

# COMUNE DI PIENZA

Provincia di Siena

-----00000-----

## ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Numero 20 Del 23-06-15**

**OGGETTO: VARIANTE NR. 1 REGOLAMENTO URBANISTICO:  
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE**

L'anno duemilaquindici e questo dì ventitre del mese di giugno alla ore 21:00,  
nella Sala Comunale si è riunito il Consiglio Comunale convocato nei modi di legge.

Dei Consiglieri Comunali sono presenti N. 9 e assenti, sebbene invitati, N. 2 come  
segue:

FE' FABRIZIO	P	FRANCI CESARE	P
BIAGIOTTI ALBERTO	P	NARDI GIANLUCA	P
CAPORALI FABRIZIO	P	BASSI PAOLA	P
CORDA GIUSEPPE MARIA	A	BERNARDINI GIULIANO	P
GAROSI MANOLO	A	FE' GIACOMO	P
MORINI ANNA LUCIA	P		

Presiede l'adunanza il Sig. FE' FABRIZIO - Sindaco.

Assiste il Segretario Comunale Dott. CAFERRI DOTT. ALESSANDRO incaricato della redazione del verbale.

Partecipano i Signori Colombini Giampietro ( assessore esterno) e Lizzi Luigi (assessore esterno) senza diritto di voto.

## **Presenti Architetto Arnofi e Geom Goracci**

### **Entra il Cons. Morini, ore 21.26.**

Esponde i contenuti il Sindaco, facendo inizialmente notare come siano giunte poche osservazioni, il che fa dedurre che le scelte fatte con il R.U. non abbiano creato grosse problematiche, grazie ad un lavoro pensato. Esponde i punti salienti: area camper, area di servizio fuori dal centro di Pienza, riconsiderazione del parcheggio multipiano del Foro Boario, oltre alle scelte sul territorio aperto, con la volontà di andare contro le speculazioni edilizie ed a tutela del territorio. Documento che varrà per i prossimi 5 anni con valenza importante.

Esponde il contenuto delle osservazioni e delle controdeduzioni, l'Architetto incaricato Silvia Arnofi.

Il Capogruppo Bassi sottolinea come, a parte la decisione di togliere l'intervento al foro boario che si era già criticata, si conferma quanto detto nella fase precedentemente. In merito all'argomento piscine, sembra che ci sia intenzione di rivedere la questione nel Piano Strutturale, cosa che non si approva per via della tutela del paesaggio, pur capendo le pressioni anche provenienti dal fatto che i territori limitrofi hanno delle previsioni diverse. Richiama, poi, l'esigenza che non vi sia alcuna modifica di cubatura. Conclude ribadendo che dalle controdeduzioni emergerebbe una modifica delle impostazioni rispetto al passato, augurandosi che ciò non avvenga. Risponde il Sindaco, confermando che l'esposizione dell'Arch. Arnofi lascia intravedere qualche possibilità sul futuro, in particolare su due vicende; per le piscine, pur nella convinzione che se verranno reintrodotte nel Piano Operativo, dovranno comunque avere caratteristiche diverse, con lo stesso impatto di un fontane o biolago, è un'esigenza sentita, visto che il 25% delle osservazioni è su questo tema ed per una questione di equità che si potrà rivalutare la questione. L'altra vicenda riguarderà un piano di miglioramento e nulla più. Il Cons. Bernardini, in merito all'argomento delle piscine, rappresenta come sia giusto affrontare il problema, anche nell'ottica di combattere la crisi economica. E' d'accordo il Sindaco.

Dopo di chè,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **PREMESSO:**

CHE il Comune di Pienza è dotato di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico rispettivamente approvati con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 17/06/2008 e con deliberazione C.C. n. 26 del 17-6-2008 e approvato con delibera C.C n. 32 del 22/07/2010;

CHE l'Amministrazione comunale, nell'intenzione di promuovere una variante al Regolamento Urbanistico vigente ha dato mandato all'Ufficio Tecnico di procedere con l'individuazione del professionista al quale conferire in via fiduciaria l'incarico professionale di redazione di una variante parziale al Regolamento Urbanistico e del relativo documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 22 LR 10/2010;

CHE con Determinazione dell'Area Tecnica nr. 1106 del 07-11-13, a seguito di indagine preliminare comprensiva di offerta economica e relativi curricula, si è provveduto all'affidamento diretto dell'incarico per la redazione di variante parziale al regolamento urbanistico e del relativo documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 22 lr 10/2010, all'Arch. Silvia Arnofi con studio in Via del Casaletto 186, 00151 Roma, iscritta all'Albo Professionale degli Architetti della provincia di Roma con il n. 9071, partita iva 07504681003, codice fiscale RNF SLV 61L43 H501Y;

CHE la presente proposta di variante n. 1 al RU è motivata in primo luogo dalla necessità di adeguare il RU al PTCP 2010, definitivamente approvato dopo l'entrata in vigore del RU stesso, pertanto a tale proposito, particolarmente urgente si è rilevata la necessità di ottemperare all'obbligo per i Comuni, entro il 31 Dicembre 2013, di svolgere, approvare con apposito atto deliberativo e sottoporre all'amministrazione provinciale, una ricognizione dei propri strumenti di pianificazione e atti di governo del territorio, per verificarne le coerenze, l'indifferenza o i contrasti con il PTCP, ai sensi dell'art. 30 delle NTA di PTCP, così come modificato dal DPC n.18 dell'11.03.2013;

