

INTERVENTI DA ATTUARSI MEDIANTE PIANI ATTUATIVI (PA)

PA2 - Completamento e riqualificazione PIP Fornacino

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS. 42/2004

Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento non è interessata da alcun vincolo.

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e PO INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)	NO
Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)	UdP n. 6 – Colline argillose
Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 5 – Arcipelago produttivo di Pienza
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	SI
Tessuti (Tav. Po1)	T7 - Arcipelago produttivo di Pienza
Componente insediativa a progetto realizzato (Tav. Po2c)	CI6 – Arcipelago produttivo di Pienza

Sezione III –OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

Obiettivi di PO

L'Intervento ripropone, con una riduzione di Superficie fondiaria, il precedente intervento del RU, che a sua volta rimodulava la previsioni ancora non realizzate di un Piano per Insediamenti Produttivi (PIP Fornacino).

Fig. 1 Inquadramento dell'area di intervento su ortofoto a diverse scale



Fig. 2 Inquadramento dell'area di intervento su ortofoto a scala più ravvicinata



Obiettivi di PS

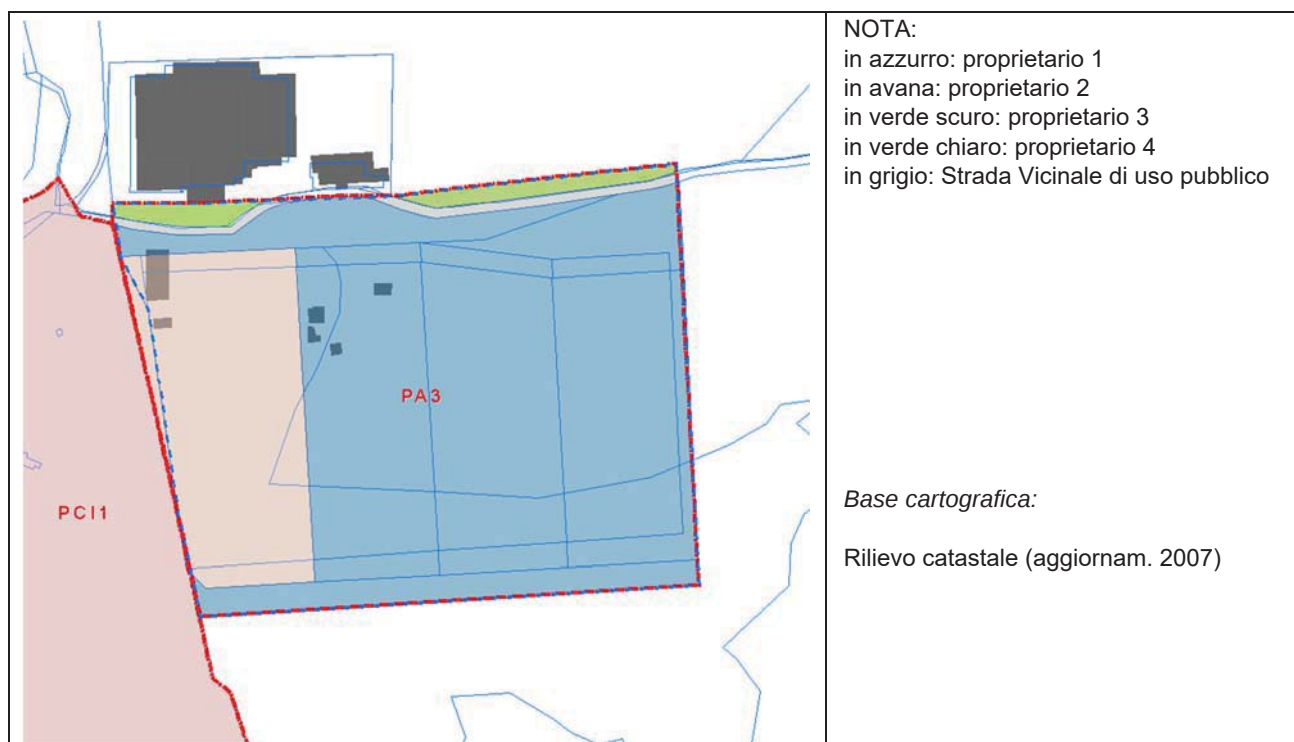
L'intervento di completamento del PIP Fornacino era già previsto nel PS.

