

Geom. Angelo Di Cristina

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEI BENI
IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'EDIL BELLUGI S.R.L.

PROPRIETA': *Edil Bellugi S.r.L.*

TECNICO: *Geom. Angelo Di Cristina.*

Via Gino Severini n. 12

53026 Pienza (SI)

Tel: 0578/748321 cell: 333/3422577 Partita I.V.A. 01533020523

Via Adda n. 4/A

58100 Grosseto (GR)

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Angelo Di Cristina, geometra libero professionista con studio in Pienza in Via Gino Severini n. 12, incaricato dal signor Leri BELLUGI, in qualità di amministratore unico della EDIL BELLUGI S.r.L. con sede in San Quirico d'Orcia in località Casanova – Strada Provinciale 146 per determinare il più probabile valore di mercato dei terreni di proprietà posti in Pienza, relaziona quanto segue.

I beni oggetto di stima sono:

1. Terreni descritti al Catasto Terreni del Comune di Pienza al Foglio **55** particelle **446, 447, 577, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 930, 931, 932, 934, 935** e **935**;
2. Terreni descritti al Catasto Terreni del Comune di Pienza al Foglio **54** particelle **389, 390** e **391**.

I suddetti terreni sono stati già oggetto di una mia valutazione in data 18.12.2018, ma come evidenziato nella stessa, considerandoli come terreni agricoli perché le previsioni del Piano Strutturale erano decadute.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 09.04.2019 veniva adottato il nuovo Piano Operativo, che in data 28.11.2019 con nuova Delibera di C.C. n. 81 veniva riadottato ed infine con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 10.05.2021 veniva approvato definitivamente. Il nuovo strumento urbanistico prevede che le suddette aree siano edificabili.

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Operativo (PO) prevedono, per entrambi gli appezzamenti, degli interventi edificatori mediante un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) che viene normato all'art. 16 delle NTA.

1. Terreni agricoli ed in parte edificabile posti in Pienza in Località San Carlo:

I beni oggetto di stima sono appezzamenti di terreno che nelle previsioni per Piano Operativo in vigore sono in parte edificabili, secondo quanto previsto dall'Art. 39 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo e nella Tavola n. 2c lo individua come "PUC 1 – Parcheggio e rammaglio viario Pienza Nord" ed in parte sono a "Verde di ambientazione Paesaggistica".

Come meglio riportato nella Scheda di progetto allegata alle NTA del P.O. si comprende che le potenzialità edificatorie sono di mq. 2.400,00 di Superficie Edificabile (SE) come normata all'Art. 10 del D.P.G.R. n. 39 del 24 luglio 2018.

Nella scheda di progetto si indicano anche i seguenti parametri:

1. *Indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,60 mq di SE per mq di superficie del lotto (circa 2400 mq SE);*
2. *Superficie minima alloggi: 70 mq;*

3. *Indice di copertura (IC): max 35%;*
4. *Altezza dell'edificio massima (Hmax): 7 ml.*

Per detto intervento le NTA prevedono la possibilità di scomputare gli oneri di urbanizzazione realizzando un parcheggio per 25 BUS turistici, per n. 11 automobili ed il raccordo viario tra Via Giorgio Santi e Via della Salle.

Per quanto sopra si ricava che il lotto edificabile ha una superficie di circa **mq. 4.000,00**, mentre dalla Tav. 2c si deduce che la zona interessa in parte le particelle **447, 577, 930 e 995** del foglio **55** del Comune di Pienza.

Non tutti i terreni sono divenuti edificabili ma solo una parte, come di seguito indicato:

Terreni edificabile

<i>Particella 447 in parte</i>	Mq.	171,00
<i>Particella 577 in parte</i>	Mq.	1.430,00
<i>Particella 930 in parte</i>	Mq.	455,00
<i>Particella 995 in parte</i>	Mq.	1.944,00
Totale	Mq.	4.000,00

Terreni inedificabile

<i>Particella 447 in parte</i>	Mq.	1.429,00
<i>Particella 577 in parte</i>	Mq.	2.970,00
<i>Particella 930 in parte</i>	Mq.	35,00
<i>Particella 995 in parte</i>	Mq.	2.299,00
Totale	Mq.	6.733,00

I beni sono posti a Nord-Est della lottizzazione denominata "San Carlo" nella zona di espansione a Nord del centro storico di Pienza e più precisamente descritti dalle particelle **446, 447, 577, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 930, 931, 932, 934, 935 e 995** del foglio **55**.

I terreni sono siti in Pienza in Via della Salle Snc e sono descritti al Catasto Terreni del Comune di Pienza al foglio **55** dalla particella **446** qualità Seminativo arborato di classe 2^a superficie 77 ca con Reddito Dominicale €. 0,16 e Reddito Agrario €. 0,12, al foglio **55** dalla particella **447** qualità Seminativo arborato di classe 1^a superficie 16 are 00 ca con Reddito Dominicale €. 6,20 e Reddito Agrario €. 2,89, al foglio **55** dalla particella **577** qualità Seminativo arborato di classe 2^a superficie 44 are 00 ca con Reddito Dominicale €. 9,09 e Reddito Agrario €. 6,82, al foglio 55 dalla particella **636** qualità Seminativo di classe 1^a superficie 17 are 59 ca con Reddito Dominicale €. 6,36 e Reddito Agrario €. 4,09, al foglio **55** dalla particella **637** qualità Seminativo di classe 1^a superficie 3 are 93 ca con Reddito Dominicale €. 1,42 e Reddito Agrario €.

