

INTERVENTI DA ATTUARSI MEDIANTE PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI (PUC)

PUC 1 – Parcheggio e rammagliamento viario Pienza Nord

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 è interessata da un **vincolo** di cui al co. 2, lett. e., "territori coperti da foreste e da boschi" dell'art. 142 del d.lgs. 42/2004,

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)	Piattaforma calcarea di Pienza, Colline Argillose
Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 3
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	SI
Tessuti (Tav. Po1)	T8 - Spazi aperti interclusi nel centro urbano
Componente insediativa a progetto realizzato (Tav. Po2c)	Cl4 – Tessuti residenziali recenti di Pienza

Sezione III –OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

Obiettivi di PO

L'Intervento persegue quattro dei cinque obiettivi del PO, così come formulati nel documento di avvio del procedimento della sua redazione, sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

- 1 - *Aumentare la dotazione di aree di sosta, parchi urbani e percorsi fruitivi anche utilizzando al meglio lo strumento della compensazione urbanistica*
- 3 - *Riconfermare i nuovi servizi pubblici e gli interventi previsti dal RU/PS nella città esistente, eventualmente introducendo in essi piccole modifiche per migliorarne la funzionalità.*
- 4 - *Perseguire le politiche per la diversificazione delle attività produttive e la fruizione turistica già individuate nel PS, con le Linee di Intervento B.*
- 5 - *Favorire il riequilibrio demografico, garantendo una adeguata disponibilità abitativa e composizione dei servizi offerti.*

In particolare questo intervento, già previsto dal PRG del 1995 e in parte riconfermato dal RU, ma inattuato ormai da più di vent'anni, è stato fortemente ridimensionato, portandolo da 10.218 mq SE agli attuali 2.000 mq di SE, riducendo in proporzione di 4/5 anche il consumo di suolo. L'intervento consentirà inoltre di rimuovere il parcheggio spontaneo di pullman turistici che al momento invade in parte la carreggiata di Via dell'aia e di mantenere l'accessibilità carrabile alle ultime abitazioni realizzate lungo il by pass sulla SS 146, al momento minacciata dalla natura privata dell'unica strada di accesso carrabile rimasta.

Obiettivi di PS

L'intervento attua la strategia di sviluppo territoriale prevista dal PS per la UTOE 3 "Espansione residenziale di Pienza" (vedi NTA di PS, art. 147), e in particolare punta al perseguimento degli obiettivi di PS:

