

INTERVENTI DI RECUPERO SOGGETTI A PUC**PUC R4 - Recupero ex fornace Crestini come polo turistico/ricreativo****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)	SV n. 29 - Strada vicinale di Poggio alle forche (strada invar. strutt. di tipo b; art. 38 NTA)
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)	CI5 - Arcipelago produttivo di Pienza

Sezione III –OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTOObiettivi di PO

L'Intervento persegue specificamente quattro dei cinque obiettivi del PO, così come formulato 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.*
2. *Continuare ad operare sul recupero delle troppe aree produttive dismesse che ancora affliggono l'area periurbana di Pienza: la vasta area della ex Fornace Crestini (incongruo biglietto da visita per chi viene da Montepulciano), cui si è aggiunta anche la ormai ex fornace Cottosenese/Cherubini (meno visibile dalla strada); l'area produttiva dismessa di Ponticino (ex Kres).*
3. *Riconfermare i nuovi servizi pubblici e gli interventi previsti dal RU 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, e in particolare la linea B.3. "Diversificare le attività ricettive, anche incrementando la fruibilità delle risorse archeologiche, storico-architettoniche, ambientali e paesaggistiche del territorio aperto", anche revisionando i contenuti degli interventi destinati ad attuarle, sempre nei limiti delle possibilità concesse ad un Piano Operativo ed eventualmente ad una variante semplificata al PS.*

Come previsto dal PS, verranno recuperati solo il 69% dei volumi presenti. Si tratta infatti di una operazione già prevista dal PS e dal RU, e sulla quale si è già intervenuto in parte con la Variante n.1, ma che necessitava di un ripensamento più ampio, ora reso possibile grazie alle nuove opportunità offerte dalla LR 65/2014 per il recupero di questo genere di situazioni. Inoltre, alla luce di queste nuove possibilità, l'AC sarà decisamente agevolata nel venire incontro alla domanda di eventuali investitori, istituzionali o meno, disposti a portare avanti progetti compatibili con gli obiettivi del Piano Strutturale.

Inoltre, per incoraggiare i proprietari e gli investitori ad intraprendere le operazioni di recupero previste dal PO, i due PUC di Recupero principali – questo e il PUC R5, relativo anch'esso al recupero di una fornace/cava dismessa – saranno messi in concorrenza assegnando al primo progetto presentato un incremento del 20% della SE già concessa.

Obiettivi di PS

L'intervento attua la parte più pregante della strategia di sviluppo territoriale prevista dal PS per la UTOE 5 "Arcipelago produttivo di Pienza" (vedi NTA di PS, art. 147), ossia affrontare la mancanza di qualità urbana,

funzionale, ambientale e paesaggistica dell'Arcipelago Produttivo con interventi miranti da un lato alla riqualificazione urbanistica, paesaggistica e funzionale di alcune "isole" al momento dismesse o comunque prive di servizi pubblici o alle imprese, dall'altro alla loro messa in rete funzionale.

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



Nel PS, gli interventi di riqualificazione urbanistico-edilizia e paesaggistica, inclusa la creazione di una nuova centralità urbana, riguardavano principalmente l'isola più grande, più degradata nonché più visibile da Pienza, ossia l'area della ex Fornace Crestini, ma nel frattempo è stata dismessa anche l'ultima fornace in attività (fornace Cherubini), e altri edifici (ex KRES si sono aggiunti a quelli dismessi e abbandonati).

Il PO non si limita a migliorare la fattibilità dei progetti già sul tavolo, ma punta alla implementazione del mix di funzioni produttive, direzionali, ricettive e di servizio anche di rango elevato previste dal PS cercando di ampliare le destinazioni d'uso ammesse e di flessibilizzare al massimo la ripartizione tra di esse, entro i limiti di paletti posti comunque nelle NTA. L'intervento di messa in rete fisica è invece affidato alla realizzazione dell'Anello Ciclo-pedonale Attrezzato di cui all'art. 115, eventualmente integrato, qualora economicamente sostenibile, da un servizio di navetta pubblico o privato. Il PUC R4, nella fattispecie, punta al perseguimento degli obiettivi di PS:

B.1. Garantire la disponibilità di spazi e servizi avanzati per nuove iniziative artigianali e per il consolidamento del settore agro-alimentare di qualità;

B.3. "Diversificare le attività ricettive, anche incrementando la fruibilità delle risorse archeologiche, storico-architettoniche, ambientali e paesaggistiche del territorio aperto",

A.3. Prevedere finalità multiple nelle operazioni di trasformazione urbana, assicurandone la qualità urbanistica, ambientale, paesaggistica ed architettonica.