0,91, al foglio **55** dalla particella **638** qualità Seminativo di classe 1[^] superficie 62 ca con Reddito Dominicale €. 0,22 e Reddito Agrario €. 0,14, al foglio 55 dalla particella **639** qualità Seminativo di classe 1[^] superficie 24 are 29 ca con Reddito Dominicale €. 8,78 e Reddito Agrario €. 5,65, al foglio **55** dalla particella **640** qualità Seminativo di classe 1[^] superficie 13 are 20 ca con Reddito Dominicale €. 4,77 e Reddito Agrario €. 3,07, al foglio 55 dalla particella **641** qualità Uliveto Vigneto di classe 1[^] superficie 1 are 33 ca con Reddito Dominicale €. 0,55 e Reddito Agrario €. 0,41, al foglio **55** dalla particella **642** qualità Uliveto Vigneto di classe 1[^] superficie 1 are 37 ca con Reddito Dominicale €. 0,57 e Reddito Agrario €. 0,42, al foglio **55** dalla particella **930** qualità Seminativo arborato di classe 1[^] superficie 4 are 90 ca con Reddito Dominicale €. 1,90 e Reddito Agrario €. 0,89, al foglio **55** dalla particella **931** qualità Seminativo arborato di classe 1[^] superficie 3 are 91 ca con Reddito Dominicale €. 1,51 e Reddito Agrario €. 0,71, al foglio **55** dalla particella **932** qualità Seminativo arborato di classe 1[^] superficie 89 ca con Reddito Dominicale €. 9,09, al foglio **55** dalla particella **934** qualità Seminativo arborato di classe 2[^] superficie 1 are 22 ca con Reddito Dominicale €. 0,28 e Reddito Agrario €. 0,19, al foglio **55** dalla particella **935** qualità Seminativo arborato di classe 2[^] superficie 44 ca con Reddito Dominicale €. 0,10 e Reddito Agrario €. 0,07 e al foglio **55** dalla particella **995** qualità Seminativo arborato di classe 2[^] superficie 42 are 43 ca con Reddito Dominicale €. 9,86 e Reddito Agrario €. 6,57.

I terreni confinano con: a Nord-Ovest in parte con la variante della Strada Provinciale 146 ed in parte con i terreni (p.lla 993) della Ditta Edil Bellugi S.r.L, salvo se altri, a Nord-Est in parte con la proprietà (p.lle 578 e 990) dei signori _____ e _____ e _____ salvo se altri, in parte con la proprietà (p.lla 20) dei signori _____ e _____ salvo se altri, in parte con la proprietà (p.lle 21 e 442) della signora _____ salvo se altri, in parte con la proprietà (p.lle 443, 444 e 445) del signor _____ salvo se altri, Sud-Est con la proprietà (p.lla 450) del Comune di Pienza, salvo se altri, ed a Sud-Ovest in parte con la proprietà (p.lle 753,754 e 757) del Comune di Pienza, salvo se altri ed in parte con la proprietà (p.lla 758) dei signori _____ e _____ salvo se altri.

La proprietà corrisponde all'intestazione catastale ed è: Edil Bellugi S.r.L. con sede in San Quirico d'Orcia, (C.F. 00662680529), proprietà per 1/1.

Gli appezzamenti di terreni sono conformi per superficie e geometria rispettivamente: al frazionamento depositato presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 09.04.1997 protocollo n. 94797 per le particelle **636, 637, 638, 639, 640, 641 e 642.**

I beni oggetto di stima hanno i requisiti per la circolazione giuridica e poter essere alienato.

I lotti hanno vista su Pienza e Palazzo Massaini.

I lotti sono raggiungibili con i seguenti percorsi: provenendo da San Quirico d'Orcia si percorre la Strada Provinciale 146 per circa km. 9,00 fino alle porte del centro abitato di Pienza

arrivati all'incrocio con Via dell'Aia, svoltando a sinistra si percorre quest'ultima per circa ml. 150,00 dove troviamo gli appezzamenti di terreno oggetto di stima; provenendo dal centro storico di Pienza invece si percorre la Strada Provinciale 146 fino a giungere all'incrocio con Via dell'Aia, svoltando a destra per quest'ultima e proseguendo come al punto precedente si giunge ai beni oggetto di stima.

Nel centro abitato di Pienza ci sono i principali Uffici pubblici (Municipio, Carabinieri, Ufficio Postale) e Scuole dell'obbligo (asilo, elementari e medie).

Le principali arterie sono la Strada Provinciale n. 146 che dista meno di Km. 1 circa e l'Autostrada del Sole (A1) che dista circa km. 20.

METODO DI STIMA

Il risultato a cui siamo pervenuti nella valutazione dei beni in oggetto è in relazione al criterio ed allo scopo pratico di determinare con buona approssimazione e attendibilità il **VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE** e quindi si è scartata a priori la stima analitica perché è oramai non attendibile la relazione che legava in modo direttamente proporzionale le misure dell'utile a quella del capitale.

Il criterio più idoneo da utilizzare riteniamo sia quello della **STIMA COMPARATIVA** che si basa essenzialmente sul confronto di vendite di beni assimilabili, aventi caratteristiche simili o uguali e di cui si conoscono i valori, nonché sulla conoscenza del mercato immobiliare locale.