CHE tale ricognizione è stata effettuata ed approvata con D.G.C. nr. 35 del 20/03/2014 avente per oggetto: APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DI RICOGNIZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO COMUNALE PER LA VERIFICA DI COERENZA CON IL PTCP 2010;

CHE a seguito della suddetta ricognizione, con Deliberazione di Giunta Provinciale nr. 115 del 03/06/2014 l'Amministrazione Provinciale di Siena ha approvato lo schema di protocollo di intesa con il Comune di Pienza avente per oggetto: attuazione dell'art. 30 "direttive per la coerenza dei piani comunali, comma 5 della Disciplina di PTCP;

CHE con l'occasione, l'amministrazione comunale, sulla scorta delle valutazioni dei tecnici comunali, nonché delle istanze dei cittadini e di soggetti attuari del Piano - ha ritenuto opportuno inserire anche alcune modifiche di piccola entità, quali:

- la eliminazione dal RU del PCI n.2 "Foro Boario", in particolare della previsione del parcheggio in struttura previsto. I restanti interventi saranno confermati - senza aumento di volumetria - e resi attuabili attraverso una sommatoria di interventi singoli ad attuazione diretta, tra cui il già previsto recupero a fini commerciali della volumetria del magazzino comunale. Parte dei parcheggi eliminati saranno trasferiti in località San Gregorio, unitamente ad una piccola area di sosta per camper; rendendosi necessaria, allo scopo una piccola modifica del perimetro dei centri abitati;
- la realizzazione, nell'area di sedime della scuola elementare, di locali atti a ospitare la scuola materna di Pienza, in vista della necessità di abbandonare l'attuale contenitore;
- la ricerca di una collocazione congrua per un secondo distributore di benzina.

CHE l'amministrazione Comunale di Pienza con Deliberazione C.C. n. 71 del 30.12.2014 ha dato avvio al procedimento di variante nr. 1 al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 15 L.R. 1/2005 s.m.ii. con contestuale avvio del procedimento di valutazione di Assoggettabilità a VAS con procedura semplificata ai sensi degli art. 8-22-23 della L.R.T. 10/2010 s.m.ii.-

DATO ATTO CHE pertanto con Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 30.09.2014 è stato adottato, ai sensi delle L. n. 1150/17.08.1942 e della ex L.R. n. 1/03.01.2005, la variante nr. 1° REGOLAMENTO URBANISTICO del COMUNE DI PIENZA, con contestuale presa d'atto del provvedimento di esclusione dall'assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) emesso dall'autorità competente, che si compone degli elaborati di seguito indicati:

- Relazione Generale - 01var 1
- Norme Tecniche di Attuazione – var 1
- Norme Tecniche di Attuazione con modifiche introdotte dalla Variante nr. 1 evidenziate
- Tav. 02d – var 1 – La Disciplina della Gestione e trasformazione degli insediamenti
- Relazione Geologica – var 1
- Tav. 03FG – RU var1 – Fattibilità Geomorfologica dei centri abitati
- Tav. 03FI – RU var1 – Fattibilità Idraulica dei centri abitati
- Tav. 03FS – RU var1 – Fattibilità Sismica dei centri abitati
- Relazione illustrativa Microzonizzazione Sismica
- Tav. 01MOPS – Carta delle Idagini
- Tav. 02MOPS – Carta delle frequenze
- Tav. 03MOPS – Carta di dettaglio delle indagini
- Tav. 04MOPS – Carta geologica Tecnica
- Tav. 05MOPS – Carta delle M.O.P.S.
- Tav. G1p – pericolosità degli interventi in variante
- Tav. G2p – pericolosità degli interventi in variante
- Tav. G3p – pericolosità degli interventi in variante
- Tav. G1f – fattibilità degli interventi in variante
- Tav. G2f – fattibilità degli interventi in variante
- Tav. G3f – fattibilità degli interventi in variante
- Relazione del Responsabile del Procedimento
- Rapporto del Garante della Comunicazione
- Documento di verifica non assoggettabilità VAS predisposto dall’Autorità Competente

DATO ATTO che le previsioni del Regolamento Urbanistico comportano l’apposizione di vincolo preordinato all’esproprio sulle aree, di seguito elencate, che non risultino già di proprietà dell’Amministrazione Comunale o di altri Enti e soggetti pubblici e come precisato nelle N.T.A di regolamento urbanistico:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse pertinenti ;
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale;
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse comunale;
- aree ad edificazione speciale per standards (attrezzature pubbliche e di interesse comune) ;
- percorsi pedonali e ciclabili di progetto;
- parcheggi pubblici e verde pubblico;
- infrastrutture secondarie e primarie in genere;

PRECISATO che, ai sensi dell’art. 7.2 della L.R. n. 30 del 18.02.2005, il vincolo precordinato all’esproprio, apposto con il Regolamento Urbanistico, decorre a partire dall’efficacia dell’atto, ovvero dalla data di pubblicazione sul BURT dell’avviso relativo all’approvazione dello stesso;

