



CONTRODEDUZIONI E RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI E AI CONTRIBUTI ALLA VARIANTE N. 1 AL RU

Aprile 2015



Adozione Delibera C.C. N. 61 del 30.09.2014
Approvazione Delibera C.C. N. del

INDICE

1	PREMESSA	1
2	OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI DEGLI ENTI PUBBLICI (E)	2
	Oss. E1 - Provincia di Siena, Servizio OO.PP e Assetto territorio	2
	Oss. E2 – Genio Civile di Bacino Toscana Sud	6
3	OSSERVAZIONI PERVENUTE DA PARTE DI CITTADINI (C)	8
	Oss. C1: Sig. Marcello Marco, in qualità di legale rappresentante Soc. Agr. Tobruk	8
	Oss. C2: Sig. Bussu Pietro, in qualità di legale rappresentante Soc. Agr. Bussu Pietro e Michele.....	8
	Oss. C3: Sig. Barbi Flavio	8
	Oss. C4: Sig. Emo Formichi	9
	Oss. C5: Sig.ra Fregoli Marilena	10
	Oss. C6: Sig. Bindi Enzo	11
	Oss. C7: Sig. Giomarelli Gianni.....	12
	Oss. C8: Sig. Bindi Enzo	13
	Oss. C9: Sig. Pinsuti Fiorella e Danilo, titolari azienda agricola	14
	Oss. C10: Sig. Giomarelli Gianni.....	15
	Oss. C11: Sig. Giomarelli Gianni.....	19
	Oss. C12: Sig. Giomarelli Gianni.....	20
	Oss. C13: Sig. Putzulu Paquale	20
	Oss. C14: Sig. Sbarluzzi Pietro, come legale rappresentante ditta Terrecotte artistiche Pientine s.a.s.	21
	Oss. C15: Sig. Magnaterra Stefano (imprenditore agricolo)	22
	Oss. C16: Sig.ra Bianchini Maria Stella (imprenditrice agricola)	23
4	INTEGRAZIONI DEL COMUNE ALLE NTA IN APPLICAZIONE DELLA LR 65/2014.....	24

1 **PREMESSA**

Nei 60 gg successivi all'adozione della Variante n. 1 al RU di Pienza (con DCC n.61 del 30.09.2014), sono pervenute nel complesso 18 osservazioni: due da parte di Enti Pubblici (Provincia di Siena e Genio Civile), entrambe integralmente accolte, e 16 pervenute da privati cittadini.

Tra le osservazioni dei privati:

- 2 sono state accolte;
- 4 sono state parzialmente accolte;
- 8 non sono state accolte, delle quali due non accolte con modifiche e tre (identiche: si tratta della richiesta di piscine) non accoglibili in quanto non pertinenti il RU ma il PS;
- 2 osservazioni, infine, non sono risultate necessarie, in quanto la variante n.1 al RU aveva già soddisfatto le richieste; una di esse, tuttavia, ha dato luogo a modifiche, finalizzate a chiarire eventuali ambiguità.

2 OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI DEGLI ENTI PUBBLICI (E)

Oss. E1 - Provincia di Siena, Servizio OO.PP e Assetto territorio

LOCALITA'
Intero territorio
SINTESI
<p>1) Aree di pertinenza dei Beni Storici Architettonici. La disciplina delle aree di pertinenza dei BSA non è stata recepita adeguatamente, così come richiesto all'art. 13.14. della disciplina di PTCP. In particolare non sarebbe stata declinata apposita norma che, in aderenza ai principi statutari espressi all'art. 13.14 del PTC e con riferimento alla DGP n.95 del 17 aprile 2012 circa le modalità di concertazione con la Provincia, differenzi gli interventi già localizzati da quelli non localizzati e sottoposti a piano attuativo. La Provincia ricorda inoltre la necessità di normare adeguatamente tali interventi minori, di diretta gestione dell'Amministrazione comunale, ricadenti in tali aree, per i quali potrà essere redatta apposita disciplina da sottoporre alla valutazione dell'Amm. Provinciale.</p> <p>2) Aspetti idrogeologici. Non risulta chiaro se siano stati recepiti i perimetri delle classi 1 e 2 della Tav. ST_IG_1, così come previsto dalla disciplina di PTCP. Si chiede inoltre di verificare la presenza o meno di entrambe le classi di sensibilità degli acquiferi nelle aree di previsione</p> <p>3) Geositi. Si propone di valutare un recepimento dei perimetri dei geositi individuati nella Tav. QC_IG_11 " I geositi della Provincia di Siena" e della relativa disciplina di cui all'art. 10.6 del PTC vigente, valutandone un eventuale allineamento con i contenuti dell'art. 103, co.18 della Variante adottata</p>
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE ACCOLTA
<p>1) Osservazione accolta. Come esplicitato nella Relazione Generale (par. 3.3), Il RU non localizza alcun intervento nelle aree di pertinenza dei BSA. Quanto agli interventi non localizzati, e sottoposti a piano attuativo, il PS (art. 129 "Limiti alla edificazione nelle aree di pertinenza paesaggistica degli aggregati e dei BSA del territorio rurale") li consente alle seguenti condizioni, peraltro coerenti con quelle dettate dall'art. 13.14 della disciplina del PTC2010.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>In applicazione della disciplina di cui agli artt. L8 e L9 del PTC della Provincia di Siena, nelle aree di pertinenza paesaggistica degli aggregati e dei BSA indicate nella Tav. PS04, le forme di nuova edificazione sono limitate a quelle indicate dai successivi co. 2, 3 e 4.</i> 2. <i>Nei casi in cui l'area di pertinenza sia riferita ad un aggregato o ad un BSA ove sono svolte anche funzioni di azienda agricola, e qualora sia consentito dalla disciplina dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio e dallo Statuto della città e degli insediamenti, è possibile richiedere attraverso il PMAA la realizzazione di nuovi annessi agricoli, dimostrando l'impossibilità e/o l'inopportunità di edificarli al di fuori dell'area di pertinenza stessa.</i> 3. <i>I nuovi annessi agricoli vanno comunque collocati in posizione tale da non interferire con i punti di vista privilegiati. A tal fine la documentazione progettuale da presentare con il PMAA deve mostrare con chiarezza lo stato iniziale e lo stato modificato, anche confrontando ipotesi localizzative differenti.</i> 4. <i>La realizzazione di sistemazioni a terra, di elementi accessori e di aree di parcheggio commisurate alle reali esigenze, da realizzarsi con pavimentazioni permeabili, è subordinata ad una verifica puntuale, da parte degli uffici preposti della Amministrazione comunale, dei luoghi, dei caratteri degli edifici e dei materiali da utilizzare.</i> 5. <i>La realizzazione di sistemazioni a terra, di elementi accessori e di aree di parcheggio commisurate alle reali esigenze, da realizzarsi con pavimentazioni permeabili, è subordinata ad una verifica puntuale, da parte degli uffici preposti della Amministrazione comunale, dei luoghi, dei caratteri degli edifici e dei materiali da utilizzare.</i> 6. <i>Sono comunque fatte salve le ulteriori restrizioni alla trasformabilità contenute nelle NTA del PS.</i> <p>La variante al RU, nel riportare integralmente, all'art.113, le prescrizioni del PTC2010, ad</p>

integrazione dei criteri di localizzazione e progettuali degli annessi agricoli nei BSA già presenti nel PS e nel RU stesso, effettivamente ha tralasciato di riferirsi a quella parte della DGP n.95 del 17 aprile 2012 che concerne le modalità di concertazione dei contenuti specifici dei progetti con la Provincia. Pertanto si modifica ulteriormente l'art. 113 come riportato nella apposita partizione della presente scheda.

Quanto agli interventi minori, essi si ritengono già dettagliatamente normati all'interno del RU.

2) Osservazione accolta. Come già rilevato dall'osservante, le disposizioni del PTCP artt. 10.1, 2, 3, 4, 5, 6 inerenti la Tutela e gestione degli acquiferi sono state riportate integralmente nell'art.131. Il primo comma in particolare, contiene l'informazione richiesta:

“Al fine di tutelare le risorse idriche nelle aree definite in Classe di Sensibilità 1 e Classe di Sensibilità 2 così come identificate nel PTC 2010 della Provincia di Siena, Tav. ST IG 1 “Carte della sensibilità degli acquiferi” e Tav. ST IG 2 “Zone di protezione ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente, e termale” e nel PS Tav. G8a, G8b, G8c e G16, devono essere effettuate indagini atte a verificare l'effettiva presenza e le caratteristiche delle falde anche superficiali, così come indicato nei commi seguenti.”

Effettivamente, però, l'uso della congiunzione “e” nell'indicare il permanere della validità dei perimetri individuati nelle carte del PS (in quanto elaborato a scala di maggiore dettaglio), qualora non coincidessero del tutto con le carte del PTC2010, presenta delle ambiguità. Per eliminarle si propone di sostituire, in questo e in tutti i casi analoghi a questo, la congiunzione “e” con la congiunzione “o”, e di integrare il testo con una precisazione in caso di discordanza delle classificazioni, come di seguito specificato.

3) Osservazione accolta. Premesso tra i geositi individuati dal PTCP e quelli individuati dal PS vige una coincidenza quasi assoluta, e che il PS esercita la massima forma di tutela per essi, includendoli tra le invariati strutturali, come desumibile dall'art. 42 delle NTA di PS, si ritiene comunque utile riformulare con maggiore precisione l'art. Art. 103, co 18., integrandovi anche la normativa di PTC2010.

MODIFICHE APPORTATE ALLE NTA DEL RU – testo adottato con la Variante n.1

(in **grassetto corsivo** le aggiunte, ~~sbarrate~~ le cancellature)

1) In accoglimento della osservazione n.1 l'art. 113, dal co.7 in poi, è stato così modificato:

Art. 113 Trasformazioni ammesse negli edifici censiti come Beni Storico Architettonici (BSA) del territorio aperto, nei loro Aggregati e nelle relative aree di pertinenza

(...)

7. Secondo quanto stabilito all'art. 13.14 punto 5 della disciplina di PTC2010, la tutela delle aree di pertinenza dei beni storico-architettonici (BSA), in quanto capisaldi della rete paesaggistica provinciale, è affidata alle competenze provinciali; pertanto gli interventi maggiori che in esse ricadono, intesi quali quelli sottoposti a PAPMAA o piano attuativo, qualora ammessi dai seguenti commi, dovranno essere inoltrati alla Provincia - Servizio Assetto del Territorio – per una valutazione di merito da svolgersi nell'ambito di una Conferenza dei servizi ai sensi della L 241/1990 e ss.mm.ii. Per quanto riguarda invece gli interventi minori, intesi quali quelli residuali rispetto ai maggiori, come precedentemente definiti, restano ferme le disposizioni contenute nel RU

8. Le aree di pertinenza dei beni storico-architettonici (BSA) sono, di norma, inedificabili. Tuttavia, qualora il bene e la sua pertinenza siano ancora utilizzati/bili a fini agrari, il RU, in coerenza con il PTC2010, ammette nuova edificazione, realizzazione di piccole attrezzature, installazioni di opere d'arte o altre opere che non comportino rilevanti movimenti di terra, nonché superfici interrate purché le soluzioni di ingresso/uscita alle medesime non rechino danno al rapporto consolidato storicamente fra pertinenza e bene né al valore del bene.