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

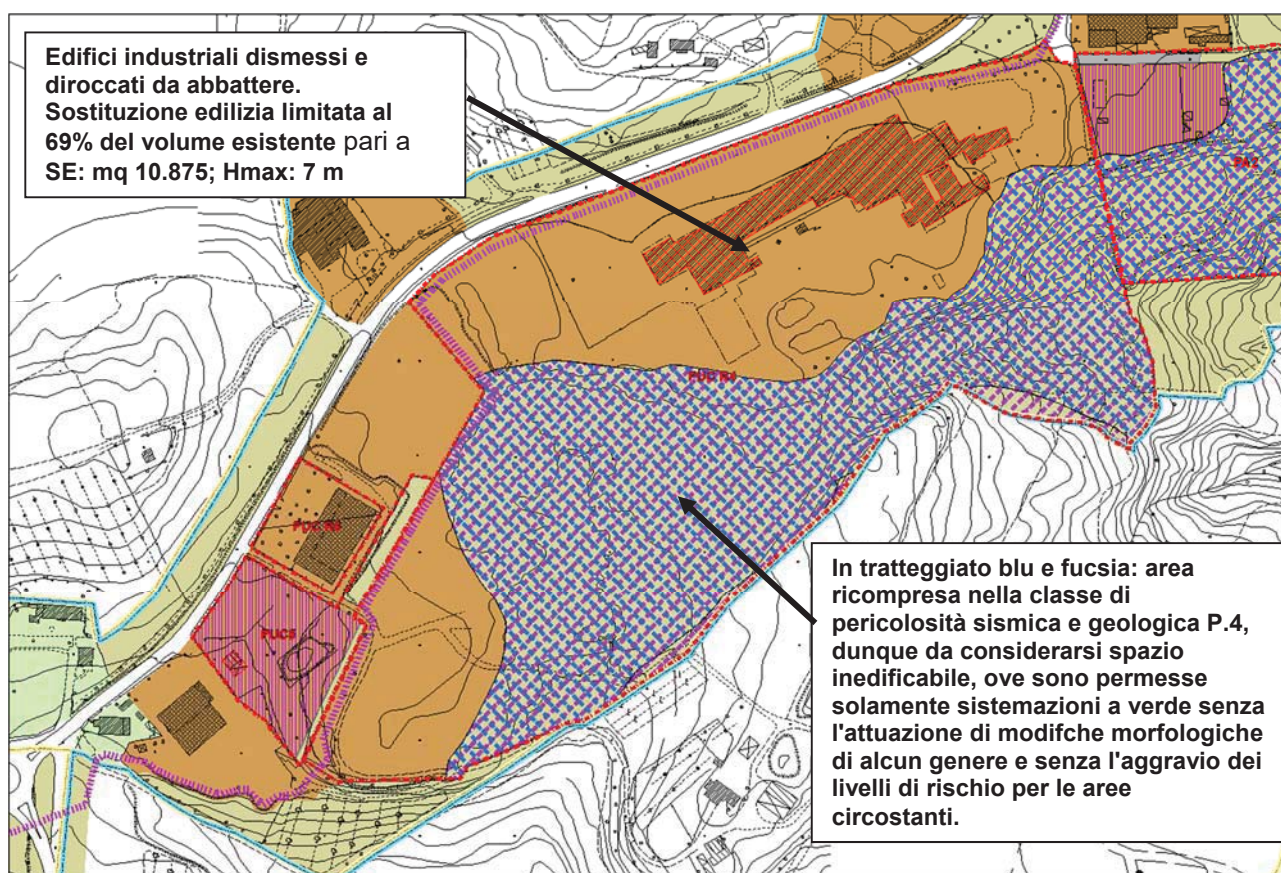
1. Nel perimetro contrassegnato in Tav. Po2c dalla sigla "PUC R4", corrispondente a una ex cava di argilla con relativa fornace impianto per la fabbricazione di laterizi da troppo tempo dismessa e abbandonata, sono ammessi interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva (RER, lett. b) del 69% dei volumi presenti

(pari a 10,875 mq SE), che consentano il recupero dell'area anche sotto il profilo geomorfologico, oltre che architettonico e paesaggistico.