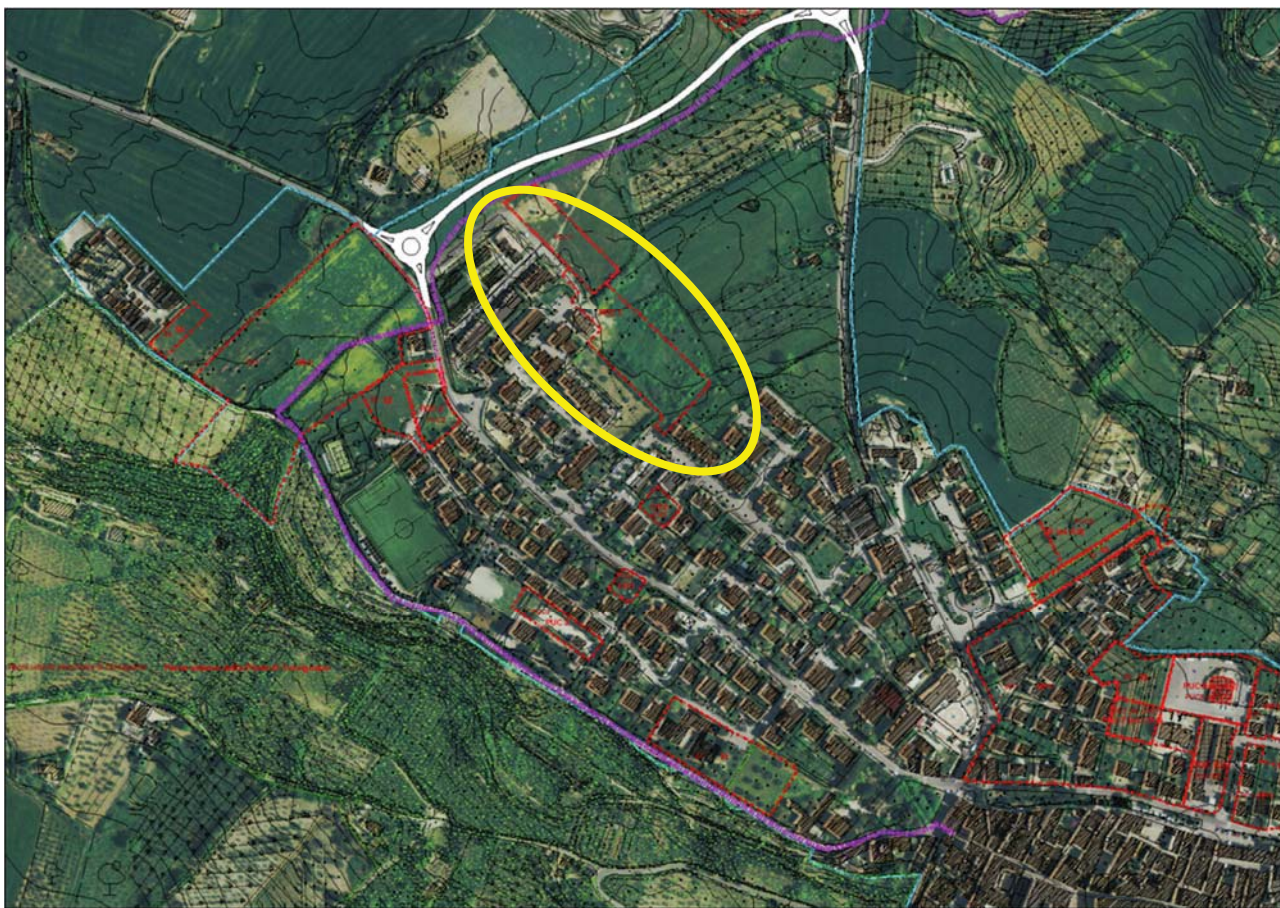
- A.2. *Assicurare una disponibilità aggiuntiva di alloggi, con particolare riferimento a tipologie rivolte alla fascia giovane di popolazione*
- A.4. *Incrementare la qualità ambientale degli insediamenti e la loro dotazione di spazi pubblici, di verde urbano e di servizi di base per i residenti.*
- A.5 *Attenuare la pressione turistica sul centro storico di Pienza*
- C.1 *Riorganizzare il sistema degli accessi turistici del capoluogo, in una logica di integrazione con percorsi pedonali;*
- C.3. *Evitare la sovrapposizioni tra le aree di sosta necessarie ai residenti e quelle utilizzate dai turisti;*

D.2. Migliorare le caratteristiche delle fasce di contatto tra insediamenti urbani e territorio rurale.

Queste linee politiche intendono dare risposte ai problemi connessi all'intensa frequentazione turistica nei mesi primaverili ed estivi, operando sul versante della regolamentazione della sosta (su quello degli adeguamenti infrastrutturali si è già provveduto con il nuovo by-pass della S.P. 146).

In particolare ci si propone da un lato di evitare la eccessiva concentrazione di turisti nei punti di approdo (che oggi giungono con bus utilizzando piazza Dante) e dall'altro di estendere la fruizione turistica a parti dell'insediamento oggi poco considerate (in particolare la splendida passeggiata di S. Caterina), alleggerendo l'intensità della frequentazione delle aree centrali ed offrendo ai turisti opportunità maggiori di fruizione del paesaggio e dei beni storico-architettonici. Si tratta dunque di affiancare all'approdo tradizionale di Piazza Dante, che in prospettiva verrà utilizzato soprattutto da persone con problemi di mobilità (ad esempio anziani), una nuova piazza/area attrezzata in prossimità del campo sportivo (accessibile con immediatezza dal nuovo by-pass), (vedi intervento di iniziativa pubblica PA1 - Approdo Nord. Polo logistico-informativo del museo diffuso della Val d'Orcia e spazi ricreativi) e dal quale sarà possibile raggiungere il centro attraverso il percorso pedonale di via di S. Caterina, che affaccia sulla Val d'Orcia. In contiguità con il PA1 è previsto anche l'intervento PUC 2, che in particolare consentirà di acquisire un'area comodamente accessibile per la salita-discesa dei turisti dai bus, nonché per la sosta delle auto dei frequentatori degli impianti sportivi presenti.