PRECISATO, altresì, che, ai sensi dell’art. 8.4 della citata L.R. n. 30/2005, non si è proceduto alla comunicazione dell’avviso di apposizione del vincolo espropriativo in quanto la variante in oggetto non comporta l’apposizione di nuovi vincoli preordinati all’esproprio in aree di proprietà privata, in quanto, relativamente alla maggiore area di pertinenza per l’intervento di ampliamento della scuola elementare (A7), una porzione dell’area di pertinenza in ampliamento, necessaria per la verifica degli standards, corrispondente alla piazzetta di fronte all’ingresso della scuola elementare risulta già in proprietà all’amministrazione Comunale mentre l’altra porzione risulta già oggetto di un procedimento di esproprio già formalizzato nel precedente RU, precisando che 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”), mentre l’indicazione di “interventi in aree soggette ad esproprio nella Variante n. 1” (perimetro tratto-punto rosa chiaro) sarà eliminato, in quanto la piccola area aggiuntiva sottratta alla piazzetta antistante la scuola è già di proprietà comunale.

DATO ATTO che in data 22.10.2014 è stato pubblicato AVVISO DI DEPOSITO sul BURT per l’adozione del REGOLAMENTO URBANISTICO effettivamente depositato in originale presso la Segreteria comunale per 60 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione del suddetto avviso sul B.U.R.T.;

DATO ATTO che entro il termine ultimo per la presentazione delle osservazioni 21.12.2014 stabilito ai sensi dell’art. 19 c. 2 L.R. 65/2014 (ex art.17 comma 2 della ex L.R. n°1/2005) (gg. 60) decorrenti dalla pubblicazione dell’avviso di deposito sul BURT sono pervenuti nr. 2 Contributi da altri enti pubblici coinvolti (provincia di Siena / Genio Civile Toscana Sud) mentre sono pervenuti nr. 16 osservazioni da parte di privati cittadini di cui all’elenco che segue:

OSSERVAZIONE N°E1	PROVINCIA DI SIENA	Prot. n.8135 del 13.12.14
OSSERVAZIONE N°E2	GENIO CIVILE DI BACINO TOSCANA SUD	Prot. n.6409 del 01.10.14
OSSERVAZIONE N°C1	MARCELLO MARCO	Prot. n.7725 del 26.11.14
OSSERVAZIONE N°C2	BUSSU PIETRO	Prot. n.7903 del 03.12.14
OSSERVAZIONE N°C3	BARBI FLAVIO	Prot. n.7419 del 14.11.14
OSSERVAZIONE N°C4	EMO FORMICHI	Prot. n.8346 del 20.12.14
OSSERVAZIONE N°C5	FREGOLI MARILENA	Prot. n.8165 del 15.12.14
OSSERVAZIONE N°C6	BINDI ENZO	Prot. n.8194 del 16.12.14
OSSERVAZIONE N°C7	GIOMARELLI GIANNI	Prot. n.8195 del 16.12.14
OSSERVAZIONE N°C8	BINDI ENZO	Prot. n.8265 del 18.12.14
OSSERVAZIONE N°C9	PINSUTI FIORELLA E DANILO	Prot. n.8309 del 19.12.14
OSSERVAZIONE N°C10	GIOMARELLI GIANNI	Prot. n.8341 del 20.12.14
OSSERVAZIONE N°C11	GIOMARELLI GIANNI	Prot. n.8342 del 20.12.14
OSSERVAZIONE N°C12	GIOMARELLI GIANNI	Prot. n.8343 del 20.12.14
OSSERVAZIONE N°C13	PUTZULU PASQUALE	Prot. n.8344 del 20.12.14
OSSERVAZIONE N°C14	SBARLUZZI PIERO	Prot. n.8345 del 20.12.14
OSSERVAZIONE N°C15	MAGNATERRA STEFANO	Prot. n.8367 del 22.12.14
(arrivata via PEC in data 21.12.2014)		
OSSERVAZIONE N°16	BIANCHINI MARIA STELLA	Prot. n.8366 del 22.12.14
(arrivata via PEC in data 21.12.2014)		

VISTI:

- il documento di “**Controdeduzioni e risposte alle Osservazioni e contributi della Variante nr. 1 Regolamento Urbanistico**” contenente sintesi e descrizione del contenuto, motivazioni e determinazioni specifiche in ordine al recepimento e/o rigetto per ogni Osservazione;
- il REGOLAMENTO URBANISTICO conseguentemente **integrato e/o modificato** per effetto delle Osservazioni recepite ed in particolare i seguenti elaborati:
  - Relazione Generale - 01var 1;
  - Norme Tecniche di Attuazione – var 1;
  - Norme Tecniche di Attuazione con modifiche introdotte dalla Variante nr. 1 evidenziate;
  - Tav. 02d – var 1 – La Disciplina della Gestione e trasformazione degli insediamenti;
  - Relazione Geologica Generale – var 1;
  - Tav. 03FG – RU var1 – Fattibilità Geomorfologica dei centri abitati
  - Tav. 03FI – RU var1 – Fattibilità Idraulica dei centri abitati
  - Tav. 03FS – RU var1 – Fattibilità Sismica dei centri abitati

- Tav. G1f – fattibilità degli interventi in variante
- Tav. G2f – fattibilità degli interventi in variante
- Relazione illustrativa Microzonizzazione Sismica
- Tav. 01MOPS – Carta delle Idagini
- Tav. 02MOPS – Carta delle frequenze
- Tav. 03MOPS – Carta di dettaglio delle indagini
- Tav. 04MOPS – Carta geologica Tecnica
- Tav. 05MOPS – Carta delle M.O.P.S.
- Tav. G1p – pericolosità degli interventi in variante
- Tav. G2p – pericolosità degli interventi in variante
- Scheda intervento PA2 aggiornato alla variante
- Scheda intervento PCI1 aggiornato alla variante

ATTESO che La Variante n. 1 al RU, è stata adottata in data 30.09.2014, anteriormente all'emanazione della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio", che ha sostituito la LR 1/2005.