In base a quanto esposto, tenuto conto delle caratteristiche dei beni, della consistenza riferita al metro quadrato utile, considerati i pregi ed i difetti riscontrati durante il sopralluogo, effettuati gli opportuni calcoli estimativi in base alle indagini ed agli accertamenti eseguiti, tenuto conto degli elementi comparativi di valutazione in nostro possesso per immobili simili, il più probabile valore di mercato del nostro bene, è valutato in €. **590.038,20** così suddivisibili:

<i>Seminativo Arborato (p.lla 446, 447 in parte e 577 in parte)</i>	Ha	0,4476	ad €/ha.	9.500,00	= €.	4.252,20
<i>Seminativo (p.lla da 636 a 640)</i>	Ha	0,5963	ad €/ha.	10.000,00	= €.	5.963,00
<i>Uliveto Vigneto (p.lla 641 e 642)</i>	Ha	0,0270	ad €/ha.	16.000,00	= €.	432,00
<i>Seminativo Arborato (p.lla da 930 in parte a 932)</i>	Ha	0,0515	ad €/ha.	9.500,00	= €.	489,25
<i>Seminativo Arborato (p.lla 934 935)</i>	Ha	0,0166	ad €/ha.	9.500,00	= €.	157,70
<i>Seminativo Arborato (p.lla 995 in parte)</i>	Ha	0,2299	ad €/ha.	9.500,00	= €.	2.184,05
				Totale	= €.	13.478,20

I terreni sono stati valutati come agricoli perché il Piano Operativo non ha confermato le previsioni del Piano Strutturale ma li ha resi parzialmente edificabile.

Si fa inoltre presente che i terreni distinti dalle particelle **631,632, 634 e 635** del foglio **55** fanno parte della nuova lottizzazione San Carlo ma in realtà sono occupati da tratto di strada, inizio di Via della Salle che farà parte dei terreni da cedere al Comune nella convenzione da stipulare e quindi con un decremento del valore.

Il mercato immobiliare delle aree edificabili è poco attivo ma nel mese di ottobre del 2020 è stata venduta un'area nella zona per l'importo di **€. 80.000,00** per un lotto di terra di mq. **555,00**. Per quanto sopra riportato possiamo stabilire che il Valore dell'area edificabile riferita al mq. di superficie fondiaria risulta essere:

V Area = €. 80.000,00: mq. 555,00= **€/mq. 144,14**

Applicando tale valore alla superficie fondiaria del lotto da edificare otteniamo il valore dell'Area edificabile.

<i>Lotto edificabile</i>	mq.	4.000,00	ad €/mq.	144,14	= €.	576.560,00
				Totale	= €.	576.560,00

2. Terreni agricoli ed edificabili posti in Pienza in Via degli Ulivi (campo sportivo):

I beni oggetto di stima sono appezzamenti di terreno che nelle previsioni per Piano Operativo in vigore sono in parte edificabili, secondo quanto previsto dall'Art. 39 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo e nella Tavola n. 2c lo individua come "PUC 2 – Completamento residenziale e rammagliamento di Via degli Ulivi" ed in parte sono nel "PA 1 – Approdo Nord. Polo culturale e di servizio al turismo (PA di iniziativa pubblica)".

Nella scheda di progetto del PUC 2 sono indicati i seguenti parametri:

5. *Indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,50 mq di SE per mq di superficie del lotto;*
6. *Superficie minima alloggi: 70 mq;*
7. *Indice di copertura (IC): max 35%;*
8. *Altezza dell'edificio massima (Hmax): 7 ml.;*

Per quanto sopra si ricava che il lotto edificabile ha una superficie di circa **mq. 2.470,00**, mentre dalla Tav. 2c si ricava che la zona interessa le particelle **389 e 390 del foglio 54** del Comune di Pienza.

La differenza di superficie tra quella edificabile (mq. 2.470,00) e quella delle due particelle deve essere ceduta al Comune per realizzarvi in parte il proseguimento del marciapiede lungo la

SS 146 (Via della Madonnina) ed in parte per realizzare la strada di collegamento tra quest'ultima e Via degli Ulivi.

Dalla Tav. 2c si ricava che la particella **391** del foglio **54** del Comune di Pienza fa parte del Piano Attuativo (PA) normato dall' Art. 15 delle N.T.A. del P.O. e quindi anche quest'ultima deve essere ceduta all'Amministrazione Comunale.

Per quanto sopra si evince che non tutti i terreni sono divenuti edificabili ma solo una parte di essi e quindi sarà eseguita una valutazione dell'area edificabile per la sua effettiva superficie mentre sarà scorporata la parte inedificabile lasciando invariato il valore agricolo di quest'ultima.

Nello specifico si hanno le seguenti superfici:

Terreni edificabile

<i>Particella 389 in parte</i>	Mq.	1.127,00
<i>Particella 390 in parte</i>	Mq.	1.343,00
Totale	Mq.	2.470,00

Terreni inedificabile

<i>Particella 389 in parte</i>	Mq.	53,00
<i>Particella 390 in parte</i>	Mq.	747,00
<i>Particella 391</i>	Mq.	40,00
Totale	Mq.	840,00

I beni sono posti a Sud-Ovest della lottizzazione denominata "San Carlo" nella zona di espansione a Nord del centro storico di Pienza e più precisamente descritti dalle particelle **389**, **390** e **391** del foglio **55**.