Fig. 1 Inquadramento dell'area di intervento su ortofoto 2007



Tali bus, una volta fatti scendere i turisti all'Approdo Nord o a Piazza Dante, hanno bisogno di parcheggiare definitivamente.

Il PS aveva previsto tale soluzione in area Fornace Crestini; la variante n.1 in un'area limitrofa. Non avendo però l'AC avuto alcun controllo sulla effettiva realizzazione di entrambi gli interventi, ha deciso di collegare operativamente ciò che rimane dell'intervento di nuova edificazione residenziale con la realizzazione di un nuovo parcheggio per 24 Bus turistici e 11 auto, e soprattutto di procedere contemporaneamente al rammagliamento viario e degli altri sistemi infrastrutturali di distribuzione interna già previsto dal PS. Le garanzie sulla realizzazione in tempi rapidi del parcheggio è offerta dal vincolo di esproprio che è stato posto sull'area, e che diverrà operativo in caso l'operazione non dovesse andare in porto.

Per quanto riguarda gli aspetti più prettamente paesaggistici, l'intervento è perfettamente coerente con:

- a. le prescrizioni per l'Unità di paesaggio nella quale ricade, normata all'Art. 82. "Disciplina per la Piattaforma Calcarea di Pienza", che recita "Nella Piattaforma calcarea di Pienza il RU (PO N.d.R.) può individuare gli ulteriori impegni di suolo per insediamenti residenziali e produttivi, tenendo conto delle condizioni morfologiche, delle opportunità di ricucitura del tessuto edilizio preesistente, delle opportunità legate alla riqualificazione paesaggistica dei margini urbani."
- b. gli obiettivi per il Sottosistema del Contesto Figurativo di Pienza (art. 95 del PS), limitrofo all'area di intervento, che ricomprende territori visivamente interconnessi con l'insediamento storico e recente, prevalentemente coltivati a promiscuo, così come delimitati dalla Tav. PS04. Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:
 - assicurare la persistenza delle relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante, garantendo in particolare la permanenza delle coltivazioni a maglia fitta ed escludendo incrementi del carico urbanistico, anche in relazione alle problematiche connesse alle aree in frana;
 - mantenere e incentivare le tradizionali attività agricole, anche favorendo il partenariato con proprietari dei suoli, enti e associazioni, e promuovendo la creazione e il consolidamento di orti urbani;
- c. Gli interventi di miglioramento ambientale da realizzare all'interno delle zone A1 "Tessuti agrari a maglia fitta con prevalenza del promiscuo e di altre colture particellari complesse e/o permanenti" di PS, che riguardano la manutenzione, il risarcimento e ripristino di terrazzamenti e ciglionamenti, l'incremento od il ripristino delle piantate di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre, l'eliminazione di recinzioni, ad eccezione di quelle indispensabili per l'allevamento. Gli indirizzi colturali favoriscono la destinazione ad oliveto (anche attraverso il recupero degli oliveti abbandonati e la eliminazione delle forme invasive del bosco) o a colture arboree, laddove esse siano compatibili con le caratteristiche eco-stazionali e con l'indirizzo produttivo aziendale.

Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

Si riportano di seguito gli obiettivi e le direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di Pienza e potenzialmente attinenti l'area interessata dall'intervento, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con esse:

Obiettivo 1 *Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra forme del rilievo, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche*

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- 1.1 - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, e predisponendo forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;
- 1.2 - salvaguardare le visuali panoramiche che riguardano gli insediamenti storici e i rapporti di reciproca intervisibilità;
- 1.6 assicurare che i nuovi interventi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

L'intervento è pienamente coerente con obiettivo e direttive, in quanto l'intervento edificatorio costituisce ciò che resta di una ben più ampia lottizzazione prevista dal RU ridotto di quattro quinti (dai precedenti 10.218 mq agli attuali 2.000 mq di SE), riducendo nella stessa misura anche il consumo di suolo.

Obiettivo 6 *Promuovere progetti e azioni finalizzati alla valorizzazione del territorio compreso all'interno del Sito Unesco nelle sue componenti ambientali e antropiche, salvaguardando i valori storico-culturali e le tradizioni locali*

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: (...)