ATTESO che la L.R.T 65/2014 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;

DATO ATTO l'amministrazione Comunale, in attuazione di quanto sopra esposto, in riferimento all'intervento "PCI1 Progetto Urbano Ex Fornace Crestini" (UTOE 5), di cui all'art 87 delle N.T.A., comunque già oggetto di modifica per la riduzione dell'area di sedime prevista dalla Variante n.1 adottata, sulla scorta dell'interesse manifestato da alcuni operatori economici, intende riconfermare la previsione all'interno della variante, in modo da assicurare ad esso ulteriori cinque anni per l'attuazione, precisando che 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 come meglio specificato nel documento di controdeduzioni alle osservazioni e ai contributi alla variante nr. 1 al RU;

DATO ATTO CHE ai sensi dell'art. 23 c. 2 della nuova disciplina del PIT Paesaggio è stabilito che:

- che gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, adottati prima della data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT Paesaggio - tra i quali ricade la presente variante parziale - sono approvati nel rispetto delle prescrizioni, delle prescrizioni d'uso e delle direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio del PIT.
- che del rispetto di dette disposizioni deve essere data specifica attestazione nell'approvazione dell'atto;

ATTESO che la variante n. 1 al RU rispetta le prescrizioni, le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio del PIT Paesaggio approvato e che di tale conformità si rende dettagliatamente conto al par. 1.10 della Relazione Generale intitolato "La verifica di coerenza degli interventi in variante con le prescrizioni e le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio del PIT Paesaggio approvato".

RITENUTO che la VARIANTE NR. 1 AL REGOLAMENTO URBANISTICO in esame, così come redatta, è conforme ai contenuti di cui all'art. 95 della nuova L.R. 65/2014 (ex art. 55 della succitata ex L.R. n. 1/2005), sia per i contenuti programmatici che per metodologia;

DATO ATTO che ai sensi dell'ex art. 62 della ex L.R. n. 1/2005 s.m.ii. in data 04.08.2014, la variante nr. 1 al REGOLAMENTO URBANISTICO in esame, così come redatta e comprensiva delle Indagini geologiche, è stato depositata presso l'U.R.T.A.T. di Siena;

DATO ATTO che la variante nr. 1 Regolamento Urbanistico in esame, così come redatta e modificata e/o integrata per effetto delle Osservazioni recepite, è sottoposta alla procedura di approvazione di cui agli artt.17, 18 e 19 della nuova L.R. 65/2014 (ex artt. 15,16, e 17 della ex L.R. n.1/2005);

DATO ATTO che, successivamente all'Adozione del Regolamento Urbanistico, a seguito della riorganizzazione dell'Area Tecnica Comunale, viene nominato ai sensi dall'art. 18 della nuova L.R. 65/2014 (ex art. 16 della ex L.R. n. 1/2005) quale Responsabile del procedimento l'Arch. MASSIMO BERTONE, Responsabile Area Urbanistica del Comune di Pienza in sostituzione dell'Ing. LIDIA D'ERRICO;

VISTA la *Relazione del Responsabile del procedimento (periodicità post-adozione)*, di cui all'art. 18 della nuova L.R. 65/2014 (ex art. 16 della ex L.R. 1/2005), predisposta in conformità alle istruzioni di cui alla L.R. 65/2014;

VISTO il *Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione*, di cui all' artt. 36-37-38 della nuova L.R. 65/2014 (ex artt. 19-20 della L.R. 1/2005), predisposto, in conformità alle istruzioni di cui alla L.R. 65/2014;

VISTA la L. n. 1150/17.08.1942 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la nuova L.R. n. 65/2014 e s.m.i., ed in particolare gli artt. 19 e 20 e gli ex artt. 16 e 17 ex L.R.T. 1/2005 smii, che disciplinano il procedimento per l'approvazione degli *Atti di governo del territorio*, fra i quali rientra il Regolamento Urbanistico ora denominato Piano Operativo e le sue varianti;

VISTI i Regolamenti di attuazione della ex L.R. n. 1/2005 ancora in vigore secondo il disposto di cui all'art.245 c. 1 della L.R 65/2014, che disciplinano il procedimento di formazione del Regolamento Urbanistico ed in particolare:

- il DPGR n. 2/R/09.02.2007 - Regolamento di attuazione dell'articolo 37 comma 3 della L.R. n. 1/2005 - ***Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti*** ;
- il DPGR n. 3/R/09.02.2007 - Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R. n. 1/2005 - ***Disposizioni per la redazione degli Strumenti di pianificazione e degli Atti di governo del territorio*** ;
- il DPGR n. 5/R/09.02.2007 - Regolamento di attuazione del Titolo IV capo III della L.R. n. 1/2005 - ***Disposizioni in materia di tutela del territorio rurale***;