I terreni sono siti in Pienza e compresi tra la Strada Statale 146 e Via degli Olivi; sono descritti al Catasto Terreni del Comune di Pienza al foglio **55** dalla particella **389** qualità Uliveto Vigneto di classe 1^a superficie 11 are 80 ca con Reddito Dominicale €. 4,88 e Reddito Agrario €. 3,66, al foglio **55** dalla particella **390** qualità Uliveto Vigneto di classe 2^a superficie 20 are 90 ca con Reddito Dominicale €. 5,40 e Reddito Agrario €. 4,86 e al foglio **55** dalla particella **391** qualità Seminativo arborato di classe 2^a superficie 40 ca con Reddito Dominicale €. 0,09 e Reddito Agrario €. 0,06.

I terreni confinano con: ad Est con la Strada Provinciale 146 che all'interno del centro abitato prende il nome di "Via della Madonnina", a Sud in parte con la via pubblica denominata "Via degli Olivi, in parte con la proprietà (particelle 194 sub. 4) dei signori e salvo se altri, in parte con la proprietà (particella 195 sub. 11) dei signori e salvo se altri, ad Ovest in parte (particella 449) con la

proprietà del Comune di Pienza, salvo se altri, in parte (particella 142) con la proprietà dei signori
e salvo se altri, in parte (particella 385) con
la proprietà dei signori e
e salvo se altri, ed a Nord in parte con la proprietà (particelle 166) del
signor salvo se altri ed in parte con la proprietà (particella 3818) con la proprietà
dei signori e e
salvo se altri.

La proprietà corrisponde all'intestazione catastale ed è: Edil Bellugi S.r.L. con sede in San Quirico d'Orcia, (C.F. 00662680529), proprietà per 1/1.

Gli appezzamenti di terreni sono conformi per superficie e geometria al frazionamento depositato presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data in data 16.10.1995 protocollo n. 237595.

I beni oggetto di stima hanno i requisiti per la circolazione giuridica e poter essere alienato.

I lotti non hanno vista di pregio.

I lotti sono raggiungibili con i seguenti percorsi: provenendo da San Quirico d'Orcia si percorre la Strada Provinciale 146 per circa km. 9,00 fino alle porte del centro abitato di Pienza arrivati all'altezza dell'incrocio con Via dell'Aia, svoltando a destra troviamo gli appezzamenti di terreno oggetto di stima; in alternativa al precedente percorso si arriva all'incrocio con Via della Valle, svoltando a destra si percorre quest'ultima per circa ml. 50,00 fino ad incontrare sulla destra Via degli Olivi, svoltando ancora a destra di percorre quest'ultima per circa ml. 100,00 e troviamo i terreni oggetto di stima; provenendo dal centro storico di Pienza invece si percorre la Strada Provinciale 146 fino a giungere all'incrocio con Via della Valle, svoltando a sinistra per quest'ultima e proseguendo come al punto precedente si giunge ai beni oggetto di stima.

Nel centro abitato di Pienza ci sono i principali Uffici pubblici (Municipio, Carabinieri, Ufficio Postale) e Scuole dell'obbligo (asilo, elementari e medie).

Le principali arterie sono la Strada Provinciale n. 146 che dista meno di Km. 1 circa e l'Autostrada del Sole (A1) che dista circa km. 20.

METODO DI STIMA

Il risultato a cui siamo pervenuti nella valutazione dei beni in oggetto è in relazione al criterio ed allo scopo pratico di determinare con buona approssimazione e attendibilità il **VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE** e quindi si è scartata a priori la stima analitica perché è oramai non attendibile la relazione che legava in modo direttamente proporzionale le misure dell'utile a quella del capitale.

Il criterio più idoneo da utilizzare riteniamo sia quello della **STIMA COMPARATIVA** che si basa essenzialmente sul confronto di vendite di beni assimilabili, aventi caratteristiche simili o uguali e di cui si conoscono i valori, nonché sulla conoscenza del mercato immobiliare locale.

In base a quanto esposto, tenuto conto delle caratteristiche dei beni, della consistenza riferita al metro quadrato utile, considerati i pregi ed i difetti riscontrati durante il sopralluogo, effettuati gli opportuni calcoli estimativi in base alle indagini ed agli accertamenti eseguiti, tenuto conto degli elementi comparativi di valutazione in nostro possesso per immobili simili, il più probabile valore di mercato del nostro bene, è valutato in €. **357.343,80,00** così suddivisibili:

<i>Uliveto Vigneto (p.lla 389 e 390 in parte)</i>	Ha	0,0800	ad €/ha.	16.000,00	= €.	1.280,00
<i>Seminativo Arborato (p.lla 391)</i>	Ha	0,0040	ad €/ha.	9.500,00	= €.	38,00
				Totale	= €.	1.318,00

I terreni sono stati valutati come agricoli perché il Piano Operativo non ha confermato le previsioni del Piano Strutturale ma li ha resi parzialmente edificabile e quest'ultimi sono da cedere al Comune per realizzarvi strade e parcheggi di interesse pubblico.

Il mercato immobiliare delle aree edificabili è poco attivo ma nel mese di ottobre del 2020 è stata venduta un'area nella zona per l'importo di €. 80.000,00 per un lotto di terra di mq. 555,00. Per quanto sopra riportato possiamo stabilire che il Valore dell'area edificabile riferita al mq. di superficie fondiaria risulta essere:

V Area = €. 80.000,00: 555,00= **€/mq. 144,14**

Applicando tale valore alla superficie fondiaria del lotto da edificare otteniamo il valore dell'Area edificabile.