9. Nelle ~~aree pertinenziali dei BSA:~~ In coerenza con l'art. 108, il RU limita ulteriormente la nuova edificazione di cui al co.8 a nuovi annessi agricoli, e la consente in tutte le Unità di Paesaggio di cui alla TAV. PS 02 fatta eccezione per la UdP n.7 “Piattaforma calcarea di Pienza”, con le seguenti condizioni, dettate dal PTC2010:

- a) ogni eventuale progetto di trasformazione deve essere attentamente valutato sotto l'aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, redatte ad un'apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc);
- b) È fondamentale il disegno degli spazi aperti;
- c) In caso di ammissibilità di nuova edificazione, deve essere dimostrato l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento, tramite comparazione di almeno tre soluzioni, delle quali una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientale, seguendo i seguenti criteri:
 - utilizzo delle infrastrutture esistenti;
 - in caso vi siano aree a seminativi, deve essere prevista una (o più) fascia arborea tra l'edificato ed il seminativo;
 - equilibrio dimensionale dei volumi riconducibili a comportamenti storicamente e culturalmente consolidati, in grado di assicurare validi o almeno accettabili esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza;
 - collocazione dei nuovi edifici palesemente coerente con i processi storici di formazione del nucleo;
 - collocazione in prossimità di annessi agricoli ove preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e delle aie/ piazzali già in uso;
- d) In ogni caso si dovrà privilegiare il recupero, la rifunzionalizzazione e l'eventuale ampliamento di annessi recenti, precari o comunque sottoutilizzati e adottare forme e volumetrie dimensionalmente compatibili con quelli preesistenti, anche articolandoli in più manufatti;
- e) I progetti degli interventi sono conformati ai principi dell'Architettura e Arte dei Giardini e garantiscono il mantenimento dell'integrità del rapporto armonico tra costruito e non costruito, le architetture vegetali presenti;
- f) i criteri per le sistemazioni ambientali e per i rapporti tra costruito e nuovi inserimenti edilizi sono gli stessi dettati per le aree di pertinenza degli aggregati elencate e illustrate al precedente co.6, lett.a) e lett. da c) a l).

10. Restano valide, ad integrazione delle precedenti prescrizioni generali, i riferimenti di dettaglio per la localizzazione e il dimensionamento di nuovi annessi agricoli richiesti tramite PMAA all'interno delle aree di pertinenza paesaggistica dei BSA, di cui all'art. 110, commi 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, qualora non in contrasto con le precedenti disposizioni.

2) In accoglimento della osservazione n.2 l'art. 131, co.1, è stato così modificato:

Art.131. Tutela e gestione degli acquiferi

1. Al fine di tutelare le risorse idriche nelle aree definite in Classe di Sensibilità 1 e Classe di Sensibilità 2 così come identificate nel PTC 2010 della Provincia di Siena, Tav. ST IG 1 "Carte della sensibilità degli acquiferi" e Tav. ST IG 2 "Zone di protezione ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente, e termale" o — nel PS Tav. G8a, G8b, G8c e G16, devono essere effettuate indagini atte a verificare l'effettiva presenza e le caratteristiche delle falde anche superficiali, così come indicato nei commi seguenti. **Nel caso in cui la classificazione delle tavole del PTC2010 e di quelle del PS dovesse discordare, in via precauzionale si considera valida la classificazione a maggior sensibilità degli acquiferi. Il Comune di Pienza si riserva di procedere alla riclassificazione ai sensi dell'art. 10.1.4 del PTCP 2010.**

Stessa modifica è stata introdotta all'art. 173. Disciplina delle aree non perimetrate, co.6.

3) In accoglimento della osservazione n.3 l'art. 103, co.18, è stato così modificato:

Art. 103. Territorio rurale e attività agricole; disposizioni generali

18. I geositi individuati dal PTCP2010, TAV. QC IG 11 "Geositi della Provincia di Siena", sono soggetti a tutela assoluta, che si applica anche alle relazioni con il contesto naturale e ambientale. **Qualora non coincidenti, per i geositi individuati dal PTCP2010 vigono le stesse forme di protezione riservate ai geositi censiti e perimetrati dal PS e tutelati quali invariati**

strutturali, di cui all'art. 41 del PS. In particolare, in tutti i geositi:

- a) **Sono ammesse azioni tese alla conoscenza e alla ricerca, attività didattiche e scientifiche che possono integrarsi a quelle turistiche, purché non invadenti e lesivi del sito in sé e delle sue relazioni con il contesto prima richiamate.**
- b) **Sono sempre ammessi, anche se dovessero interferire con l'emergenza geologica, gli interventi mirati alla difesa del suolo e alla messa in sicurezza dei luoghi, data la prevalenza assegnata alla salute umana su ogni altro obiettivo.**

Oss. E2 – Genio Civile di Bacino Toscana Sud

LOCALITA'
Varie
SINTESI
<ol style="list-style-type: none"> 1) Per la previsione CP1 (Loc. Podere Trieste) è necessario fornire approfondimenti idraulici per il Fosso della Bandita in quanto inserito nel reticolo di interesse della LR 79 /2012. Su tali basi dovrà essere verificata la fattibilità idraulica. 2) È opportuno aggiornare la fattibilità sismica secondo le direttive del DPRG 53/R 2011 anche per le aree CR5, A6, DR1 (Foro Boario). 3) Si rilevano incoerenze tra la fattibilità sismica derivante dallo studio di microzonazione di I livello e quello valutato nella pericolosità geologica; si chiede una verifica a riguardo. 4) Nelle NTA si rilevano alcune imprecisioni. In particolare appare incongruente la sovrapposizione della nuova normativa del DPRG 53/R 2011 a quella precedente, per le gli interventi del RU che rimangono invariati.
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE ACCOLTA
<ol style="list-style-type: none"> 1) Accolta. A seguito dell'effettuazione di un sopralluogo e di una verifica idraulica preliminare del Fosso Bandita (zona P.I.P podere Trieste) da parte dei geologi per calcolare battenti di allagamento e geometrie, si è stabilita la necessità di un apposito progetto che stabilisca le modalità realizzazione dei lavori di messa in sicurezza dell'intera asta. Pertanto, l'intervento "CP1 – Completamento Produttivo del PIP podere Trieste, ritrasformando la parte inutilizzata dell'isola ecologica in un lotto da dare in concessione", introdotto dalla Variante n. 1 in versione adottata, viene stralciato, rimandandolo eventualmente al successivo nuovo Piano Operativo. Conseguentemente, resta invariato il volume di CRU (completamento e recupero urbanistico) previsto nel PCI 1 "Progetto Urbano Ex Fornace Crestini" (UTOE 5), dal quale la cubatura necessaria alla realizzazione dell'intervento CP1 era stata prelevata (cfr. cap.4). 2) Accolta. In accoglimento del secondo punto dell'osservazione, la Variante n. 1 è stata corredata degli ulteriori approfondimenti conoscitivi richiesti. 3) Accolta. In merito al terzo punto dell'osservazione, è stata effettuata una verifica dei livelli di Pericolosità Geologica degli interventi in variante, rispetto a quanto emerso dagli studi di Microzonazione Sismica di I Livello effettuati. Le incoerenze citate nell'osservazione possono essere perfettamente circostanziate nella presenza di aree classificate in P.G. 4 (Molto elevata) all'interno di alcuni lotti in variante che risultano contemporaneamente classificati come ZONA 1 – STABILE dagli studi di Microzonazione Sismica. In particolare, tali zone classificate in P.G.4 riguardano le aree relative ad un buffer cartografico (di 20,0 m) esteso su ciascun lato delle linee di faglia che bordano l'abitato di Pienza, vincolo cartografato e posto in essere così come prescritto dagli stessi Uffici del Genio Civile nel corso di redazione del R.U. originario, in forma cautelativa. Al contempo, i dati oggettivi raccolti nel corso delle indagini sismiche effettuate nelle stesse aree non hanno evidenziato la presenza di criticità tali da poter classificare le zone come sismicamente instabili. Pertanto, fermo restando l'oggettività dei dati acquisiti ma anche l'esatta conoscenza del territorio e delle dinamiche gravitative delle zone perimetrali del centro abitato, si ritiene coerente quanto indicato negli elaborati tecnici della variante. 4) Accolta. In accoglimento del quarto punto dell'osservazione, le NTA del R.U. (parte geologica) riferite alle aree non oggetto di variante sono state mantenute invariate, mentre solo per le aree oggetto di Variante sono stati inseriti riferimenti al D.P.G.R. 53/R 2011 attualmente in vigore.

MODIFICHE APPORTATE ALLE NTA DEL RU – testo adottato con la Variante n.1
(in *grassetto corsivo* le aggiunte, ~~sbarrate~~ le cancellature)

- 1) Art. 63: Stralcio ultimi due capoversi del co.3.
Stralcio intero art. 188 “CP1 – Completamento produttivo PIP Podere Trieste”
Ripristino del volume di CRU (completamento e recupero urbanistico) originale previsto nel PCI 1 “Progetto Urbano Ex Fornace Crestini” (UTOE 5) dal RU, dal quale la cubatura necessaria alla realizzazione dell’intervento CP1 era stata prelevata, con conseguente ripristino delle quantità originali riportate agli artt. 87 e 123 (DPV1) del RU, che erano state modificate dalla variante in versione adottata.
- 2) Inserimento nuovo art. 183 “Ambito di applicazione del D.P.G.R. 53R/11”
- 3) Nessuna.
- 4) In accoglimento del quarto punto dell’osservazione, gli articoli generali delle NTA variate che contemplano la nuova normativa (artt. 132, 133, 134) sono stati trasferiti nella parte X delle NTA, espressamente dedicata alle verifiche geologiche degli interventi in variante (artt. 180, 181 e 182), mantenendo invariato il testo degli artt. 132, 133, 134 del RU originale. La numerazione dei successivi articoli del Titolo II slitta automaticamente.

MODIFICHE APPORTATE ALLA TAV. RUvar1.02 ADOTTATA ed alle tavole di geologia

- 1) Eliminazione dell’intervento CP1
- 2) Integrazione con gli esiti delle analisi richieste delle Tavv. RUvar1 G1p e G2p, per i nuovi livelli di Pericolosità, e delle Tavv. RUvar1.03FG, RUvar1.03FI, RUvar1.03F, per le nuove Fattibilità.
- 3) Nessuna.
- 4) Nessuna.