RITENUTO pertanto di procedere contestualmente ai sensi di Legge all'APPROVAZIONE del REGOLAMENTO URBANISTICO, attesi le motivazioni, i contenuti ed i pareri e/o contributi resi a tal fine, oltre che le determinazioni e motivazioni opposte alle osservazioni pervenute;

VISTO l'art.42 del Decreto Legislativo n.267/2000;

VISTO il parere di regolarità tecnica, rilasciato dal Responsabile del Servizio interessato, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 4 del Regolamento sul sistema dei Controlli Interni, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.7/2013;

VISTO il parere di regolarità contabile, rilasciato da parte del Responsabile dell'Area Finanziaria, attestante la regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e del Regolamento sul sistema dei Controlli Interni approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7/2013;

CON voti espressi per alzata di mano,

CON voti favorevoli 6, contrari 0, astenuti 3(Bassi, Bernardini, Fè), presenti 9 e votanti 6,

## **D E L I B E R A**

1) **APPROVARE** le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) **NOMINARE**, a seguito della riorganizzazione dell'Area Tecnica Comunale, ai sensi dall'art. 18 della nuova L.R. 65/2014 (ex art. 16 della ex L.R. n. 1/2005), quale Responsabile del procedimento l'arch. MASSIMO BERTONE, Responsabile Area Urbanistica del Comune di Pienza in sostituzione dell'Ing. LIDIA D'ERRICO, responsabile del procedimento in fase di adozione;

3) **ASSUMERE** in ordine alle osservazioni presentate al **REGOLAMENTO URBANISTICO**, adottato con Deliberazione di C.C. n° 61 del 30.09.2014, le seguenti determinazioni

### **CONTRIBUTO ENTI - DETERMINAZIONI E CONTRODEDUZIONI**

<b>OSSERVAZIONE N.E1</b>
<b>PROPONENTE – Provincia di Siena, Servizio OO.PP e Assetto territorio</b>
<b>LOCALITÀ</b>
Intero territorio
<b>SINTESI</b>
<ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>Aree di pertinenza dei Beni Storici Architettonici.</b> 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.</li><li>2. <b>Aspetti idrogeologici.</b> 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</li><li>3. <b>Geositi.</b> 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</li></ol>
<b>CONTRODEDUZIONE – OSSERVAZIONE ACCOLTA</b>



**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.

1. *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.*
2. *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.*
3. *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.*
4. *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.*
5. *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.*
6. *Sono comunque fatte salve le ulteriori restrizioni alla trasformabilità contenute nelle NTA del PS.*

La variante al RU, nel riportare integralmente, all’art.113, le prescrizioni del PTC2010, ad 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.

#### **VOTAZIONE:**

**PRESENTI n.9 ASTENUTI n.3 (Bassi,Bernardini, Fè) FAVOREVOLI n.6 CONTRARI n.0**

<b>OSSERVAZIONE N.E2</b>
<b>PROPONENTE</b> – Genio Civile di Bacino Toscana Sud
<b>LOCALITA'</b>
Varie
<b>SINTESI</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2) È opportuno aggiornare la fattibilità sismica secondo le direttive del DPRG 53/R 2011 anche per le aree CR5, A6, DR1 (Foro Boario).</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol>
<b>CONTRODEDUZIONE</b>
<b>OSSERVAZIONE ACCOLTA</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) <b>Accolta.</b> 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).</li> <li>2) <b>Accolta.</b> In accoglimento del secondo punto dell'osservazione, la Variante n. 1 è stata corredata degli ulteriori approfondimenti conoscitivi richiesti.</li> <li>3) <b>Accolta.</b> 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.</li> </ol>

- 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.

**VOTAZIONE:**

PRESENTI n.9 ASTENUTI n.3 (Bassi,Bernardini, Fè) FAVOREVOLI n.6 CONTRARI n.0

OSSERVAZIONI PERVENUTE DA PARTE DI CITTADINI - CONTRODEDUZIONI

<b>OSSERVAZIONE N.C1</b>
<b>PROPONENTE</b> – MARCELLO MARCO legale rappresentante AZIENDA AGRICOLA TOBRUK
<b>LOCALITA'</b>
UTOE 8 – Territorio Aperto, località Spedaletto, Podere Tobruk
<b>SINTESI</b>
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.
<b>CONTRODEDUZIONE – OSSERVAZIONE NON PERTINENTE IL R.U.</b>
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.
<b>VOTAZIONE:</b>
PRESENTI n.9 ASTENUTI n.3 (Bassi,Bernardini, Fè) FAVOREVOLI n.6 CONTRARI n.0

<b>OSSERVAZIONE N.C2</b>
<b>PROPONENTE</b> – Sig. BUSSU PIETRO, in qualità di legale rappresentante SOC. AGR. BUSSU PIETRO E MICHELE
<b>LOCALITA'</b>
PIENZA UTOE 8 (Territorio aperto – Territorio Aperto, località La Foce, Podere Casanuova)
<b>SINTESI</b>
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.
<b>CONTRODEDUZIONE – OSSERVAZIONE NON PERTINENTE IL R.U.</b>
1. 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.