Distribuzione dei diritti edificatori residui

Tab. 1 - Ridistribuzione dei diritti edificatori tra proprietari del PIP del precedente PRG (rif. fig.3)

Zona P.I.P – D2 pubblica approvata con Del. GR Toscana n. 129 del 06.03.1979				Previsioni RU (a seguito della riduzione dei diritti edificatori precedenti in proporzione alle superfici proprietarie)						
Elenco Proprietari	superfici di proprietà		superficie coperta (SC) ammissibile	SC virtuale ammissibile dal PS (mc tot/ h 7 ml)	% di SC rimasta a seguito della riduzione del PS	SC virtuale spettante ai singoli proprietari	SC realizzata	SC virtuale ancora edificabile	mc totali ammessi PS x %A	SE edificabile con interpiano
	A	% su tot A	B	C	% C/B	B x %C/B	D	E = C-D	F	
Proprietario 1	19.732	74,65%				1.280	0	1.280	8.958	2.559
Proprietario 2	5.830	22,06%				378	0	378	2.647	756
Proprietario 3	526	1,99%				34	0	34	239	68
Proprietario 4	346	1,31%				22	0	22	157	45
TOTALE	26.433	100,00%	7.852	1.714	21,83%	1.714	0	1.714	12.000	3.429

Fig. 3: Intervento PA2 – Proprietari del comparto PIP precedente PRG



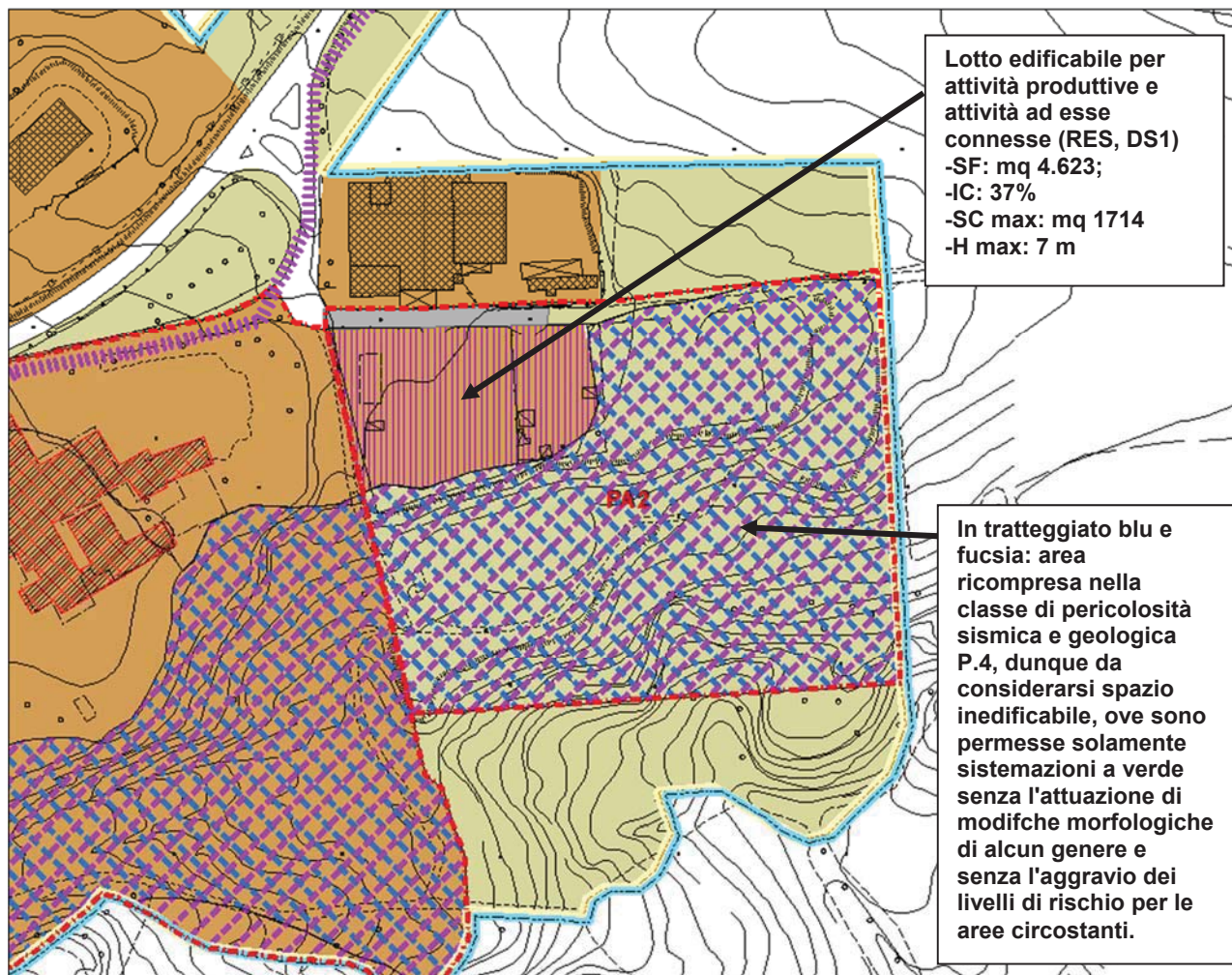
Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