- 6.3 - riqualificare le espansioni residenziali e industriali/artigianali che interferiscono negativamente con la generale elevata qualità del paesaggio;

L'intervento è pienamente coerente con la direttiva, in quanto consentirà di realizzare un progetto di inserimento paesaggistico della strada di rammagliamento e del parcheggio nel margine urbano, dedicando ad esso una ampia fascia di terreno attualmente incolto che verrà acquisito al patrimonio pubblico.

Coerenza con gli obiettivi specifici dei vincoli imposti dal codice del paesaggio

L'area è esterna al vincolo paesaggistico di cui al DM 27/02/1970 del PIT/PPR ma ricade parzialmente nel vincolo paesaggistico di cui alla lettera g) "boschi" dell'art. 142 co. 1 del d.lgs. 42/2004.

A tal fine occorre che l'intervento rispetti i contenuti di cui all'art. 12 della Disciplina dei beni Paesaggistici di cui all'allegato 8B del PIT/PPR con particolare riferimento a:

12.1. Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

- c - tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e planiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;
- e - garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico -culturali ed estetico- percettivi;

12.2. Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:

b - Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- 3 - evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storico- culturali ed estetico-percettivi;

12.3. Prescrizioni

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- a1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
- a2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- a3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

- 2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

L'intervento non contrasta con gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni sopra riportati in quanto nell'area identificata come "boschi" non si trovano vere e proprie formazioni forestali, ma un coacervo di piante generalmente molto giovani, nate spontaneamente su coltivi abbandonati interessati da ricolonizzazione arbustiva ed ormai arborea, come attesta la perdurante classificazione catastale delle particelle come "seminativi 1". Qua e là si osserva qualche olivo o piante da frutta che saranno comunque conservati o eventualmente trasferiti o ripiantati ex novo, se coerenti al progetto di inserimento paesaggistico.

A conferma di questa situazione, la stessa carta della invariante strutturale "i caratteri ecosistemici del paesaggio", nella scheda d'ambito 17 del PIT-PPR, classifica l'area non già nella rete degli ecosistemi forestali, bensì come rete degli ecosistemi agropastorali, nella fattispecie "matrice ecosistemica collinare".

Si consideri infine che in questa area non saranno realizzate abitazioni, bensì:

1. una indispensabile strada di distribuzione con funzione di rammagliamento urbano (alcune abitazioni rischiano altrimenti a breve rimanere prive di accessibilità);
2. un parcheggio per 25 pullman turistici con pavimentazione permeabile, e nel quale saranno conservate tutte le alberature possibili, se di pregio;

3. una fascia piuttosto consistente di verde di ambientazione paesaggistica appositamente introdotta per trattare come si conviene il margine urbano della parte nuova della città, e nella quale le alberature esistenti da conservarsi saranno integrate con olivi alternati a macchie di bosco ed eventualmente orti urbani.

In tal senso, l'intervento attualizza anche le indicazioni progettuali del PIT-PPR, e in particolare dell'Allegato 2 "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" che per il Tessuto puntiforme TR5 – prevede di Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica" in particolare progettando "il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani".

Pertanto, la coerenza con obiettivi direttive e prescrizioni sopra elencate è assicurata, in particolare dalle seguenti evidenze:

12.1.Obiettivi

c. la vegetazione in oggetto non è connessa con le matrici forestali collinari e montane.

e. Non siamo in presenza di rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali mentre il valore estetico percettivo migliorerà per via della creazione di una fascia di ambientazione paesaggistica appositamente studiata per riqualificare il margine urbano.

12.2.Direttive: b.3 (vedi 12.1.e);

12.3.Prescrizioni

a1 - (vedi 12.1.e);

a2 – non esistono nelle circostanze manufatti od edifici di valore storico-architettonico, trattandosi della espansione più recente di Pienza;

a.3 – il margine urbano sarà dotato di una fascia di verde di ambientazione paesaggistica pubblica progettata secondo le indicazioni del PIT-PPR e del PS.