**VOTAZIONE:**

PRESENTI n.9 ASTENUTI n.3 (Bassi,Bernardini, Fè) FAVOREVOLI n.6 CONTRARI n.0

**OSSERVAZIONE N.C3**

**PROPONENTE** – 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

**VOTAZIONE:**

PRESENTI n.9 ASTENUTI n.3 (Bassi,Bernardini, Fè) FAVOREVOLI n.6 CONTRARI n.0

**OSSERVAZIONE N.C4**

**PROPONENTE** – EMO FORMICHI

**LOCALITA'**

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), CPI (Commercio, esercizi di vicinato), DI1 e DI2 (Direzionale privato) **a**

<p>RM1 (rimesse) o RM3 (magazzini), ora consentiti esclusivamente nelle Componenti Insediative <i>CI4 - Tessuti residenziali recenti di Pienza</i> e <i>CI5 -Tessuti recenti di Monticchiello</i> (art.77 co.3);</p> <p>2. <b>da AS, CP (commerciale), DI1 e DI2 a RES (residenziale), anche se dovesse dare luogo a nuove unità abitative.</b> 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).</p> <p>3. <b>da RM3 (magazzini) a RES,</b> ora non consentiti in nessuna componente insediativa (art. 79).</p> <p>4. <b>da RM3 a AS, CP1, DI1 e DI2,</b> ora consentiti esclusivamente nella componente insediativa <i>CII - Tessuti storici della città murata</i> (art. 79).</p> <p>5. <b>da RM3 a SPI</b> (servizi pubblici - Uffici della pubblica amministrazione, musei, biblioteche, sale di esposizione), ora non consentiti in nessuna componente insediativa (art. 79).</p>
<p><b>CONTRODEDUZIONE – OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA</b></p>
<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Accolta.</b></li> <li>2. <b>Accolta parzialmente,</b> 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.</li> <li>3. <b>Non accolta.</b> 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;</li> <li>4. <b>Accolta.</b></li> <li>5. <b>Accolta.</b></li> </ol>
<p><b>VOTAZIONE:</b></p> <p>PRESENTI n.9 ASTENUTI n.3 (Bassi,Bernardini, Fè) FAVOREVOLI n.6 CONTRARI n.0</p>

<p><b>OSSERVAZIONE N.C5</b></p>
<p><b>PROPONENTE – FREGOLI MARILENA</b></p>
<p><b>LOCALITA’</b></p>
<p>PIENZA, UTOE 3 - Espansioni residenziali di Pienza, Componente insediativa “CI2 Persistenza del paesaggio storico periurbano”.</p>
<p><b>SINTESI</b></p>
<p>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</p>

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**

##### **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.

#### **VOTAZIONE:**

PRESENTI n.9 ASTENUTI n.3 (Bassi,Bernardini, Fè) FAVOREVOLI n.6 CONTRARI n.0

<b>OSSERVAZIONE N.C6</b>
<b>PROPONENTE – BINDI ENZO</b>
<b>LOCALITA’</b>
PIENZA, UTOE 5 - Arcipelago produttivo di Pienza, Componente insediativa “CI6 - Arcipelago produttivo di Pienza”, località “il borgo”
<b>SINTESI</b>
In considerazione della crisi delle attività produttive in atto, l’osservante richiede la possibilità di poter sfruttare a fini commerciali (CPI – Esercizi di vicinato) parte dei volumi con destinazione AI di un edificio di sua proprietà
<b>CONTRODEDUZIONE – OSSERVAZIONE NON NECESSARIA CON MODIFICHE</b>
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 “CPI” 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 appositamente integrato
<b>VOTAZIONE:</b>
PRESENTI n.9 ASTENUTI n.3 (Bassi,Bernardini, Fè) FAVOREVOLI n.6 CONTRARI n.0

<b>OSSERVAZIONE N.C7</b>
<b>PROPONENTE – GIOMARELLI GIANNI</b>
<b>LOCALITA’</b>
UTOE 3 - Espansioni residenziali di Pienza, Componente insediativa “CI4 -Tessuti residenziali recenti di Pienza”, (Prospiciente il BSA della Chiesa di Santa Caterina)
<b>SINTESI</b>
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).
<b>CONTRODEDUZIONE – OSSERVAZIONE NON ACCOLTA CON MODIFICHE</b>

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 in grassetto corsivo:

**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.

**VOTAZIONE:**



PRESENTI n.9 ASTENUTI n.3 (Bassi,Bernardini, Fè) FAVOREVOLI n.6 CONTRARI n.0

<b>OSSERVAZIONE N.C8</b>
<b>PROPONENTE – BINDI ENZO</b>
<b>LOCALITA’</b>
UTOE 3 - Espansioni residenziali di Pienza, Componente insediativa “CI4 – Tessuti residenziali recenti di Pienza”
<b>SINTESI</b>
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).
<b>CONTRODEDUZIONE – OSSERVAZIONE ACCOLTA</b>
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 di 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.
<b>VOTAZIONE:</b>
PRESENTI n.9 ASTENUTI n.3 (Bassi,Bernardini, Fè) FAVOREVOLI n.6 CONTRARI n.0

<b>OSSERVAZIONE N.C9</b>
<b>PROPONENTE – PINSUTI FIORELLA E DANILO</b>
<b>LOCALITA’</b>
Territorio aperto, UTOE 6 – Contesto figurativo di Pienza, Loc. Podere Pallagrossa, (Unità di paesaggio 6 colline argillose)
<b>SINTESI</b>
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.

