

PUC R6 - Recupero edificio ex Kres

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

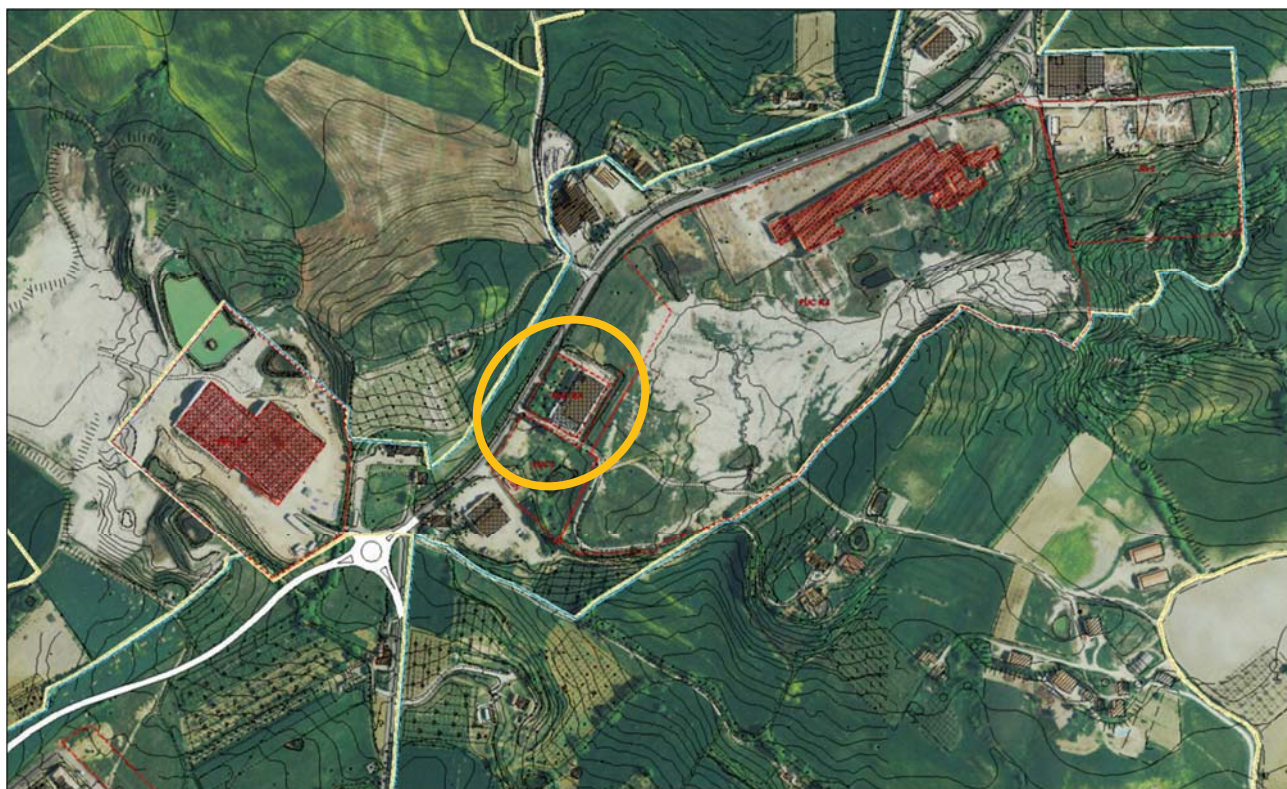
Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)	NO
Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)	UdP n. 6 – Colline argillose
Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 5 – Arcipelago produttivo di Pienza
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	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

L'Intervento persegue specificamente l'obiettivo n.2 del PO così come formulato nel documento di avvio del procedimento della sua redazione, sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

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).

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



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.

Obiettivi di PS

L'intervento attua la 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.

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.

Anche in questo caso il PO 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 delle "isole" dell'arcipelago produttivo è invece affidato alla realizzazione dell'Anello Ciclo-pedonale Attrezzato di cui all'art. 115 del PS, eventualmente integrato, qualora economicamente sostenibile, da un servizio di navetta pubblico o privato. L'intervento, nella fattispecie, punta al perseguimento degli obiettivi di PS:

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

Foto 1 - Edificio ex Kres



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 R6", corrispondente a un edificio commerciale dismesso e di scarsa qualità architettonica, sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva (RER) per il 100% dei volumi presenti (pari a circa 3000 mq), che consentano il recupero dell'area sotto i profili funzionale, 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 100% della SE disponibile;

CD1 Esercizi commerciali al dettaglio di piccola distribuzione, fino ad un massimo del 30%;

RES Residenziale, entro un massimo del 10%.

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 pari a quella dell'edificio esistente (due piani).
6. Lo schema di convenzione dovrà fissare anche le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici derivanti dall'applicazione degli standard di cui al co.4.

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..