3 OSSERVAZIONI PERVENUTE DA PARTE DI CITTADINI (C)

Oss. C1: Sig. Marcello Marco, in qualità di legale rappresentante Soc. Agr. Tobruk

LOCALITA'
UTOE 8 – Territorio Aperto, località Spedaletto, Podere Tobruk
SINTESI
Richiede la possibilità di modificare l'art. 125 del Piano Strutturale in modo da consentire la realizzazione di piscine, pur nel rispetto delle esigenze estetiche ed ambientali individuate dall'A.C.
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE NON PERTINENTE IL RU, ma il PS, e pertanto non accoglibile. Tuttavia, essendo sensibile a questa problematica, l'AC intende affrontarla nell'ambito della redazione del prossimo RU (ora denominato Piano Operativo), anche considerando modifiche a PS in questo senso.

Oss. C2: Sig. Bussu Pietro, in qualità di legale rappresentante Soc. Agr. Bussu Pietro e Michele

LOCALITA'
UTOE 8 – Territorio Aperto, località La Foce, Podere Casanuova
SINTESI
Richiede la possibilità di modificare l'art. 125 del Piano Strutturale in modo da consentire la realizzazione di piscine, pur nel rispetto delle esigenze estetiche ed ambientali individuate dall'A.C.
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE NON PERTINENTE IL RU, ma il PS, e pertanto non accoglibile. Tuttavia, essendo sensibile a questa problematica, l'AC intende affrontarla nell'ambito della redazione del prossimo RU (ora denominato Piano Operativo), anche considerando modifiche a PS in questo senso.

Oss. C3: Sig. Barbi Flavio

LOCALITA'
Pienza, UTOE 3 - Espansioni residenziali di Pienza, Componente insediativa "CI4 Tessuti residenziali recenti di Pienza", Via Mencattelli 2/4
SINTESI
In quanto proprietario della trattoria "La Chiocciola", richiede la possibilità di sostituire gli attuali ombrelloni con un gazebo o più cupoline, sempre rimovibili.

CONTRODEDUZIONE

OSSERVAZIONE NON NECESSARIA

La nuova legge sul governo del territorio n. 65/2014, all'Art.137 "Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia", elenca una serie di opere che, in ragione "dei loro oggettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità o in ragione della temporaneità di installazione", non incidono in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, e pertanto sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia. Nel lungo elenco di tali opere, presumibilmente, ricade quello richiesto dall'osservante.

Il tal caso l'intervento è ammissibile senza alcun titolo abilitativo, ma sempre previa autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico ex d.lgs. 42/2004, art. 136 denominato "Centro storico e zona circostante del comune di Pienza", che interessa l'area in cui l'edificio in questione ricade.

Oss. C4: Sig. Emo Formichi

LOCALITA'

Comune di Pienza, UTOE3 - Espansioni residenziali di Pienza, Componente insediativa "CI3 - Tessuti residenziali del primo Novecento"

SINTESI

Chiede che venga ammessa nella Componente insediativa *CI3 - Tessuti residenziali del primo Novecento* la possibilità dei seguenti mutamenti d'uso:

1. **da** AS (artigianato di servizio), CP1 (Commercio, esercizi di vicinato), DI1 e DI2 (Direzionale privato) **a** RM1 (rimesse) o RM3 (magazzini), ora consentiti esclusivamente nelle Componenti Insediative *CI4 - Tessuti residenziali recenti di Pienza* e *CI5 - Tessuti recenti di Monticchiello* (art.77 co.3);
2. **da** AS, CP (commerciale), DI1 e DI2 **a** RES (residenziale), **anche se dovesse dare luogo a nuove unità abitative**. Attualmente tali mutamenti sono ammissibili in tutte le componenti insediative, con esclusione dei piani interrati, ma a condizione che non dia luogo a nuove unità abitative, e che venga assicurato il doppio affaccio (riscontro della ventilazione), se la variazione interessa le UTOE 2, 3, 4 e 5, e almeno un affaccio, se la variazione interessa le UTOE 1 e 2. (art.77 co.3).
3. **da** RM3 (magazzini) **a** RES, ora non consentiti in nessuna componente insediativa (art. 79).
4. **da** RM3 **a** AS, CP1, DI1 e DI2, ora consentiti esclusivamente nella componente insediativa *CI1 - Tessuti storici della città murata* (art. 79).
5. **da** **RM3** **a** **SP1** (servizi pubblici - Uffici della pubblica amministrazione, musei, biblioteche, sale di esposizione), ora non consentiti in nessuna componente insediativa (art. 79).

CONTRODEDUZIONE

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Ferme restando le condizioni generali di cui all'art. 74 del RU, tra cui la necessità di provvedere a posti auto adeguati alla nuova funzione, anche monetizzandoli. Le osservazioni sono:

1. **Accolta.**
2. **Accolta parzialmente**, ossia con la sola esclusione dei casi in cui il cambio di destinazione d'uso da CP1 A RES1 riguardi edifici allineati al filo stradale, per motivi di decoro urbano.
3. **Non accolta.** Per motivi di decoro urbano la trasformazione di rimesse e magazzini esistenti in spazi residenziali non è consentita neanche in tessuti urbani meno pregiati del CI3;
4. **Accolta.**

5. Accolta.

MODIFICHE APPORTATE ALLE NTA DEL RU – testo adottato con la Variante n.1
(in *grassetto corsivo* le aggiunte, ~~sbarrate~~ le cancellature)

Art.77. I mutamenti di destinazione d'uso delle funzioni artigianato di servizio (AS), commercio e pubblici esercizi (CP) e direzionale (DI)

1. I mutamenti da AS in CP1, DI1, DI2 e DI3 sono consentiti in tutte le Componenti insediative.
2. I mutamenti da AS in SP4, sono ammissibili in tutte le componenti insediative.
3. I mutamenti d'uso da AS, CP1, DI1 e DI2 a RM1 o RM3 sono consentiti esclusivamente nelle Componenti Insediative **CI3**, CI4 e CI5.
4. I mutamenti d'uso da CP a AS, DI1, DI2, SP4 e SP7 sono ammissibili in tutte le componenti insediative.
5. I mutamenti d'uso da AS, CP, DI1 e DI2 a RES sono ammissibili in tutte le componenti insediative, con esclusione dei piani interrati; il mutamento è ammissibile ~~qualora non dia luogo a nuove unità abitative ed~~ esclusivamente nei casi in cui venga assicurato: il doppio affaccio (riscontro della ventilazione), se la variazione interessa le UTOE 2, 3, 4 e 5; almeno un affaccio, se la variazione interessa le UTOE 1 e 2. **Nella componente insediativa CI3 i mutamenti d'uso da CP1 a RES non sono ammessi nei casi in cui riguardi edifici allineati al filo stradale.**
6. I mutamenti d'uso da DI1 e DI2 a AS e CP1, sono ammissibili in tutte le componenti insediative, ma esclusivamente al piano terra.
7. I mutamenti d'uso da DI1 e DI2 a SP1, SP3, SP4, SP7 sono ammissibili in tutte le componenti insediative.

Art. 79. I mutamenti di destinazione d'uso delle rimesse (RM)

1. Sono ammissibili i mutamenti da RM1 e RM3 a AS, CP1, DI1 e DI2 esclusivamente nell~~ae~~ ~~componente~~ ~~insediativa~~ ~~e~~ **CI1 e CI3. I mutamenti da RM1 e RM3 a SP1 sono ammissibili in tutte le UTOE.**

Oss. C5: Sig.ra Fregoli Marilena

LOCALITA'

Pienza, UTOE 3 - Espansioni residenziali di Pienza, Componente insediativa "CI2 Persistenza del paesaggio storico periurbano".

SINTESI

L'osservante ritiene inopportuna la riconferma dell'esproprio dell'area di "verde pubblico di completamento" di sua proprietà compresa tra l'intervento in variante "A7 - Ampliamento della scuola elementare di Pienza" e l'intervento già previsto dal primo RU "PU3 - Recupero del mulino-oliviera di Via di S. Caterina", ricadente anch'esso su aree di sua proprietà, per i seguenti motivi:

- 1) la locuzione "verde pubblico *di completamento*" sarebbe inappropriata in quanto non ci sarebbe al momento, verde pubblico "da completare" ma solo verde privato
- 2) l'intervento "PU3 - Recupero del mulino-oliviera di Via di S. Caterina" risulterebbe penalizzato dal fatto di non poter adibire a parcheggi, piscine, verde privato e quant'altro utile alla funzione turistica l'area in questione destinata a verde pubblico che lo separa dalla scuola .
- 3) l'utilizzo dell'area in questione come verde pubblico comprometterebbe l'unitarietà dello spazio aperto annesso alla villa padronale storica della quale il mulino-oliviera costituisce un annesso ("Villa Fregoli").

CONTRODEDUZIONE

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA, con modifiche

In merito ai rilievi puntuali avanzati dall'osservante, si fa presente che:

- 1) L'idea di completamento, in urbanistica e nel RU in particolare, è riferita al fatto che si tratta di

completare i servizi delle parti di città consolidata, come l'UTOE 3 "Espansioni residenziali di Pienza" in effetti si qualifica. La parola *completamento* è dunque riferita al sistema del verde pubblico della intera UTOE, e non già ad altre aree di verde pubblico eventualmente limitrofe.

- 2) La ricettività turistica, e in particolare quella in area urbana, non implica necessariamente la realizzazione di piscine e parchi privati. Quanto ai parcheggi pertinenziali privati, le regole previste dal RU per la realizzazione dell'intervento PU3 rimandano all'art. 49 delle NTA, che al co.6. recita: "In caso di impossibilità di reperire nel resede gli spazi necessari alla realizzazione dei parcheggi di pertinenza necessari la realizzazione dell'intervento è subordinata alla stipula di un atto convenzionale contenente l'impegno del proprietario a corrispondere a titolo di oneri straordinari (per monetizzazione degli standard di parcheggi privati) una cifra - stabilita dalla P.A - a compensazione della mancata realizzazione dei parcheggi di pertinenza".
- 3) Con ogni probabilità, i caratteri ambientali dell'area (di fatto un oliveto), sebbene separata con una recinzione dalla villa padronale, sarebbero meglio conservati consentendone la fruizione ricreativa pubblica, piuttosto trasformandoli, come il rilievo n°2 dell'osservante lascia intendere, in piscine e parcheggi.

Pertanto, e dal momento che si continua a ritenere importante l'acquisizione dell'area in oggetto al patrimonio del verde pubblico in questa parte di città, la Variante n. 1 adottata ha riconfermato l'esproprio per l'area di verde pubblico di completamento (rigato verde verticale in Tav. RUvar1.02d) in oggetto, sebbene decurtata della superficie ora destinata all'ampliamento della vicina scuola elementare.