<i>Lotto edificabile</i>	mq.	2.470,00	ad €/mq.	144,14	= €.	356.025,80
				Totale	= €.	356.025,80

CONCLUSIONI:

I beni mobili e immobili di proprietà della Ditta Edil Bellugi, come da mia precedente valutazione (18.12.2018), ammontavano complessivamente a circa €. **3.100.000,00**.

Preciso che ritengo di non dover aggiornare la valutazione dei lotti edificabili "D", "E" e "G", più alta rispetto a quelli oggetto della presente, perché questi sono ricompresi ed originati

dalla lottizzazione "S. Carlo" e partecipano in proporzione all'assorbimento dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

I terreni in Via degli Ulivi e quelli limitrofi alla lottizzazione San Carlo, con l'approvazione del Piano Operativo, hanno subito un incremento di valore non indifferente.

Infatti, a fronte di un valore iniziale di tutti i terreni (sia Via degli Ulivi che quelli limitrofi alla lottizzazione di Via San Carlo) di **€. 22.548,20** (€. 17.278,20+5.270,00), con le modifiche apportate dal nuovo Strumento Urbanistico, abbiamo un valore complessivo dei terreni inedificabili di **€. 14.796,20** (€. 13.478,20+1.318,00) ed un valore complessivo dei terreni edificabili di **€. 932.585,80** (€. 576.560,00+356.025,80).

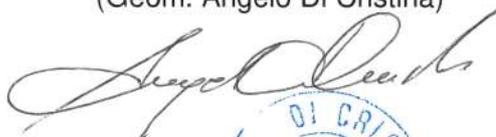
Per quanto sopra il valore aggiornato delle proprietà della Ditta Edil Bellugi ammonta complessivamente a circa **€. 4.025.000,00**.

Tanto riferisco e giudico in base all'incarico ricevuto e ringrazio per la fiducia accordata.

Pienza, lì 27.09.2021

Il Tecnico

(Geom. Angelo Di Cristina)



Allegati:

- Visura catastale;
- Estratto mappa;
- Estratto cartografia della Tav. 2c del P.O.;
- Estratto delle NTA del P.O.;
- Documentazione fotografica.

Geom. Angelo Di Cristina

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEI BENI
IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'EDIL BELLUGI S.R.L. -
ALLEGATO N. 1 - VISURA CATASTALE.

PROPRIETA': *Edil Bellugi S.r.L.*

TECNICO: *Geom. Angelo Di Cristina.*

Via Gino Severini n. 12

53026 Pienza (SI)

Tel: 0578/748321 cell: 333/3422577 Partita I.V.A. 01533020523

Via Adda n. 4/A

58100 Grosseto (GR)

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PIENZA (G602)

Numero immobili: 5 Reddito dominicale: **euro 16,70** Reddito agrario: **euro 8,15** Superficie: **4.622 m²**



Immobile di catasto terreni - n.10

Dati identificativi: Comune di **PIENZA (G602) (SI)**

Foglio **55** Particella **930**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,90**; agrario **Euro 0,89**

Superficie: **490 m²**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **1**



Immobile di catasto terreni - n.11

Dati identificativi: Comune di **PIENZA (G602) (SI)**

Foglio **55** Particella **931**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,51**; agrario **Euro 0,71**

Superficie: **391 m²**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **1**



Immobile di catasto terreni - n.12

Dati identificativi: Comune di **PIENZA (G602) (SI)**

Foglio **55** Particella **932**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,34**; agrario **Euro 0,16**

Superficie: **89 m²**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **1**



Immobile di catasto terreni - n.13

Dati identificativi: Comune di PIENZA (G602) (SI)

Foglio 55 Particella 934

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,28; agrario Euro 0,19

Superficie: 122 m²

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2



Immobile di catasto terreni - n.14

Dati identificativi: Comune di PIENZA (G602) (SI)

Foglio 55 Particella 935

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,10; agrario Euro 0,07

Superficie: 44 m²

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 10 al n. 14 - totale intestati: 1

1. EDIL BELLUGI SRL SEDE IN SAN QUIRICO D'ORCIA (CF 00662680529) Diritto di: Proprieta' 1000/1000

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PIENZA (G602)

Numero immobili: 5 Reddito dominicale: euro 4,13 Reddito agrario: euro 2,02 Superficie: 1.136 m²



Immobile di catasto terreni - n.15

Dati identificativi: Comune di PIENZA (G602) (SI)

Foglio 55 Particella 446

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,16 Lire 308; agrario Euro 0,12 Lire 231

Superficie: 77 m²

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Partita: 2181



Immobile di catasto terreni - n.16

Dati identificativi: Comune di PIENZA (G602) (SI)

Foglio 55 Particella 447

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 6,20 Lire 12.000; agrario Euro 2,89 Lire 5.600

Superficie: 1.600 m²

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1

Partita: 2181



Immobile di catasto terreni - n.17

Dati identificativi: Comune di PIENZA (G602) (SI)

Foglio 55 Particella 577

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 9,09 Lire 17.600; agrario Euro 6,82 Lire 13.200

Superficie: 4.400 m²

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Partita: 2321

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 15 al n. 17 - totale intestati: 1

1. EDIL BELLUGI SRL SEDE IN SAN QUIRICO D'ORCIA (CF 00662680529) Diritto di: Proprieta' 1000/1000

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PIENZA (G602)

Numero immobili: 3 Reddito dominicale: euro 15,45 Reddito agrario: euro 9,83 Superficie: 6.077 m²



Immobile di catasto terreni - n.18

Dati identificativi: Comune di PIENZA (G602) (SI)

Foglio 55 Particella 478

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,46 Lire 900; agrario Euro 0,62 Lire 1.200