<b>CONTRODEDUZIONE – OSSERVAZIONE NON ACCOLTA</b>
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.
<b>VOTAZIONE:</b>
PRESENTI n.9 ASTENUTI n.3 (Bassi,Bernardini, Fè) FAVOREVOLI n.6 CONTRARI n.0

<b>OSSERVAZIONE N.C10</b>
<b>PROPONENTE – GIOMARELLI GIANNI</b>
<b>LOCALITA’</b>
Pienza, UTOE 5 – Arcipelago produttivo di Pienza, Loc. Ponticino, PA2 “Completamento e riqualificazione dell’ Area Ponticino”
<b>SINTESI</b>
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: <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. la trasformazione anche del resto del verde privato condominiale di sua proprietà (quello retrostante la ex CRES) in verde privato.</li> <li>3. l’eliminazione della strada di accesso, anch’essa di sua proprietà, che circonda l’edificio esistente ex CRES sul retro.</li> <li>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).</li> </ol>
<b>CONTRODEDUZIONE – OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Accolta.</b> 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 èco-aménagement n. 1, 17 e 18 della Tab.1 dell’art. 122 delle NTA del RU.</li> </ol>

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 di sosta per pullman turistici, sempre prevista nell'Area A9.

**VOTAZIONE:**

PRESENTI n.9 ASTENUTI n.3 (Bassi,Bernardini, Fè) FAVOREVOLI n.6 CONTRARI n.0

**OSSERVAZIONE N.C11**

**PROPONENTE – 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.

#### **VOTAZIONE:**

PRESENTI n.9 ASTENUTI n.3 (Bassi,Bernardini, Fè) FAVOREVOLI n.6 CONTRARI n.0

#### **OSSERVAZIONE N.C12**

**PROPONENTE – 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 R.U.**

**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.

**VOTAZIONE:**

PRESENTI n.9 ASTENUTI n.3 (Bassi,Bernardini, Fè) FAVOREVOLI n.6 CONTRARI n.0

**OSSERVAZIONE N.C13**

**PROPONENTE** – PUTUZULU PASQUALE

**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 – Riqualficazione 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 – Riqualficazione 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 attutivi, 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.

**VOTAZIONE:**

PRESENTI n.9 ASTENUTI n.3 (Bassi,Bernardini, Fè) FAVOREVOLI n.6 CONTRARI n.0

<b>OSSERVAZIONE N.C14</b>
<b>PROPONENTE – SBARLUZZI PIERO</b>
<b>LOCALITA’</b>
Pienza, UTOE 5 – Arcipelago produttivo di Pienza, Componente insediativa “CI6 - Arcipelago produttivo di Pienza”
<b>SINTESI</b>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>CONTRODEDUZIONE – OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA</b>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 invariate 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.</p>
<b>VOTAZIONE:</b>
PRESENTI n.9 ASTENUTI n.3 (Bassi,Bernardini, Fè) FAVOREVOLI n.6 CONTRARI n.0

<b>OSSERVAZIONE N.C15</b>
<b>PROPONENTE</b> – MAGNATERRA STEFANO (imprenditore Agricolo)
<b>LOCALITA'</b>
Pienza, UTOE 8 – Territorio aperto, loc. Pian del Vescovo (nei pressi di San Piero in campo)
<b>SINTESI</b>
<p>Il comma 4 dell'art. 111 del RU recita <i>“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”</i>.</p> <p>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.</p> <p>Tale possibilità sarebbe peraltro prevista dalla nuova legge sul governo del territorio (LR. 65/2014), art. 70, co. 3.a).</p>
<b>CONTRODEDUZIONE – OSSERVAZIONE ACCOLTA</b>
L'osservazione è accolta, dal momento che non è in contrasto con il PS.
<b>VOTAZIONE:</b>
PRESENTI n.9 ASTENUTI n.3 (Bassi,Bernardini, Fè) FAVOREVOLI n.6 CONTRARI n.0

<b>OSSERVAZIONE N.C16</b>
<b>PROPONENTE</b> – MARIA STELLA BIANCHINI (imprenditrice Agricola)
<b>LOCALITA'</b>
Pienza, UTOE 8 – Territorio aperto, Unità di Paesaggio dei rilievi di Sant'Anna in Camprena
<b>SINTESI</b>
<p>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</p>
<b>CONTRODEDUZIONE – OSSERVAZIONE NON ACCOLTA</b>
<p>La richiesta, così come formulata dall'osservante, non è accoglibile in quanto esplicitamente inibita dal PS, che all'art. 83. <i>“Disciplina dei Rilievi di Monticchiello, di S. Anna in Camprena, di Poggio San Pietro e della Foce”</i> recita: <i>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.”</i></p>

<p>Del canto suo, il RU, all'art 108. "Modalità per la redazione dei PMAA", da una parte riporta le disposizioni del PS (co2.: <i>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, (...)</i>), dall'altra (co.3) consente esplicitamente la realizzazione di nuovi annessi agricoli anche nell'Unità di paesaggio dei Rilievi di S. Anna in Camprena.</p> <p>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.</p>
<p><b>VOTAZIONE:</b></p> <p>PRESENTI n.9 ASTENUTI n.3 (Bassi,Bernardini, Fè) FAVOREVOLI n.6 CONTRARI n.0</p>

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

<b>OSSERVAZIONE AMMINISTRAZIONE COMUNALE</b>
<b>PROPONENTE – AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI PIENZA</b>
<b>LOCALITA'</b>
UTOE 5
<b>SINTESI</b>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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. <i>Gli</i></p>



*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 PCII” 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 PCII, 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.