Trattandosi di un procedimento di esproprio già formalizzato nel precedente RU, con l'occasione della presente osservazione si intende correggere alcune imprecisioni cartografiche della versione adottata della Tav. RUvar1.02d. In particolare, il perimetro dell'area in oggetto resterà indicato, in tale tavola, come nella versione originale del RU (perimetro tratto-punto viola, corrispondente a "Interventi in aree soggette ad esproprio"), anziché come "Interventi in aree soggette ad esproprio con la Variante n. 1". Inoltre, non sarà più indicata come tale neanche la piccola area aggiuntiva sottratta alla piazzetta antistante la scuola, dal momento che nel frattempo si è chiarito che è già di proprietà comunale.

MODIFICHE APPORTATE ALLE NTA DEL RU – testo adottato con la Variante n.1
(in *grassetto corsivo* le aggiunte, ~~sbarrate~~ le cancellature)

Nessuna

MODIFICHE APPORTATE ALLA TAV. RUvar1.02 ADOTTATA

- Ripristino del perimetro dell'area in oggetto così come riportato nella versione originale del RU (perimetro tratto-punto viola, corrispondente a "Interventi in aree soggette ad esproprio", anziché perimetro tratto-punto rosa chiaro corrispondente a "interventi in aree soggette ad esproprio con la Variante n. 1")
- Eliminazione del perimetro tratto-punto rosa chiaro corrispondente a "interventi in aree soggette ad esproprio nella Variante n. 1" dalla piccola area aggiuntiva sottratta alla piazzetta antistante la scuola.

Oss. C6: Sig. Bindi Enzo

LOCALITA'

Pienza, UTOE 5 - Arcipelago produttivo di Pienza, Componente insediativa "CI6 - Arcipelago produttivo di Pienza", località "il borgo"

SINTESI

In considerazione della crisi delle attività produttive in atto, l'osservante richiede la possibilità di poter sfruttare a fini commerciali (CP1 – Esercizi di vicinato) parte dei volumi con destinazione AI di un edificio di sua proprietà.

CONTRODEDUZIONE

OSSERVAZIONE NON NECESSARIA, con modifiche

Di fatto, la richiesta dell'osservante risulta già soddisfatta dalla Variante n.1 al RU, in particolare dalle modifiche e integrazioni introdotte all'art. 63 (co. 6,7,8,9,10), che regola le trasformazioni nella Componente insediativa CI6 - Arcipelago produttivo di Pienza”.

Resta fermo che la possibilità di destinare parte dei locali produttivi alle funzioni ricomprese nella destinazione d'uso “CP1” non determina variazione della destinazione d'uso originale AI o AS, come appositamente meglio specificato all'art. 63, co.6 delle NTA, che per maggiore chiarezza viene così integrato.

MODIFICHE APPORTATE ALLE NTA DEL RU – testo adottato con la Variante n.1

(in *grassetto corsivo* le aggiunte, ~~sbarrate~~ le cancellature)

Art 63. CI6 - Arcipelago produttivo di Pienza

6. Sempre nei volumi già esistenti sono ammessi esercizi di vicinato (***assimilabili alla destinazione d'uso*** CP1) e attività di servizio alla persona (***assimilabili alla*** CP3) per una superficie di vendita massima pari al 30% della SUL dell'edificio ove l'azienda svolge l'attività, e comunque non superiore a 200 mq. Stante il suo carattere di misura anticiclica di sostegno alle attività produttive in crisi, tale possibilità è concessa individualmente al titolare dell'attività industriale o artigianale ***o ai suoi legittimi eredi o parenti fino al primo grado*** previa stipula di un atto d'obbligo con il Comune, e decade con la chiusura o con la vendita dell'attività o delle mura, fermo restando il rispetto degli obblighi previsti dai titoli concessori e abilitativi delle aree produttive realizzate tramite lo strumento del Piano Insediamenti Produttivi (PIP) *ex lege* 865/1971 e ss.mm.ii.. Per usufruire di tale possibilità il titolare dell'attività deve essere tale almeno dalla data di avvio del procedimento per la redazione della Variante n.1 al RU di Pienza, giusta deliberazione C.C. n.71 del 30.12.2013. La richiesta può essere effettuata entro cinque anni dalla approvazione della suddetta Variante n. 1. ***L'ottenimento dei benefici di cui al presente comma non da luogo a cambio di destinazione d'uso degli spazi impegnati per la vendita, che restano classificati come AI o AS.***

Oss. C7: Sig. Giomarelli Gianni

LOCALITA'

UTOE 3 - Espansioni residenziali di Pienza, Componente insediativa “CI4 -Tessuti residenziali recenti di Pienza”, (Prospiciente il BSA della Chiesa di Santa Caterina)

SINTESI

Richiede la possibilità di derogare ai distacchi dai confini di proprietà di cui all'art. 61, co.6 punto 4 del RU (attualmente 5 mt).

CONTRODEDUZIONE

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA, con modifiche.

La possibilità di ampliamento è concessa dal RU, *per definizione*, per consentire a chi non l'abbia già fatto l'edificazione secondo i parametri originari in base a i quali è stata edificata la maggior parte dell'area di espansione di Pienza (UTOE 3). Tra questi limiti vigeva anche il distacco di 5 mt dai confini; pertanto questo, come altri limiti, non si considerano derogabili, nel rispetto degli obiettivi stessi della misura proposta al co. 4 dell'art. 61 delle NTA.

Peraltro, il volume dell'osservante per il quale il RU concedeva la possibilità di ampliamento fino ai limiti costituiti dagli indici vigenti all'epoca di realizzazione della maggior parte del tessuto, risulta al momento demolito. Pertanto l'AC, per eliminare possibili ambiguità che potrebbero penalizzare troppo gravemente l'osservante, e sempre nel rispetto degli obiettivi di risparmio di suolo sottesi alle misure di cui all'art. 61 delle NTA, intende introdurre in esso le minime precisazioni di seguito riportate.

MODIFICHE APPORTATE ALLE NTA DEL RU – testo adottato con la Variante n.1
(in *grassetto corsivo* le aggiunte, ~~sbarrate~~ le cancellature)

Art. 61. CI4 -Tessuti residenziali recenti di Pienza e interventi CR1, CR2, CR3, CR4, PP1, DR1, CR5, A6, A7, A8

2. Fatta eccezione per quanto specificato nei successivi commi, per gli edifici ricompresi in questa Componente insediativa sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Risanamento conservativo (RC);
- Ristrutturazione edilizia (RI);
- Demolizione con ricostruzione (DR) **anche non contestuali**.

Gli interventi di ristrutturazione con ampliamento (**RA**) e demolizione e ricostruzione (**DR**), nonché quelli di nuova edificazione di completamento (NEC), qualora ammessi, non potranno comunque interessare le aree PFME di cui all'art. 135 delle presenti NTA.

.....

9. Ai fini di limitare il consumo di suolo, nei lotti ancora inediticati ~~— indicati con la sigla CR1, CR2 e CR4 nella Tav. RU02d —~~ è possibile procedere **a interventi di Demolizione e ricostruzione (DR) e di Nuova edificazione di completamento (NEC)**, alle condizioni e con le modalità di cui ai successivi commi da 10 a 14.

10. Nelle aree CR1, CR2 e CR4 **e per gli interventi di DR** è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali

- Indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,50 mq/mq, pari a 1,5 mc/mq ~~SUL per le aree CR1 e CR4~~, e 1,618 mc/mq, per **la sola** area CR2;
- Indice di Copertura (IC) < 35%;
- Indice di Permeabilità (IP) = 45%
- Altezza massima dei fabbricati (H max, come definita all'art. 9 delle presenti NTA): 6 ml ~~per gli interventi CR1 e CR4~~ e 8 ml **solo** per l'intervento CR2, salvo disposizioni più restrittive derivanti dagli esiti delle procedure di cui al co. 6;
- Distanza fuori terra tra edifici (DE): 10 ml;
- Distanza dai confini (DC): 5 ml
- Distanza degli edifici dalle strade: 5 ml.
- Parcheggi pertinenziali interrati o comunque interni al lotto: quelli previsti all'art. 49.

Oss. C8: Sig. Bindi Enzo

LOCALITA'

UTOE 3 - Espansioni residenziali di Pienza, Componente insediativa "CI4 – Tessuti residenziali recenti di Pienza"

SINTESI

In considerazione della destinazione residenziale della grande maggioranza degli edifici appartenenti alla CI4, richiede un cambio di destinazione d'uso da AS (attività artigianali e di servizio) a RES1 (residenziale).

CONTRODEDUZIONE

OSSERVAZIONE ACCOLTA

I mutamenti d'uso da AS, CP, DI1 e DI2 a RES erano già ammessi dal RU in tutte le componenti insediative, con esclusione dei piani interrati; il mutamento era però ammissibile solo qualora non desse luogo a nuove unità abitative.

In accoglimento di questa e di altre osservazioni, quest'ultima condizione viene eliminata dal RU.

Con l'occasione dell'accoglimento di tale osservazione, inoltre, viene soppressa – in quanto comunque ormai obsoleta - la previsione del RU di esproprio per pubblica utilità riguardante l'intervento "A3 - Sedi per associazioni del volontariato integrata con alloggi speciali con finalità sociali (UTOE 3)", di cui all'art 66. del RU. L'intervento è stato infatti già convenientemente realizzato facendo a meno dell'esproprio dell'area di proprietà dell'osservante.

MODIFICHE APPORTATE ALLE NTA DEL RU – testo adottato con la Variante n.1
(in *grassetto corsivo* le aggiunte, ~~sbarrate~~ le cancellature)

Art.77. I mutamenti di destinazione d'uso delle funzioni artigianato di servizio (AS), commercio e pubblici esercizi (CP) e direzionale (DI)

5. I mutamenti d'uso da AS, CP, DI1 e DI2 a RES sono ammissibili in tutte le componenti insediative, con esclusione dei piani interrati; il mutamento è ammissibile ~~qualora non dia luogo a nuove unità abitative~~ ed esclusivamente nei casi in cui venga assicurato: il doppio affaccio (riscontro della ventilazione), se la variazione interessa le UTOE 2, 3, 4 e 5; (...)

MODIFICHE APPORTATE ALLA TAV. RUvar1.02 ADOTTATA

Deperimetrazione del lotto dell'osservante dalle aree sottoposte ad esproprio dal RU.