Superficie: 300 m²

Particella con qualità: ULIV VIGNET di classe 3

Partita: 2330

> Intestazione attuale dell'immobile n. 18 - totale intestati: 1

1. EDIL BELLUGI SRL SEDE IN SAN QUIRICO D'ORCIA (CF 00662680529) Diritto di: Proprieta' 1000/1000

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PIENZA (G602)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 0,46** Reddito agrario: **euro 0,62** Superficie: **300 m²**



Immobile di catasto terreni - n.19

Dati identificativi: Comune di PIENZA (G602) (SI)

Foglio 55 Particella 995

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 9,86**; agrario **Euro 6,57**

Superficie: **4.243 m²**

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

> Intestazione attuale dell'immobile n. 19 - totale intestati: 1

1. EDIL BELLUGI SRL SEDE IN SAN QUIRICO D'ORCIA (CF 00662680529) Diritto di: Proprieta' 1000/1000

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PIENZA (G602)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 9,86** Reddito agrario: **euro 6,57** Superficie: **4.243 m²**



Immobile di catasto terreni - n.20

Dati identificativi: Comune di PIENZA (G602) (SI)

Foglio 54 Particella 389

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 4,88 Lire 9.440**; agrario **Euro 3,66 Lire 7.080**

Superficie: **1.180 m²**

Particella con qualità: ULIV VIGNET di classe 1

Partita: **2330**



Immobile di catasto terreni - n.21

Dati identificativi: Comune di PIENZA (G602) (SI)

Foglio 54 Particella 390

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 5,40 Lire 10.450; agrario Euro 4,86 Lire 9.405

Superficie: 2.090 m²

Particella con qualità: ULIV VIGNET di classe 2

Partita: 2330



Immobile di catasto terreni - n.22

Dati identificativi: Comune di PIENZA (G602) (SI)

Foglio 54 Particella 391

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,09 Lire 180; agrario Euro 0,06 Lire 120

Superficie: 40 m²

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Partita: 2292

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 1,07 Lire 2.080**
agrario **Euro 0,81 Lire 1.560**
Particella con qualità: **ULIV VIGNET** di classe **1**
Superficie: **260 m²**

FRAZIONAMENTO del 19/09/1980 in atti dal
08/12/1980 (n. 4280)



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **PIENZA (G602) (SI)**
• Foglio **55** Particella **636**
Partita: **153**

FRAZIONAMENTO del 09/04/1997 in atti dal
09/04/1997 (n. 94797.1/1997)
Annotazione di immobile: SR

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 6,36 Lire 12.313**
agrario **Euro 4,09 Lire 7.916**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**
Superficie: **1.759 m²**

FRAZIONAMENTO del 09/04/1997 in atti dal
09/04/1997 (n. 94797.1/1997)



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **PIENZA (G602) (SI)**
• Foglio **55** Particella **637**
Partita: **153**

FRAZIONAMENTO del 09/04/1997 in atti dal
09/04/1997 (n. 94797.1/1997)
Annotazione di immobile: SR

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 1,42 Lire 2.751**
agrario **Euro 0,91 Lire 1.769**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**
Superficie: **393 m²**

FRAZIONAMENTO del 09/04/1997 in atti dal
09/04/1997 (n. 94797.1/1997)

Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Immobile di catasto terreni - n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **PIENZA (G602) (SI)**
• Foglio **55** Particella **638**
Partita: **153**

FRAZIONAMENTO del 09/04/1997 in atti dal
09/04/1997 (n. 94797.1/1997)
Annotazione di immobile: SR

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 0,22 Lire 434**
agrario **Euro 0,14 Lire 279**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1
Superficie: **62 m²**

FRAZIONAMENTO del 09/04/1997 in atti dal
09/04/1997 (n. 94797.1/1997)



Immobile di catasto terreni - n.6



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **PIENZA (G602) (SI)**
• Foglio **55** Particella **639**
Partita: **153**

FRAZIONAMENTO del 09/04/1997 in atti dal
09/04/1997 (n. 94797.1/1997)
Annotazione di immobile: SR

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 8,78 Lire 17.003**
agrario **Euro 5,65 Lire 10.931**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1
Superficie: **2.429 m²**

FRAZIONAMENTO del 09/04/1997 in atti dal
09/04/1997 (n. 94797.1/1997)



Immobile di catasto terreni - n.7



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **PIENZA (G602) (SI)**
• Foglio **55** Particella **640**
Partita: **153**

FRAZIONAMENTO del 09/04/1997 in atti dal
09/04/1997 (n. 94797.1/1997)
Annotazione di immobile: SR

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 4,77 Lire 9.240**
agrario **Euro 3,07 Lire 5.940**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**
Superficie: **1.320 m²**

FRAZIONAMENTO del 09/04/1997 in atti dal
09/04/1997 (n. 94797.1/1997)



Immobile di catasto terreni - n.8



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **PIENZA (G602) (SI)**
• Foglio **55** Particella **641**
Partita: **153**

FRAZIONAMENTO del 09/04/1997 in atti dal
09/04/1997 (n. 94797.2/1997)
Annotazione di immobile: SR

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 0,55 Lire 1.064**
agrario **Euro 0,41 Lire 798**
Particella con qualità: **ULIV VIGNET** di classe **1**
Superficie: **133 m²**

FRAZIONAMENTO del 09/04/1997 in atti dal
09/04/1997 (n. 94797.2/1997)