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

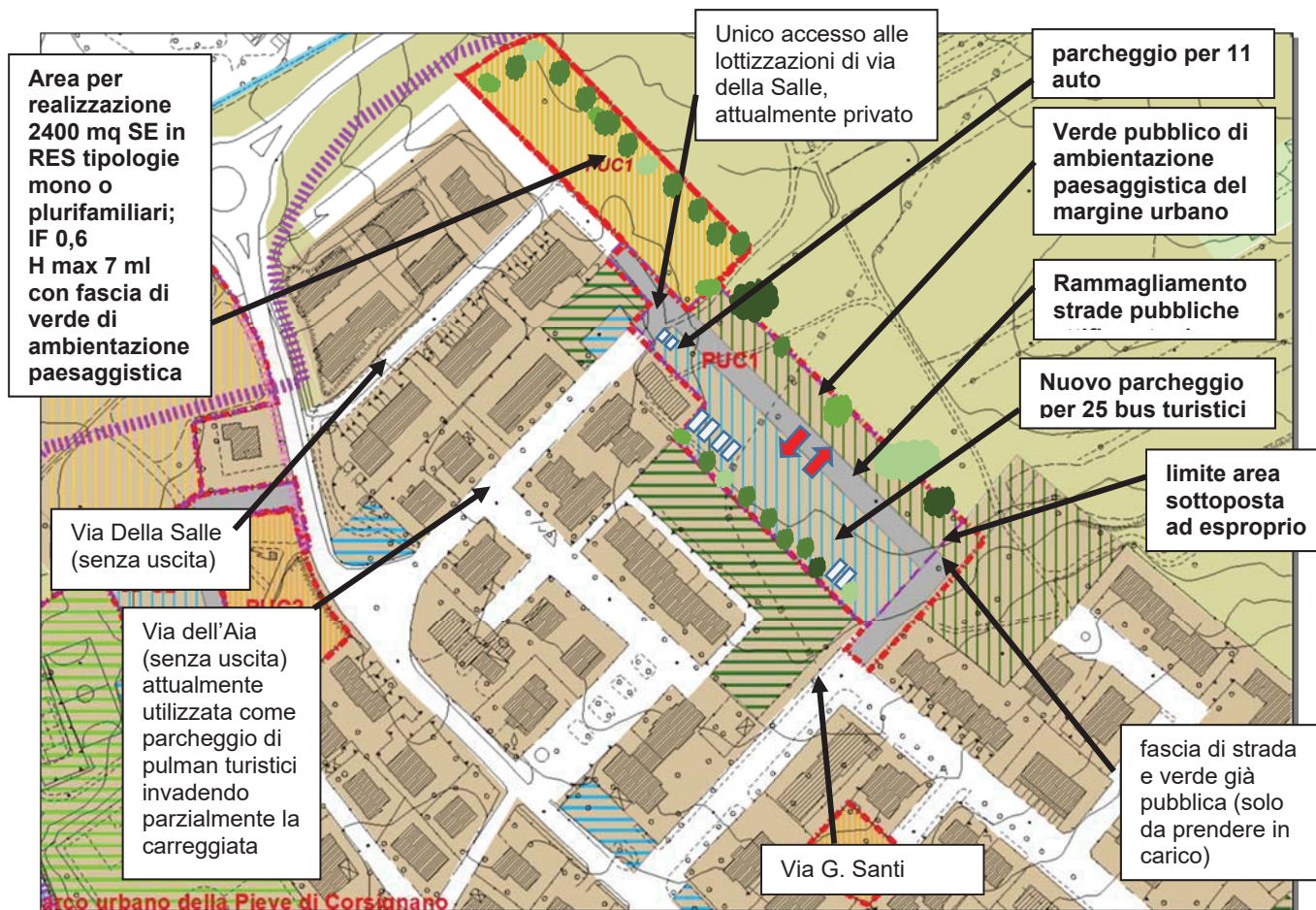
1. Nell'area PUC 1 e precisamente nella sua parte identificata come espansione residenziale nella Tav. Po2c, è consentita la realizzazione di nuove costruzioni a valere sulla quota di NU residenziale del PS, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.
 - Indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,60 mq di SE per mq di superficie del lotto (circa 2400 mq SE);
 - Superficie minima alloggi: 70 mq;
 - Indice di copertura (IC): max 35%;
 - Altezza dell'edificio massima (Hmax): 7 ml, misurata dalla quota minima del piano di campagna originario della superficie coperta da edificare;