Oss. C9: Sig. Pinsuti Fiorella e Danilo, titolari azienda agricola

LOCALITA'

Territorio aperto, UTOE 6 – Contesto figurativo di Pienza, Loc. Podere Pallagrossa, (Unità di paesaggio 6 colline argillose)

SINTESI

L'osservante, quale titolare di azienda agricola, ha presentato, in data 16.07.2011, un PMAA, non concesso dall'AC, in base alla normativa vigente. Pertanto, per poter realizzare l'intervento, l'osservante chiede modifiche alle normative urbanistiche e dei perimetri ad esse riferiti tali da poter consentire la demolizione di un annesso fatiscente esistente e la relativa ricostruzione in area differente, esterna al parco della Pieve di Corsignano.

CONTRODEDUZIONE

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Non è possibile accogliere l'osservazione per la demolizione di volumi e ricostruzione di annesso in area esterna al parco della Pieve di Corsignano in quanto l'area si trova in zona PFME del P.A.I., ove vige il divieto assoluto di nuove edificazioni. Nella aree PFME, anche se il RU li classifica in Fattibilità 3, sono possibili solo interventi di demolizione e fedele ricostruzione, nonché interventi pubblici non diversamente localizzabili. Al fine di sbloccare la situazione, che investe tutta la zona a sud del centro abitato interessata da DGP (Deformazioni gravitative profonde), occorrerà effettuare studi a livello di area complessiva al fine di valutare qualitativamente e quantitativamente gli spostamenti del terreno in modo da definire le aree quiescenti o attive; per le prime sarà possibile attribuire Pericolosità 3 e quindi permettere interventi ulteriori rispetto a quelli attualmente consentiti.

Oss. C10: Sig. Giomarelli Gianni

LOCALITA'

Pienza, UTOE 5 – Arcipelago produttivo di Pienza, Loc. Ponticino, PA2 "Completamento e riqualificazione dell'Area Ponticino"

SINTESI

L'Osservante non si dichiara soddisfatto delle misure apportate dalla Variante n.1 al RU adottata per venire incontro alla sua richiesta di realizzare cubature produttive il più possibile secondo una organizzazione spaziale in capannoni individuali piuttosto che a schiera. In particolare chiede:

- 1) la possibilità di ampliare il lotto edificabile sul retro del lotto (lato est), lasciando una fascia di distacco da esso di 5 mt di profondità, da destinare a verde privato di ambientazione paesaggistica.
- 2) la trasformazione anche del resto del verde privato condominiale di sua proprietà (quello retrostante la ex CRES) in verde privato.
- 3) l'eliminazione della strada di accesso, anch'essa di sua proprietà, che circonda l'edificio esistente ex CRES sul retro.
- 4) la rettifica del confine dal lato "monte" (si presuppone il lato nord), compensando le superfici in modo che i comparti non cambino consistenza (sono di sua proprietà entrambi i terreni a cavallo del confine nord).

CONTRODEDUZIONE

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

- 1) **Accolta.** E' concessa la possibilità di ampliare il lotto edificabile fino a 5 mt dal confine est dell'intervento PA2, come indicato dalla Scheda PA2 di cui all'art. 124 delle NTA del RU appositamente modificata. Tale modifica ha comportato lo svolgimento di nuove indagini geologiche, in ottemperanza alla nuova normativa intervenuta dall'approvazione del RU (Reg. 53/R), e la conseguente modifica anche della parte VI "Disciplina delle fattibilità geomorfologica (FG), idraulica (FI) e sismica (FS)" della Scheda Progettuale PA2 (art. 124 NTA RU). La restante fascia di 5 mt, sita tra il lotto edificabile e il confine est del perimetro dell'intervento PA2 è destinata a "Verde privato di ambientazione paesaggistica", da attrezzarsi a cura e spese del proprietario, contestualmente alla realizzazione dell'intervento, in linea con le misure di éco-aménagement n. 1, 17 e 18 della Tab.1 dell'art. 122 delle NTA del RU.
- 2) **Non accolta.** L'identificazione di una fascia di verde privato condominiale da realizzare e gestire con cura, proprio in quanto utile a ridurre l'impatto visivo da Pienza è certamente un onere. Proprio per questo si è voluto attribuire tale onere all'intero condominio (dunque anche ai proprietari dei lotti già realizzati), e non solo ai proprietari del comparto ancora da edificare, già penalizzati dal PS con una riduzione di cubatura.
- 3) **Non accolta.** L'eliminazione della strada di accesso che circonda l'edificio esistente ex CRES contrasta con l'intenzione dell'A.C. di prevedere una separazione fra il transito veicolare interno/locale e quello di scorrimento lungo la SP 146 (oltre che una separazione tra percorsi pedonali e traffico veicolare). Tale prescrizione fu espressa già all'epoca della richiesta di approvazione del "Progetto di urbanizzazione del comparto in loc. Ponticino", che è stato adottato con del.C.C. n.36 del 27-04-2004, ma mai approvato nei termini utili di legge (vedi del.C.C. di adozione).
- 4) **Non accolta.** Motivazione dell'osservante non chiara. Il confine del lato nord è già rettilineo. Inoltre, in considerazione della nuova destinazione del lotto limitrofo al lato nord come "A9 - Nuovo distributore, con area di servizio e parcheggio pullman turistici" prevista dalla Variante n.1, si ritiene opportuno non restringere il fronte dell'area A9 sulla strada per Chianciano a vantaggio del fronte del PA1, per mantenere una buona accessibilità al distributore e all'area i sosta per pullman turistici, sempre prevista nell'Area A9.

MODIFICHE APPORTATE ALLE NTA DEL RU – testo adottato con la Variante n.1
(in *grassetto corsivo* le aggiunte, ~~sbarrate~~ le cancellature)

Art. 124. Le Schede Progettuali

SP 1: PA2 – “Completamento e riqualificazione area Ponticino” (art.90)

Sezione III – INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-AMBIENTALI DELL’INTERVENTO

Usi consentiti	AI, AS + direzionale azienda
Superficie territoriale area di intervento (ST)	22.191 mq
Superficie comparto edificabile ove è possibile recapitare i volumi	5221 7.071 mq
Superficie comparto edificabile da utilizzare come pertinenze all'aperto e verde di ambientazione paesaggistica privato	2407 440 mq
Volume realizzabile (V)	13.500 mc
Altezza massima dei fabbricati (H max)	7 ml
Possibilità di interpiano	SI
Larghezza della fascia da riservare all'ampliamento della SV 29 di poggio alle Forche	7 ml per la sede stradale + 7,5 per lato
Distanza degli edifici dalla SV n. 29 (DS)	7,5 ml
Distanza degli edifici dalla SP 148 (DSP)	10 ml
Distanza fuori terra tra edifici, se non adiacenti (DE)	10 ml
N° moduli casa laboratorio realizzabili	min. 2 ; max 8
N° massimo di alloggi per ciascun modulo	1
SUL max dell'alloggio	100 mq
Volume destinabile alla commercializzazione diretta delle produzioni dell'azienda insediata	Max 20% Vft per ciascun modulo
Dotazione di parcheggi pubblici e privati	Secondo i parametri indicati agli artt. 49 e 50 delle presenti NTA
Strade pubbliche e area di sedime dell'anello ciclo-pedonale di Pienza	Da cedere alla PA per l'intero sviluppo secondo disegno definitivo del Piano Attuativo
Verde pubblico (minimo)	1.194 mq
COSV comparto edificabile	1
COS verde privato	4

Sezione IV – REGOLE DI IMPIANTO URBANISTICO-AMBIENTALE, con riferimento alla fig. 2

1. Le nuove edificazioni sono consentite solo all'interno dell'area indicata, in fig. 2, come “PA2 - Comparto edificabile”, che deve anche contenere la viabilità di distribuzione interna e i parcheggi pubblici, nelle misure indicate nella Sez. II della presente scheda.
2. Nel Comparto edificabile saranno realizzati uno o più edifici, fino ad un massimo di 4. Potranno dunque realizzarsi moduli di case-laboratorio a schiera (nel caso di un unico edificio), abbinati, o singoli, nei limiti del rispetto dei distacchi DS, DSP, DE.
3. Nel Comparto edificabile insiste un piccolo fabbricato che va abbattuto prima di procedere alla realizzazione dei nuovi volumi.
4. In linea di massima, sono previsti alloggi al piano superiore e spazi produttivi al piano inferiore; è comunque possibile allocare funzioni produttive, commerciali e uffici per l'amministrazione dell'azienda anche al piano superiore (così come residenza o parte di essa al piano inferiore), compatibilmente con la funzionalità produttiva degli edifici. La realizzazione degli alloggi non è obbligatoria: tutta la SUL concessa può essere utilizzata per funzioni produttive.
5. Nel caso di opzioni a favore di un unico edificio a schiera, i volumi dovranno essere articolati al massimo, ad esempio intorno a piccoli cortili/patii comuni ogni coppia di moduli, in modo da permettere una adeguata illuminazione naturale del volume del laboratorio, che potrà avvalersi di finestre e prese di luce verticali, orizzontali e inclinate.
6. La ripartizione tra SUL disposta alle quota 0 e SUL disposta la primo piano può variare liberamente con il solo

vincolo di non eccedere i limiti del volume realizzabile (V) e i limiti indicati nella Sezione III.

7. I proprietari degli edifici insistenti nei due lotti già edificati hanno facoltà sia di destinare il 20% del volume (V) esistente ad attività di vendita delle produzioni della propria azienda, sia di realizzare – sempre nel volume esistente - un alloggio per sé o per il custode (SUL max 100 mq), e comunque hanno facoltà di realizzare un interpiano all'interno del proprio volume, nel rispetto dei limiti di altezza imposti dai regolamenti edilizi vigenti per le attività che si intendono insediare. Tutti questi interventi sono condizionati :
 - alla cessione gratuita al Comune delle eventuali superfici per strade, parcheggi pubblici e verde pubblico indicate in fig. 2 sulle loro proprietà e al contributo alle spese di realizzazione di tali servizi pubblici in proporzione al volume già realizzato in percentuale rispetto al totale costituito dalla somma del volume già realizzato e quello da realizzare;
 - alla partecipazione alle spese di sistemazione, arredo, piantumazione e gestione perenne degli spazi condominiali, partecipando alle spese in proporzione alle cubature già realizzate, considerate in percentuale sul totale come sopra indicato.
8. Gli elaborati del Piano Attuativo PA2 devono contenere una puntuale verifica degli impatti dei nuovi edifici sul paesaggio (analisi di intervisibilità dei volumi) che preveda, all'occorrenza, prescrizioni in merito alla modulazione dell'articolazione e dell'altezza dei volumi, e alla scelta di materiali e tipologie costruttive.
9. Il trattamento degli spazi pubblici e privati, ivi incluse sistemazioni a verde pubblico e privato, i parcheggi e gli spazi per la viabilità, deve essere finalizzato al miglioramento della qualità paesaggistica, e assumere come riferimento privilegiato le indicazioni dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio **e con le misure di éco-aménagement di cui alla Sezione V. In particolare, Inoltre, il Verde, sia esso pubblico, privato, o condominiale, i lotti in parte sovrapposti all'area prospettante verso l'abitato di Pienza, indicata come "Superficie comparto edificabile da utilizzare come pertinenza all'aperto e verde di ambientazione paesaggistica",** sarà da realizzarsi e da gestirsi secondo i criteri indicati all'art. 55 delle NTA, ponendosi come finalità quella di migliorare i rapporti paesaggistici tra l'insediamento ed il contesto agricolo che circonda Pienza, anche in coerenza al PTCP2010 e al PIT Paesaggio, in particolare alle relative "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea".
10. In ogni caso, la progettazione urbanistica del PA2 deve essere compatibile – se non unitaria – con le regole di impianto urbanistico-ambientale fissate per il PC11 (vedi DPV.1), in particolare in termini di viabilità veicolare e ciclo-pedonale (flussi che andranno comunque mantenuti separati) e in termini di criteri di sistemazione paesaggistica dei margini prospettanti su Pienza, così come delle fasce di riqualificazione ambientale (verde agricolo) lungo la SP 146.
11. Il PA2 dovrà ottemperare alle misure di éco-aménagement obbligatorie specificamente segnalate per esso nella Tab. 1 dell'art 122 delle presenti NTA.