- Nell'area PA2, così come indicata nella Tav. Po2c, è consentito un intervento Nuova Edificazione di Completamento (NEC) a valere sulla riserva di CRU del PS per attività Artigianali-industriali (AI) e/o di Deposito all'ingrosso (CI) nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:
 - Superficie territoriale (ST) 27.224 mq;
 - Lotto edificabile SF = 4.623 mq;
 - Indice di copertura (IC) = 0,37;
 - Superficie coperta massima: 1.714 mq
 - Altezza massima dei fabbricati (H max) = 7 ml, con esclusione di canne fumarie che comunque non potranno superare l'altezza di 9 ml.
 - Possibilità di realizzare un interpiano = SI
 - SE realizzabile = da 1.714 (senza alcun interpiano) a 3.429 (con interpiano su tutta la SC)
 - Volume massimo (V) = 12.000 mc
 - Distanza dai confini del lotto edificabile = 5 ml
 - Distanza fuori terra tra edifici = 10 ml
 - N° massimo moduli casa laboratorio realizzabili = 4
 - N° massimo di alloggi per ciascun modulo = 1
- L'intervento consiste nel completamento del Piano Insediamenti Produttivi PIP Fornacino, e sarà attuato tramite un Piano Attuativo, così come definito e regolato all'Art 15 delle presenti NTA, redatto a cura e spese dei proprietari e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
- L'intervento prevede la realizzazione di moduli produttivi fino ad un massimo di otto, eventualmente integrati con funzioni ad essi accessorie, ossia strumentali rispetto alla attività principale (produttiva AI e/o deposito all'ingrosso CI) e pertanto non alienabili separatamente da essa, né passibili di destinazione

d'uso diversa da AI, sebbene catastalmente differenziabili, quali:

- un alloggio per modulo, di 100 mq di SE al massimo;
- spazi direzionali per attività di gestione della stessa attività produttiva, nella misura di un ufficio per modulo, di 200 mq di SE al massimo, anch'esso legato da strumentalità e accessorietà rispetto alla attività principale (AI e/o CI) e pertanto non alienabile separatamente dagli spazi ad essa riservati;
- spazi per la vendita delle sole produzioni della propria azienda, nella misura del 20% della SE produttiva già concessa, e da sottrarsi ad essa.

Fig. 4: Regole di impianto (su base Tav.Po2c)



4. La realizzazione degli spazi per funzioni diverse da quelle produttive di cui al precedenti co. 3 è facoltativa: in caso non fossero utili, tutta la SE concessa può essere utilizzata per funzioni produttive.
5. Le nuove edificazioni sono consentite solo all'interno dell'area indicata, in fig. 2, come "lotto edificabile" e potranno articolarsi in 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 minimi ammessi.
6. Essendo l'altezza massima di 7 ml, è prevista la possibilità di realizzare un interpiano, anche sulla intera superficie coperta. In linea di massima, sono previsti alloggi e/o uffici al piano superiore e spazi produttivi (commerciali al piano inferiore; è comunque possibile variare questo schema, compatibilmente con la funzionalità produttiva degli edifici).
7. La ripartizione tra SE disposta alle quota del piano terreno e SE disposta al primo piano può variare liberamente con il solo vincolo di non eccedere i limiti del volume realizzabile (V) e i limiti indicati al co.1.

8. Gli elaborati progettuali 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. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo, in particolare quelle di cui all'Art 55, "Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici". L'intervento può inoltre avvalersi delle premialità volumetriche di cui all'Art 40, co.11 concesse a fronte dell'adozione di tecnologie per il risparmio energetico e per lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili, qualora consentiti dalle disposizioni di cui all'Art. 55 (ad es.: interventi di efficientamento energetico, pannelli fotovoltaici integrati nelle coperture, ecc.).
10. Il trattamento degli spazi pubblici e privati, ivi incluse le sistemazioni del verde di ambientazione paesaggistica, 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 nonché le altre indicazioni paesaggistiche del PIT-PPR, PTCP, PS e PO.

Sezione V – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ

Aspetti geologici:

FG2: vedi Art. 132 delle presenti NTA

FG3a: vedi Art. 134 delle presenti NTA

Aspetti sismici:

FS2: vedi Art. 138 delle presenti NTA

FS3a: vedi Art. 139 delle presenti NTA

Aspetti idraulici:

Disciplinati nell'intero territorio comunale dalla L.R. 41/2018 e ss.mm.ii..