È vietato l'uso di muraure nelle recinzioni perimetrali, ad eccezione del lato sud-ovest del lotto, verso la città; qualora ritenute indispensabili sui restanti tre lati, le recinzioni perimetrali sono realizzate con paletti e rete metallica a maglia sciolta, accompagnata all'esterno da schermature vegetali con essenze da selezionare tra quelle indicate nell'Art. 53 delle presenti NTA. Tali schermature vegetali andranno comunque realizzate, anche senza recinzioni, con funzione di schermo visivo provenendo da nord.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 16 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. 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".
4. Il progetto è finalizzato al rammagliamento di Via Giorgio Santi e di Via dell'Aia, essenziale per mantenere anche in futuro la garanzia di accesso viario ad edifici recentemente realizzati su quest'ultima, nonché alla

soddisfazione dell'urgenza di provvedere ad adeguate dotazioni di parcheggi per i bus turistici. Tuttavia, esso costituisce anche una preziosa occasione per un corretto trattamento del margine urbano, assumendo come riferimento dello statuto degli ecosistemi e del paesaggio del PS. In particolare, il progetto perseguirà, nel verde pubblico di ambientazione paesaggistica, i seguenti obiettivi specifici previsti nello Statuto del paesaggio del PS:

- mantenere e incentivare le tradizionali attività agricole, anche favorendo il partenariato con proprietari dei suoli, enti e associazioni, e promuovendo la creazione e il consolidamento di orti urbani;
- privilegiare indirizzi colturali che favoriscono la destinazione ad oliveto (anche attraverso il recupero degli oliveti abbandonati e la eliminazione delle forme invasive del bosco) o a colture arboree, laddove esse siano compatibili con le caratteristiche eco-stazionali e con l'indirizzo produttivo aziendale.

Fig. 2: Regole di impianto (su base Tav.Po2c)



Tali indirizzi sono peraltro coerenti con gli quelli per la gestione del verde di ambientazione paesaggistica di cui all'art. 52 del PO, che il progetto farà propri.

5. Il progetto dovrà inoltre avvalersi di opportune verifiche degli impatti visivi dei nuovi edifici sul paesaggio, in relazione all'articolazione e dell'altezza dei volumi e alla scelta di materiali e tipologie costruttive. Quanto alle essenze arboree e arbustive, esse andranno scelte tra quelle elencate all'art. 57 ed utilizzare anche per mascherare la visuale dei bus dalla SP 146, provenendo da Montepulciano. Se parte dello stesso elenco, andranno salvaguardate al massimo anche le alberature già esistenti nell'area destinata a verde di ambientazione paesaggistica del margine urbano, nonché il filare alberato che già divide un'area a verde pubblico già realizzato dal futuro parcheggio dei bus.
6. L'approvazione del PUC è contestuale a quella della convenzione di cui ai commi 3 e 4 dell'Art. 16, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici, da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'Art. 110 co.4; ossia:

- l'area di 3.464 mq circa da destinarsi ad parcheggio pubblico per circa 24 bus turistici ed 11 automobili;
- l'area di circa 1.619 mq necessaria per il rammagliamento stradale di Via Giorgio Santi e Via dell'Aia/Via della Salle (la parte di nuova strada in prosecuzione di Via dell'aia, così come la striscia di verde che la prosegue sono già pubbliche, ma devono essere prese in carico);
- l'area di circa 1862 mq da destinarsi a verde di ambientazione paesaggistica del margine urbano.

Per assicurare la possibilità realizzare tali servizi pubblici, l'area è stata comunque sottoposta ad esproprio; procedura che si estinguerà alla firma della convenzione.

Foto 1: L'area per la realizzazione delle nuove residenze



- b. modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione (IM) delle aree per standard di compensazione (SC) non cedute, stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Generale del PO, che saranno destinati al co-finanziamento del parcheggio per bus-turistici.
- c. le specifiche misure intraprese per assicurare che i nuovi interventi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva nonché per armonizzare il progetto, incluso il progetto degli spazi verdi, con le previsioni del PIT-PPR, PTCP, PS e PO.

Sezione V – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ

Aspetti geologici:

FG2: vedi Art. 132 delle presenti NTA

Aspetti sismici:

FS2: vedi Art. 138 delle presenti NTA

Aspetti idraulici:

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