Sezione V - MISURE DI ECOAMENAGEMENT PRESCRITTE PER LE FASI DI SVILUPPO DEL PROGETTO SUCCESSIVE ALLA REDAZIONE DEL PA2

1. Nello schema di assetto urbanistico dell'area di intervento devono essere contemplate le Misure di éco-aménagement obbligatorie applicabili alla fase "PA" (Piano Attuativo) indicate, per ciascun intervento, nella Tab. 1 riportata all'art. 122
2. Nelle NTA del Piano Attuativo devono essere inserite tutte le Misure di éco-aménagement obbligatorie applicabili alle fasi "PE" (Progetti Esecutivi dei singoli comparti edificatori), "R" (Realizzazione) e "G" (Gestione) indicate, per ciascun intervento, nella Tab. 1 di riportata all'art. 122.

N.B. Per effetto dell'approvazione del PIT Paesaggio nel periodo intercorrente tra l'adozione e l'approvazione della presente Variante, l'Intervento PA2 deve assicurare la coerenza anche con lo Statuto del paesaggio del PIT. Pertanto, l'art. 90 è stato integrato dal nuovo comma 4.

Art. 90 PA2 - Completamento e riqualificazione dell'Area Ponticino (UTOE 5)

(...)

4. **Il progetto dovrà anche essere coerente – per quanto lo possa riguardare - con la disciplina relativa allo Statuto del territorio del PIT Paesaggio approvato (Titolo II della Disciplina di Piano, e in particolare con:**
 - **la disciplina relativa alle invarianti strutturali, di cui al capo II, con particolare riferimento agli obiettivi specifici per i "Tessuti della città produttiva e specialistica: TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare (Zona PIP località Fornaci) nel quale l'intervento ricade, contenuta nel documento di PIT "Abachi delle invarianti strutturali" (abaco dell'invariante III: "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali");**
 - **la disciplina a livello di ambito contenuta nelle "Schede degli ambiti di paesaggio" (Scheda n. 17: Val**

d’Orcia e Val d’Asso);

- *la disciplina dei beni paesaggistici di cui all’Elaborato 8B del PIT e relativi allegati;*
- *la disciplina degli ulteriori contesti di cui all’articolo 15 della Disciplina di PIT Paesaggio (Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale dell’Unesco)*
- *le “Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea” di cui all’Allegato 4 al PIT.*

Sezione VI – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ GEOMORFOLOGICA (FG), IDRAULICA (FI) E SISMICA (FS) in conformità al d.PGR 53/R/2011

1. – Aree già edificate

FG: Valgono le disposizioni dell’Art. ~~432~~-**180** delle presenti N.T.A.

FI: Valgono le disposizioni dell’Art.~~433~~ **181** delle presenti N.T.A.

FS: Valgono le disposizioni dell’Art. ~~434~~ **182** delle presenti N.T.A.

Essendo parte dell’area inserita in Classe di Sensibilità 2, dovranno essere applicate le prescrizioni dell’Art. 131 delle presenti Norme

2. – Comparto edificabile

FG: Valgono le disposizioni dell’Art. ~~432~~-**180** delle presenti N.T.A.

FI: Valgono le disposizioni dell’Art.~~433~~ **181** delle presenti N.T.A.

FS: Valgono le disposizioni dell’Art. ~~434~~ **182** delle presenti N.T.A.

3. – Verde pubblico

FG: Valgono le disposizioni dell’Art. ~~432~~-**180** delle presenti N.T.A.

FI: Valgono le disposizioni dell’Art.~~433~~ **181** delle presenti N.T.A.

FS: Valgono le disposizioni dell’Art. ~~434~~ **182** delle presenti N.T.A.

Essendo parte dell’area inserita in Classe di Sensibilità 2, dovranno essere applicate le prescrizioni dell’Art. **131 A3** delle norme del P.T.C. della Provincia di Siena, riportato peraltro nell’Art. 132 delle presenti Norme

4. – Verde privato condominiale (fascia di ambientazione)

FG: Valgono le disposizioni dell’Art. ~~432~~-**180** delle presenti N.T.A.

FI: Valgono le disposizioni dell’Art.~~433~~ **181** delle presenti N.T.A.

FS: Valgono le disposizioni dell’Art. ~~434~~ **182** delle presenti N.T.A.

5. – Viabilità

FG: Valgono le disposizioni dell’Art. ~~432~~-**180** delle presenti N.T.A.

FI: Valgono le disposizioni dell’Art.~~433~~ **181** delle presenti N.T.A.

FS: Valgono le disposizioni dell’Art. ~~434~~ **182** delle presenti N.T.A.

6. – Anello ciclo-pedonale attrezzato di Pienza

FG: Valgono le disposizioni dell’Art. ~~432~~-**180** delle presenti N.T.A.

FI: Valgono le disposizioni dell’Art.~~433~~ **181** delle presenti N.T.A.

FS: Valgono le disposizioni dell’Art. ~~434~~ **182** delle presenti N.T.A.

7. – Verde privato di ambientazione paesaggistica

FG: Valgono le disposizioni dell’Art. **180** delle presenti N.T.A.

FI: Valgono le disposizioni dell’Art. **181** delle presenti N.T.A.

FS: Valgono le disposizioni dell’Art. **182** delle presenti N.T.A.

MODIFICHE APPORTATE ALLA cartografia della Scheda PA2, art. 124 NTA

- estensione del comparto edificabile fino a 5 mt dal confine PA2;
- indicazione della fascia residua di 5 mt come “Verde privato di ambientazione paesaggistica”.

Oss. C11: Sig. Giomarelli Gianni

LOCALITA'

Pienza, UTOE 5 – Arcipelago produttivo di Pienza, intervento “A9 – Nuovo distributore, con area di servizio e parcheggio pullman turistici”

SINTESI

- 1) Refuso in Art. 179 co 5 “comma 5” va sostituito con “comma 4”
- 2) Al co.8, lett. b) primo capoverso viene indicata, tra le condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi per l'intervento A9, la cessione al comune dell'area riservata a bus turistici e dell'area di accesso necessaria. L'osservante obietta che probabilmente ci sarà solo un accesso e che dunque non può essere ceduto.
- 3) Al co.8, lett. b) terzo capoverso viene indicata, tra le condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi per l'intervento A9, l'impegno a gestire il parcheggio per bus turistici e la relativa area verde di ambientazione paesaggistica. L'osservante non intende assumersi l'onere economico della gestione e chiede di poterne recuperare i costi facendo pagare l'ingresso ai bus.
- 4) Al co.8, lett. b) quarto e ultimo capoverso viene indicata, tra le condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi per l'intervento A9, l'impegno ad assicurare un servizio di navetta degli autisti dei pullman per il centro città. L'osservante ritiene l'offerta di tale servizio difficilmente realizzabile e penalizzante per la gestione, dunque chiede di espungere il capoverso dal testo.
- 5) L'osservante richiede la possibilità di inserire nell'area della stazione di servizio alcune piazzole per camper sistemate in modo naturalistico.
- 6) Si richiede la possibilità di regolarizzare in confine sud del lotto (lato CRES), senza cambiare la consistenza complessiva dei due comparti.

CONTRODEDUZIONE

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

- 1) **Accolta**
- 2) **Non accolta.** C'è spazio sufficiente per prevedere uno spazio di accesso/uscita dedicato al parcheggio bus turistici, da cedere al comune con l'area.
- 3) **Non accolta.** Il pagamento del biglietto d'ingresso potrebbe disincentivare l'utilizzo del parcheggio, e incoraggiare gli autisti a continuare ad utilizzare l'attuale parcheggio provvisorio, impattante per le abitazioni limitrofe. D'altra parte, gli autisti vanno considerati clienti praticamente obbligati dei servizi alla persona concessi ad integrazione dell'impianto di distribuzione di carburante.
- 4) **Non accolta.** L'offerta del servizio si ritiene adeguatamente compensata dai vantaggi ottenuti dal richiedente con l'intervento A9
- 5) **Non accolta.** La proposta è in contrasto con il vicino intervento “A8 – Parcheggio e area di sosta camper San Gregorio”.
- 6) **Non accolta.** Motivazione dell'osservante non chiara. Il confine del lato nord è già rettilineo. Inoltre, si ritiene opportuno non restringere il fronte dell'area A9 sulla strada per Chianciano a vantaggio del fronte del PA1, per mantenere una buona accessibilità al distributore e all'area di sosta per pullman turistici, sempre prevista nell'Area A9.

MODIFICHE APPORTATE ALLE NTA DEL RU – testo adottato con la Variante n.1

(in **grassetto corsivo** le aggiunte, ~~sbarrate~~ le cancellature)

N.B. Per effetto dell'approvazione del PIT Paesaggio nel periodo intercorrente tra l'adozione e l'approvazione della presente Variante, l'Intervento PA2 deve assicurare la coerenza anche con lo Statuto del paesaggio del PIT. Pertanto, l'art. 90 è stato integrato dal nuovo comma 8.

Art 179. A9 - Nuovo distributore, con area di servizio e parcheggio pullman turistici

5. I titoli abilitativi per le attività di cui al comma 4 5, lettere b) e c), non possono essere ceduti separatamente dalla titolarità dell'autorizzazione per l'attività di installazione ed esercizio di impianti.

(...)