#### **VOTAZIONE:**

PRESENTI n.9 ASTENUTI n.3 (Bassi,Bernardini, Fè) FAVOREVOLI n.6 CONTRARI n.0

4) RINVIARE al documento di “**Controdeduzioni e risposte alle Osservazioni e contributi alla variante nr. 1 al Regolamento Urbanistico**” contenente sintesi e descrizione del contenuto, motivazioni e determinazioni specifiche in ordine al recepimento e/o rigetto per ogni Osservazione;

5) APPROVARE, ai sensi delle L. n. 1150/17.08.1942 e L.R. n. 1/03.012005, la variante nr. 1 al REGOLAMENTO URBANISTICO del COMUNE DI PIENZA, adottato con Deliberazione di C.C. n. 61 del 30.09.2014 attese le motivazioni di cui alla premessa, conseguentemente **integrato e/o modificato per effetto delle Osservazioni recepite** che si compone degli elaborati di seguito elencati che, allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale .

- Relazione Generale - 01var 1
- Norme Tecniche di Attuazione – var 1
- Norme Tecniche di Attuazione con modifiche introdotte dalla Variante nr. 1 evidenziate
- Tav. 02d – var 1 – La Disciplina della Gestione e trasformazione degli insediamenti
- Relazione Geologica – var 1
- Controdeduzioni e risposte alle osservazioni e ai contributi della variante nr. 1 al R.U.
- Tav. 03FG – RU var1 – Fattibilità Geomorfológica dei centri abitati
- Tav. 03FI – RU var1 – Fattibilità Idraulica dei centri abitati
- Tav. 03FS – RU var1 – Fattibilità Sismica dei centri abitati
- Relazione illustrativa Microzonizzazione Sismica
- Tav. 01MOPS – Carta delle Idagini
- Tav. 02MOPS – Carta delle frequenze
- Tav. 03MOPS – Carta di dettaglio delle indagini
- Tav. 04MOPS – Carta geologica Tecnica
- Tav. 05MOPS – Carta delle M.O.P.S.
- Tav. G1p – pericolosità degli interventi in variante

- Tav. G2p – pericolosità degli interventi in variante
- Tav. G1f – fattibilità degli interventi in variante
- Tav. G2f – fattibilità degli interventi in variante
- Relazione del Responsabile del Procedimento
- Rapporto del Garante della Comunicazione

6) DISPORRE, ai sensi dell'art. 19 c. 6 della nuova L.R. 65/2014, la trasmissione del seguente atto e dei relativi allegati ai soggetti di cui all'art. 8 c. 1 della suddetta L.R. 65/2014 (REGIONE TOSCANA - AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI SIENA);

7) DISPORRE, ai sensi dell'art. 19 c. 6 secondo periodo della L.R. n. 65/2015, la pubblicazione dell'avviso di approvazione del presente strumento sul BURT, decorsi almeno 15 giorni dalla trasmissione ai soggetti di cui al punto precedente, dandone avviso al pubblico ed alla cittadinanza, sul sito informatico istituzionale del Comune di Pienza <http://www.comune.pienza.si.it>

8) INVIARE il presente atto e relativi allegati, ai sensi degli ex artt. 19 e 20 della ex L.R. n. 1/2005 e s.m.i., e artt. 37-38 della nuova LR 65/2014 agli ENTI istituzionalmente competenti e/o coinvolti nel procedimento di formazione/ attuazione del RU, ai COMUNI confinanti, alle ASSOCIAZIONI di categoria ed agli ORDINI PROFESSIONALI interessati .

SUCCESSIVAMENTE,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sulla proposta del Sindaco – Presidente;

Visto l'art. 134, ultimo comma, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

Con voti resi per alzata di mano,

Con voti favorevoli 6, contrari 0, astenuti 3(Bassi, Bernardini, Fè), presenti 9 e votanti 6,

D E L I B E R A

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto e sottoscritto.

IL SINDACO PRESIDENTE  
FE' FABRIZIO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
CAFERRI DOTT. ALESSANDRO

---

### **REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Reg. 942

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che copia della presente deliberazione:  
- è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il 01-07-2015 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124, 1^ comma D.Lgs. 267/2000;  
- nel sito Web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69)

IL SEGRETARIO  
CAFERRI DOTT. ALESSANDRO

---

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione, E' DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA  
perché dichiarata immediatamente eseguibile ex art. 134 D.Lgs. 267/2000

Data, 01-07-15

IL SEGRETARIO  
CAFERRI DOTT. ALESSANDRO