2. Allo scopo di ampliare al massimo le possibilità di recupero dell'area da parte di investitori privati, pur massimizzando l'interesse pubblico all'operazione, sono consentite diverse destinazioni d'uso pregiate, e diversi mix di esse, nelle seguenti misure:

- TR1 Ricettività turistica (alberghi), fino al 100% della SE disponibile;
- DS Direzionale e di servizio privato anche ad altro carico urbanistico (sedi universitarie, musei, servizi avanzati in genere, centro benessere, centro sportivo con piscina olimpionica, ecc.), fino al 100% della SE disponibile;
- AI Artigianale-industriale (fino al 25% della SE disponibile);
- CD1 Esercizi commerciali al dettaglio di piccola distribuzione, fino ad un massimo del 15% (pari a 1.631 mq SE);
- TR2 Ricettività extralberghiera (campeggi e relative strutture di servizio), fino al 10% della SE disponibile
- RES Residenziale, entro un massimo del 5% (pari a 544 mq SE).

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



3. 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.
4. Si dovranno rispettare tutte 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, e in particolare quelle di cui all'Art. 54, "Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici".
5. L'altezza massima degli edifici Hmax è di 7,00 ml. Nel caso delle SE relative a Servizi privati, è possibile realizzare interrata una ulteriore SE pari al 30% di quella originale.

6. Compatibilmente con la fattibilità geologica, la quota di parcheggi privati dovrà essere interrata almeno per il 90%; la percentuale di interramento della quota dei parcheggi pubblici è invece libera (da 0 a 100%), e può essere stabilita in base alle esigenze progettuali. In coerenza con l'art. 55, co.7, i nuovi parcheggi esterni devono essere realizzati con pavimentazioni permeabili e un ampio corredo vegetale, scelto in coerenza con le indicazioni dell'art.53 delle presenti NTA e utilizzato sia per qualificare i margini, sia per articolare tutte le superfici di parcheggio in "stanze" di dimensioni relativamente ridotte, contribuendo peraltro a rendere gradevoli esteticamente i luoghi e nel contempo a migliorare il microclima.
7. Dovrà essere recuperata tutta l'area di cava presente, con un apposito progetto ambientale integrato con quello architettonico e paesaggistico, anche in coerenza con le indicazioni derivanti dagli studi geologici condotti per il PS e per il presente PO.
8. Per accelerare il recupero delle due aree escavate e relativi impianti industriali dismessi presenti nel territorio (ex fornace Cherubini ed ex Fornace Crestini) il PO mette in palio – a titolo di premialità edificatoria, un ulteriore 20% della SE totale già concessa, cui corrisponderà un aumento proporzionale degli Standard di Compensazione dovuti. La premialità edificatoria sarà assegnata esclusivamente al primo dei due progetti per il quale si firmerà la convenzione.
9. 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 anche:
 - a. fissare entità e 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 alla realizzazione dell'intervento PA1 – Approdo Nord, di cui all'Allegato 1; nel caso fosse realizzato un impianto sportivo dotato di piscina, parte dell'IM potrà essere riconvertito nella possibilità di utilizzo della piscina da parte del Comune, secondo orari e modalità prestabilite, da fissarsi nella convenzione stessa, previa relativa stima economica;
 - b. attestare la coerenza del PUC, incluso il progetto degli spazi verdi, con le previsioni del PIT-PPR, PTCP, PS e PO e con le indicazioni di cui alla successiva sezione V o, qualora non vi fosse piena corrispondenza, stabilire le condizioni e gli interventi perché ci sia.
 - c. cedere al comune – a parziale scomputo dell'IM dovuto, l'area riservata al passaggio dell'anello ciclopedonale di Pienza sul terreno edificabile, il cui tracciato potrà eventualmente subire variazioni rispetto a quello riportato nella Tav. Po2, in relazione ai contenuti funzionali che il progetto assumerà.

Sezione V – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ

Aspetti geologici:

FG2: vedi Art. 132 delle presenti NTA

FG3: vedi Art. 133 delle presenti NTA

FG3a: vedi Art. 134 delle presenti NTA

Aspetti sismici:

FS2: vedi Art. 138 delle presenti NTA

FS3: vedi Art. 139 delle presenti NTA

FS3a: vedi Art. 140 delle presenti NTA

Aspetti idraulici:

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