8. Il progetto dovrà anche essere coerente – per quanto lo possa riguardare - con la disciplina relativa allo Statuto del territorio del PIT Paesaggio approvato (Titolo II della Disciplina di Piano), e in particolare con:

- **la disciplina relativa alle invarianti strutturali, di cui al capo II, con particolare riferimento agli obiettivi specifici per i “Tessuti della città produttiva e specialistica: TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare (Zona PIP località Fornaci) nel quale l'intervento ricade, contenuta nel documento di PIT “Abachi delle invarianti strutturali” (abaco dell'invariante III: “il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”);**
- **la disciplina a livello di ambito contenuta nelle "Schede degli ambiti di paesaggio" (Scheda n. 17: Val d'Orcia e Val d'Asso);**
- **la disciplina degli ulteriori contesti di cui all'articolo 15 della Disciplina di PIT Paesaggio (Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale dell'Unesco);**
- **le “Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea” di cui all'Allegato 4 al PIT.**

Oss. C12: Sig. Giomarelli Gianni

LOCALITA'
Comune di Pienza, territorio non specificato
SINTESI
Richiede la possibilità di modificare l'art. 125 del Piano Strutturale in modo da consentire la realizzazione di piscine, pur nel rispetto delle esigenze estetiche ed ambientali individuate dall'A.C.
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE NON PERTINENTE IL RU, ma il PS, e pertanto non accoglibile. Tuttavia, essendo sensibile a questa problematica, l'AC intende affrontarla nell'ambito della redazione del prossimo RU (ora denominato Piano Operativo), anche considerando modifiche a PS in questo senso.

Oss. C13: Sig. Putzulu Paquale

LOCALITA'
Comune di Pienza, località Poggio Colombo, UTOE 8 – Territorio aperto,
SINTESI
Chiede che venga riconfermata esplicitamente la volumetria concessa dal primo RU per l'ampliamento del caseificio (NTA art. 83 “PU 6 – Riqualificazione Caseificio in Loc. Poggio colombo”) almeno per altri 3 anni, dato il miglioramento delle prospettive economiche dell'azienda finalmente intervenute. Si richiamano a supporto della richiesta il dl 69/2013, convertito in legge 98/2013 che proroga gli strumenti attuativi ante 2013.
CONTRODEDUZIONE

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Il progetto di ampliamento è stato assentito con *Variante al Piano di Comparto dell'ampliamento del Caseificio SOLP in Loc. Poggio Colombo approvata con DCC n. 93 del 29.11.2004* ed è stato inserito nel RU ai sensi delle NTA del RU, Art. 46 “Strumenti attuativi convenzionati”, co. 1, che lo elenca tra “gli strumenti attuativi con convenzioni non decadute, o comunque non decaduti alla data di adozione del RU”.

Lo stesso art. 46, co.2, prevede inoltre che “Gli strumenti attuativi con convenzioni decadute possono essere riconvenzionati con specifici atti che tengano conto dei contenuti della convenzione originaria e dei relativi obblighi, delle mutate condizioni dei contesti urbani interessati e delle indicazioni del RU.”

Dal momento in cui è stato inserito nel RU (NTA art. 83 “PU 6 – Riqualificazione Caseificio in Loc. Poggio colombo”) l'ampliamento del caseificio di cui trattasi va considerata una previsione soggetta a scadenza quinquennale. Dunque non è ancora decaduta, ma lo sarà - insieme a tutta la parte del RU inerente “la città della trasformazione” - il 21.07.2015.

Dunque, se come pare, le prospettive di mercato del caseificio sono migliorate al punto di rendere utile già ora l'ampliamento concesso, è possibile rinnovare la convenzione ai sensi dell'art. 46 RU entro la scadenza del RU stesso. Peraltro, trattandosi di aree esterne al centro abitato non è necessario aggiornare, con la presente variante n. 1 al RU, le analisi geologiche per adeguarle alla nuova normativa intervenuta nel frattempo (DPRG 53/R 2011).

Qualora invece le condizioni di mercato non fossero ancora del tutto mature per questi tempi attuativi, l'amministrazione si impegna a riconfermare l'ampliamento già concesso nel nuovo RU (ora denominato Piano Operativo) che verrà messo in cantiere in coincidenza della scadenza dell'attuale, così da venire incontro alle esigenze manifestate dall'osservante.

Oss. C14: Sig. Sbarluzzi Pietro, come legale rappresentante ditta Terrecotte artistiche Pientine s.a.s.

LOCALITA'

Pienza, UTOE 5 – Arcipelago produttivo di Pienza, Componente insediativa “CI6 - Arcipelago produttivo di Pienza”

SINTESI

A titolo di sostegno alle attività produttive in crisi, la variante n.1 ha introdotto, nelle norme che regolano le trasformazioni ammesse nella Componente insediativa “CI6 - Arcipelago produttivo di Pienza” (art. 63 NTA), la possibilità di destinare parte dei volumi industriali-artigianali (AI) già esistenti ad esercizi di vicinato (CP1) e attività di servizio alla persona (CP3) per una superficie di vendita massima pari al 30% della SUL dell'edificio ove l'azienda svolge l'attività, e comunque non superiore a 200 mq.

Stante il suo carattere di misura anticiclica di emergenza, e per evitare sia speculazioni non coerenti agli obiettivi della misura stessa, sia contrasti con la disciplina dei cambi di destinazione d'uso ammessi dal RU e dal PS, tale possibilità è riservata individualmente al titolare dell'attività industriale o artigianale, previa stipula di un atto d'obbligo con il Comune, e decade con la chiusura o con la vendita dell'attività o delle mura.

L'osservante chiede che venga eliminata la clausola che esclude da tale possibilità eventuali acquirenti dell'attività (intera o di sue parti), specie se parenti del titolare, in modo da non vanificare gli investimenti fatti per avviare le attività commerciali e di servizio e/o per poter beneficiare della vendita di parte dei locali produttivi ormai sovrabbondanti nonché onerosi sotto il profilo fiscale.

CONTRODEDUZIONE

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Gli scenari futuri auspicati a sostegno dell'osservazione coincidono in parte proprio con i timori per cui l'AC intendeva riservare la possibilità eccezionale di utilizzo a fini commerciali dei volumi industriali artigianali al solo titolare dell'attività. Una cosa è infatti agevolare le imprese già attive consentendo loro di superare la difficile congiuntura economica grazie all'integrazione del reddito dell'attività artigianale con quello proveniente dal piccolo commercio indifferenziato, altro è immettere sul mercato diritti permanenti di uso

commerciale con cambi di destinazione non programmati da PS e non previsti dal RU, creando peraltro una commistione di funzioni per la quale non tutte le zone della CI6 appaiono vocate. Dunque la richiesta non è accolta.

Tuttavia, si considera invece congrua l'osservazione per cui la titolarità del diritto potrebbe essere estesa ad eventuali proprietari subentranti dei locali a qualsiasi titolo, qualora si trattasse di legittimi eredi e/o parenti stretti dell'attuale titolare.

Quanto alla necessità di frazionare e vendere, l'operazione può essere comunque condotta a termine, ma mantenendo in capo al proprietario originale (o ai suoi eredi o parenti) il diritto di attività commerciale di materiali non prodotti dall'azienda acquisito con la Variante n.1, ovviamente per una superficie di vendita proporzionata ai volumi di cui mantiene la proprietà. Restano invece incariate le norme del RU che consentono, nei contenitori industriali e artigianali in attività, di riservare fino al 15% della SUL alla vendita dei propri prodotti, sempre senza cambio di destinazione d'uso.

MODIFICHE APPORTATE ALLE NTA DEL RU – testo adottato con la Variante n.1
(in *grassetto corsivo* le aggiunte, ~~sbarrate~~ le cancellature)

Art 63. CI6 - Arcipelago produttivo di Pienza

7. Sempre nei volumi già esistenti sono ammessi esercizi di vicinato (***assimilabili alla destinazione d'uso*** CP1) e attività di servizio alla persona (***assimilabili alla*** CP3) per una superficie di vendita massima pari al 30% della SUL dell'edificio ove l'azienda svolge l'attività, e comunque non superiore a 200 mq. Stante il suo carattere di misura anticiclica di sostegno alle attività produttive in crisi, tale possibilità è concessa individualmente al titolare dell'attività industriale o artigianale ***o ai suoi legittimi eredi o parenti fino al primo grado***” previa stipula di un atto d'obbligo con il Comune, e decade con la chiusura o con la vendita dell'attività o delle mura, fermo restando il rispetto degli obblighi previsti dai titoli concessori e abilitativi delle aree produttive realizzate tramite lo strumento del Piano Insediamenti Produttivi (PIP) ex lege 865/1971 e ss.mm.ii.. Per usufruire di tale possibilità il titolare dell'attività deve essere tale almeno dalla data di avvio del procedimento per la redazione della Variante n.1 al RU di Pienza, giusta deliberazione C.C. n.71 del 30.12.2013. La richiesta può essere effettuata entro cinque anni dalla approvazione della suddetta Variante n. 1. ***L'ottenimento dei benefici di cui al presente comma non da luogo a cambio di destinazione d'uso degli spazi impegnati per la vendita, che restano classificati come AI o AS.***

Oss. C15: Sig. Magnaterra Stefano (imprenditore agricolo)

LOCALITA'

Pienza, UTOE 8 – Territorio aperto, loc. Pian del Vescovo (nei pressi di San Piero in campo)

SINTESI

Il comma 4 dell'art. 111 del RU recita “4. La realizzazione di manufatti precari di cui all'art. 41, co. 8 della LR 1/2005 è soggetta alle condizioni di cui all'art. 7 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R e s.m.i. ed è consentita esclusivamente nella UTOE 8, con l'eccezione delle porzioni ricadenti nelle Unità di paesaggio della Piattaforma calcarea di Pienza e delle Pianure di Fondovalle”.

L'osservante chiede che venga eliminata la limitazione in merito alle Pianure di Fondovalle in quanto penalizza chi, come lui, ha necessità di aumentare il numero di capi di bestiame allevati in azienda e dunque necessita di edifici, anche precari, per il ricovero sia del bestiame, sia di fieni e paglie.

Tale possibilità sarebbe peraltro prevista dalla nuova legge sul governo del territorio (LR. 65/2014), art. 70, co. 3.a).

CONTRODEDUZIONE

OSSERVAZIONE ACCOLTA

L'osservazione è accolta, dal momento che non è in contrasto con il PS.