Immobile di catasto terreni - n.9



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **PIENZA (G602) (SI)**
• Foglio **55** Particella **642**
Partita: **153**

FRAZIONAMENTO del 09/04/1997 in atti dal
09/04/1997 (n. 94797.2/1997)
Annotazione di immobile: SR

Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 0,57 Lire 1.096**
 agrario **Euro 0,42 Lire 822**
Particella con qualità: **ULIV VIGNET** di classe **1**
Superficie: **137 m²**

FRAZIONAMENTO del 09/04/1997 in atti dal
09/04/1997 (n. 94797.2/1997)

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 9 - totale intestati: 1**

> **1. EDIL BULLUGI SRL (CF 00662680529)**
Sede in SAN QUIRICO D'ORCIA (SI)
Diritto di: Proprieta' 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/10/1998 Pubblico ufficiale SERRAVEZZA
Sede ABBADIA SAN SALVATORE (SI) Repertorio n.
62093 - UR Sede MONTEPULCIANO (SI)
Registrazione Volume 1 n. 1388 registrato in data
19/11/1998 - Voltura n. 3226.1/1998 in atti dal
12/01/1999

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PIENZA (G602)
Numero immobili: **9** Reddito dominicale: **euro 24,79** Reddito agrario: **euro 16,17** Superficie: **6.783 m²**

> **Totale generale**

Catasto Terreni

Totale immobili: **9** Reddito dominicale: **euro 24,79** Reddito agrario: **euro 16,17** Superficie: **6.783 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Geom. Angelo Di Cristina

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEI BENI
IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'EDIL BELLUGI S.R.L. -
ALLEGATO N. 2 - ESTRATTO MAPPA.

PROPRIETA': *Edil Bellugi S.r.L.*

TECNICO: *Geom. Angelo Di Cristina.*

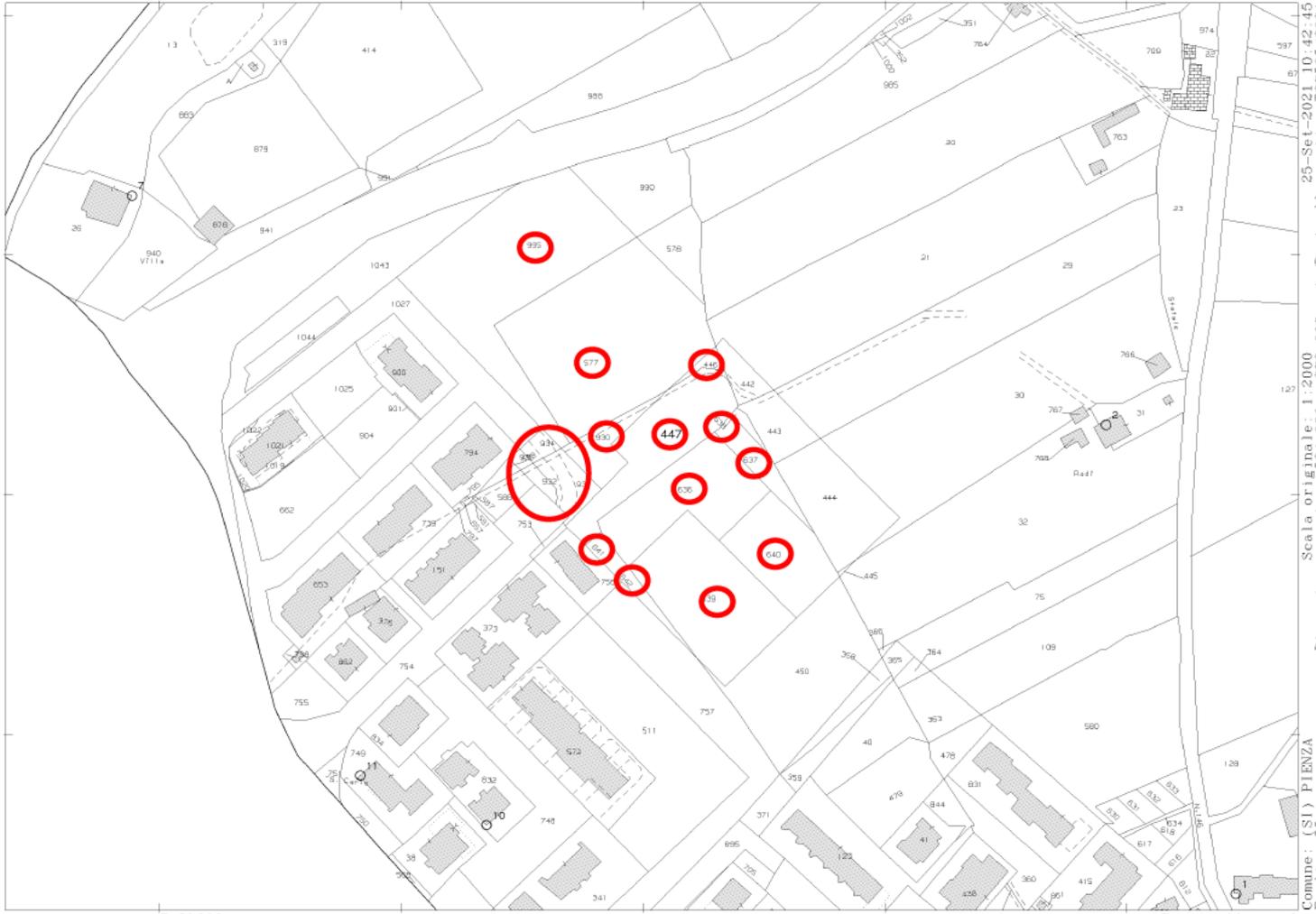
Via Gino Severini n. 12

53026 Pienza (SI)

Tel: 0578/748321 cell: 333/3422577 Partita I.V.A. 01533020523

Via Adda n. 4/A

58100 Grosseto (GR)



Comune: (SI) PIENZA
Foglio: 55
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 978.000 metri
Protocollo pratica 737505/2021
25-Set-2021 10:42:45

Geom. Angelo Di Cristina

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'EDIL BELLUGI S.R.L. - ALLEGATO N. 3 - ESTRATTO CARTOGRAFICA TAV. 2C. DELLO STRUMENTO URBANISTICO.