MODIFICHE APPORTATE ALLE NTA DEL RU – testo adottato con la Variante n.1
(in *grassetto corsivo* le aggiunte, ~~sbarrate~~ le cancellature)

Art. 111. Nuovi annessi agricoli in assenza delle superfici fondiarie minime; annessi destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli; manufatti precari

4. La realizzazione di manufatti **temporanei di cui all'art.70 della LR 65/2014 (coincidenti con i manufatti precari di cui all'art. 41, co. 8 della LR 1/2005, da questa sostituita)** è soggetta alle condizioni di cui **ai commi 3, 4, 5 e 6 dello stesso art.70 della LR 65/2014, nonché dell' art. 7 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R e s.m.i.; quest'ultimo solo finché non sarà emanato il "Regolamento di attuazione contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale" di cui all'art. 84 della LR 65/2015**, ed è consentita esclusivamente nella UTOE 8, con l'eccezione delle porzioni ricadenti nelle Unità di paesaggio della Piattaforma calcarea di Pienza e delle Pianure di Fondovalle; **quest'ultima limitatamente alle aziende che non hanno altra possibilità di localizzazione dei manufatti temporanei stessi ed esclusivamente nei terreni di proprietà.**

Oss. C16: Sig.ra Bianchini Maria Stella (imprenditrice agricola)

LOCALITA'

Pienza, UTOE 8 – Territorio aperto, Unità di Paesaggio dei rilievi di Sant'Anna in Camprena

SINTESI

L'osservante intenderebbe mettere a reddito un suo appezzamento di terreno ricadente nell' Unità di Paesaggio dei rilievi di Sant'Anna in Camprena con colture più redditizie dell'attuale prato. Per le difficoltà di spostamento dei mezzi agricoli dal Centro aziendale principale, sito in comune di Trequanda, chiede la possibilità di utilizzare e ampliare l'annesso ora presente nel suddetto terreno (ex stalla) per realizzare idonei annessi per il ricovero di macchine e attrezzature adeguate alle nuove coltivazioni nonché una piccola abitazione per l'imprenditore.

CONTRODEDUZIONE

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

La richiesta, così come formulata dall'osservante, non è accoglibile in quanto esplicitamente inibita dal PS, che all'art. 83. "Disciplina dei Rilievi di Monticchiello, di S. Anna in Camprena, di Poggio San Pietro e della Foce" recita: 1. In considerazione della elevata qualità paesaggistica e naturalistica, della presenza rilevante di formazioni boschive e della generale esiguità delle attività agricole, nelle UDP dei Rilievi di Monticchiello, di S. Anna in Camprena, di Poggio S. Pietro e della Foce non è consentito richiedere attraverso i PMAA la realizzazione di nuovi edifici da destinare a residenze rurali o di nuove strade."

Del canto suo, il RU, all'art 108. "Modalità per la redazione dei PMAA", da una parte riporta le disposizioni del PS (co2.: La possibilità di realizzare nuovi edifici rurali ad uso abitativo è consentita esclusivamente nei territori ricadenti nella Unità di paesaggio delle Colline Argillose così come delimitata nella Tav. PS02 del PS, (...), dall'altra (co.3) consente esplicitamente la realizzazione di nuovi annessi agricoli anche nell'Unità di paesaggio dei Rilievi di S. Anna in Camprena.

Ai mutamenti di destinazione d'uso da AG a RES2 presiede invece l'art. 118 "Disciplina aggiuntiva per il mutamento di destinazione d'uso di annessi agricoli e per il loro utilizzo a fini agrituristici", che li consente qualora non comportino interventi edilizi eccedenti il risanamento conservativo oppure la ristrutturazione edilizia, limitatamente alle fattispecie di cui all'art. 26, co. 2 lett. a) e c) delle presenti NT (ossia modifica delle facciate senza alterazione delle strutture portanti verticali e orizzontali). Si incoraggia dunque l'osservante a utilizzare le possibilità concesse dalle attuali norme per perseguire i propri scopi aziendali, eventualmente procedendo anche alla redazione di un PMAA per l'ottenimento di nuovi annessi agricoli giustificati dalla esigenze aziendali.

4 INTEGRAZIONI DEL COMUNE ALLE NTA IN APPLICAZIONE DELLA LR 65/2014

LOCALITA'

UTOE 5

SINTESI

La Variante n. 1 al RU, oggetto delle presenti controdeduzioni, è stata adottata in data 30.09.2014, dunque circa 40 giorni prima dell'emanazione della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio", che ha sostituito la LR 1/2005. Tale nuova legge offre strumenti di particolare interesse, che si è ritenuto opportuno integrare fin da subito nelle NTA del RU, allo scopo di facilitare l'attuazione della principale trasformazione in esso già prevista, particolarmente complessa e problematica, date le mutate condizioni economiche intercorse dall'approvazione del RU ad oggi.

Si tratta dell'intervento PCI 1 "Progetto Urbano Ex Fornace Crestini" (UTOE 5), di cui all'art 87, comunque già oggetto di modifica per la riduzione dell'area di sedime prevista dalla Variante n.1.

In merito a quest'ultimo intervento, l'AC – sulla scorta dell'interesse manifestato da alcuni operatori economici - intende riconfermarlo all'interno della variante, in modo da assicurare ad esso ulteriori cinque anni per l'attuazione.

Il contenuto del progetto rimarrà invariato, ma verrà concessa possibilità di variazione di alcune destinazioni d'uso, ai sensi dell'art. 99 della LR 65/2014. In particolare quelle consentite dal co.3, lett. b) punto 2, che recita "3. *Gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali possono: (...) b) individuare aree nelle quali le seguenti destinazioni d'uso siano assimilabili: (...) 2) industriale e artigianale e commerciale, all'ingrosso e depositi, nonché direzionale e di servizio*".

Sebbene si tratti degli stessi identici volumi individuati dal primo RU, sono state adeguate le indagini geologiche alla nuova normativa nel frattempo intervenuta (DPGR n. 53/3), in ottemperanza alle indicazioni già fornite dal Genio Civile con l'osservazione E2, punto 2.

Nella Relazione Generale si renderà conto di tale modifiche al par. 5.4, già intitolato "Riduzione delle superfici e dei volumi del PCI1" e ora intitolato "Riconferma del PCI 1 all'interno della Variante n.1, con riduzione della superficie territoriale e integrazione delle norme per l'attuazione". Con l'occasione, si inserisce anche un chiarimento relativo alla collocazione di Servizi pubblici di rango elevato nel Polo produttivo e di servizio, che illustra come si arriva alla volumetria totale già indicata nella Sez. I della DPV 1 (43.500 mc).

N.B. le variazioni nei Volumi consentiti semplicemente ripristinano le quantità originali previste dal PS e dal RU, che erano state ridotte dalla Variante adottata per reperire cubature per un nuovo lotto artigianale, poi eliminato in seguito ad una osservazione del Genio Civile.

Infine, per effetto dell'approvazione del PIT Paesaggio nel periodo intercorrente tra l'adozione e l'approvazione della presente Variante, l'Intervento PCI1, dal momento che è riconfermato dalla presente Variante, deve assicurare la coerenza anche con lo Statuto del paesaggio del PIT. Pertanto, l'art. 87 è stato integrato dal nuovo comma 4.

MODIFICHE APPORTATE ALLE NTA DEL RU – testo adottato con la Variante n.1
 (in *grassetto corsivo* le aggiunte, ~~sbarrate~~ le cancellature)

Art. 87. PCI 1 "Progetto Urbano Ex Fornace Crestini" (UTOE 5)

(...)

4. Il progetto dovrà anche essere coerente – per quanto lo possa riguardare - con la disciplina relativa allo Statuto del territorio del PIT Paesaggio approvato (Titolo II della Disciplina di Piano, e in particolare con:

- **la disciplina relativa alle invarianti strutturali, di cui al capo II, con particolare riferimento agli obiettivi specifici per i "Tessuti della città produttiva e specialistica: TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare (Zona PIP località Fornaci) nel quale l'intervento ricade, contenuta nel documento di PIT "Abachi delle invarianti strutturali" (abaco dell'invariante III: "il carattere policentrico e reticolare dei**

sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”);

- *la disciplina a livello di ambito contenuta nelle "Schede degli ambiti di paesaggio" (Scheda n. 17: Val d'Orcia e Val d'Asso);*
- *la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B del PIT e relativi allegati;*
- *la disciplina degli ulteriori contesti di cui all'articolo 15 della Disciplina di PIT Paesaggio (Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale dell'Unesco)*
- *le "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'Allegato 4 al PIT.*

Riconferma del PCI 1 all'interno della Variante n.1, con riduzione della superficie territoriale e integrazione delle norme per l'attuazione. Le modifiche apportate alle NTA del RU sono le seguenti

Art 123. I Dossier Progettuali e Valutativi

DPV 1: PCI1 – “Progetto urbano area Ex Fornace Crestini” (Art. 87 NTA). Riconfermato da Variante n.1

Sezione III – PARAMETRI URBANISTICO-AMBIENTALI DELL'INTERVENTO E BILANCIO PEREQUATIVO

(...)

POLO PRODUTTIVO E DI SERVIZIO: Centro servizi avanzati alle attività produttive (Nuovo PIP ex Fornace Crestini: ceduta alla P.A. solo area di sedime e infrastrutture a rete)	Usi consentiti	CP2, SP1, DI1, DI2, DI3
	Volume (V)	5.578 9.400 mc, di cui fino a 4.578 5.400 per attività consortili al servizio del settore agro-alimentare di qualità. Si aggiungono ad essa 5000 mc previsti dal PS nel PCI1 per Servizi pubblici di rango elevato (SP) (quantità da considerarsi utilizzate anche in caso vengano realizzate a titolo di opera di urbanizzazione secondaria)
	Altezza massima dei fabbricati (H max)	7 ml
	Possibilità di interpiano	SI, a condizione che le altezze di ciascun locale così ricavato siano consone allo svolgimento delle attività in esso previste, e dunque all'ottenimento del certificato di agibilità
	Superficie Utile Lorda (SUL)	2.685 mq + 1428 per SP di rango elevato (5000 mc /3,5 h)
	Quota dei volumi previsti riservabile a servizi ed esercizi pubblici (bar, ristoranti, punti informativi, attrezzature ricreative, culturali, ecc.) di supporto alle attività di servizio di rango elevato	Max 30% dei volumi concessi (da scomputarsi dal totale)
	Quota % minima di parcheggi pubblici interrati	50%
Quota % minima di parcheggi privati interrati	50%	

(...)

Destinazioni d'uso assimilabili	Destinazioni d'uso assimilabili nel PCI1 (ossia intercambiabili senza che si configuri un "mutamento rilevante di destinazione d'uso"), ai sensi della LR 65/2014, art. 99, co.3	<ul style="list-style-type: none"> • industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi, (AI e AS) • direzionale e di servizio (D1, D2, D3)
--	---	---

MODIFICHE APPORTATE ALLA TAV. RUvar1.02 ADOTTATA ed alle tavole di geologia

Premesso che la riduzione di superficie territoriale a vantaggio del nuovo intervento A9 è già presente nelle Tav. RUvar1.02.d della variante adottata, le ulteriori modifiche cartografiche riguardano l'integrazione con gli esiti delle nuove analisi geologiche ai sensi del DPGR 53/R delle Tavv. RUvar1 G2p, per i nuovi livelli di Pericolosità, e delle Tavv. RUvar1.G2f, RUvar1.03FG, RUvar1.03FI, RUvar1.03FS, per le nuove Fattibilità.