PROPRIETA': *Edil Bellugi S.r.L..*

TECNICO: *Geom. Angelo Di Cristina.*

Via Gino Severini n. 12

53026 Pienza (SI)

Tel. 0578/748321 cell. 333/3422577 Partita I.V.A. 01533020523

Via Adda n. 4/A

58100 Grosseto (GR)



Marzo 2021

Tavola

Po 2c

Scala

1:2.000

La disciplina della gestione e trasformazione degli insediamenti



Adozione Delibera C.C. n. 25 del 09.04.2019; riadozione Del. C.C. n.81 del 28.11.2019

Approvazione Delibera C.C. n. del.....



Geom. Angelo Di Cristina

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEI BENI
IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'EDIL BELLUGI S.R.L. -
ALLEGATO N. 4 - ESTRATTO DELLE NTA.

PROPRIETA': *Edil Bellugi S.r.L.*

TECNICO: *Geom. Angelo Di Cristina.*

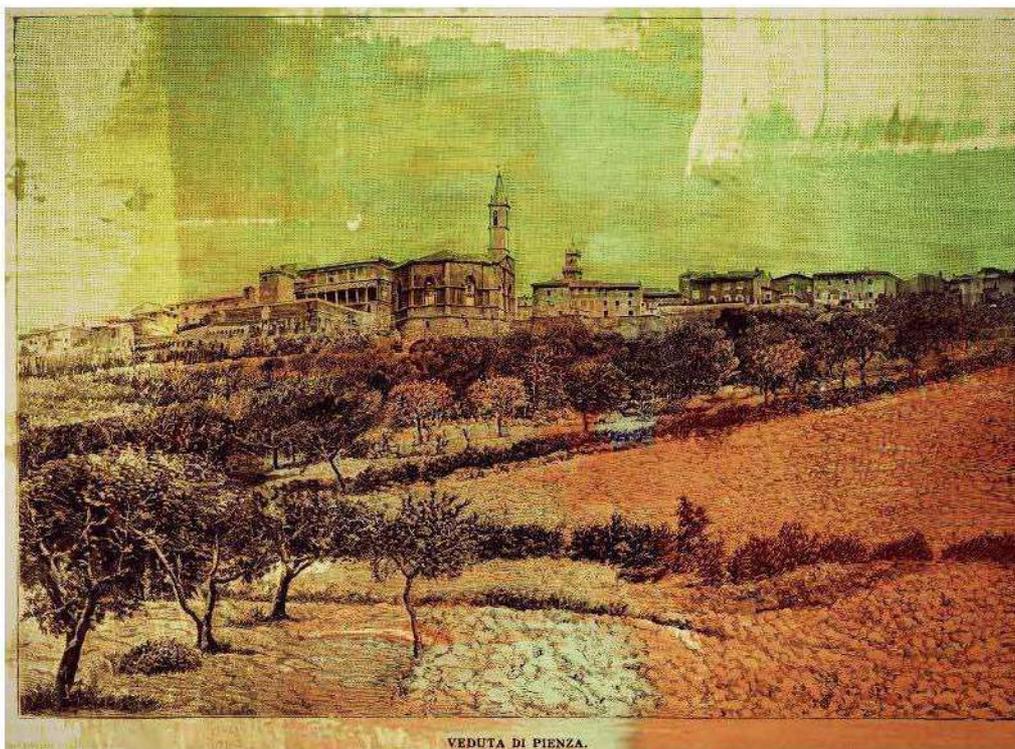
Via Gino Severini n. 12

53026 Pienza (SI)

Tel: 0578/748321 cell: 333/3422577 Partita I.V.A. 01533020523

Via Adda n. 4/A

58100 Grosseto (GR)



marzo 2021



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adozione Delibera C.C. n. 25 del 09.04.2019; riadozione Del. C.C. n.81 del 28.11.2019

Approvazione Delibera C.C. n..... del

13. Decorso il termine di cui al co. 12, il comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e lo trasmette alla provincia.
14. Il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.
15. Contestualmente all'atto di approvazione, il comune fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale il piano attuativo è realizzato ed i termini entro i quali sono operate le eventuali espropriazioni ai sensi dell'art. 108 della LR 65/2014.
16. L'approvazione del piano costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate.
17. Decorso il termine di cui al co. 15, il piano diventa inefficace per la parte non ancora attuata.

Art. 16. Progetti Unitari Convenzionati (PUC)

1. Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento, sono assoggettate dal PO a progetto unitario convenzionato (PUC).
2. Il progetto unitario convenzionato è corredato da:
 - a. la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna delle scelte progettuali;
 - b. l'individuazione progettuale di massima delle eventuali opere d'urbanizzazione integrative correlate all'intervento;
 - c. l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto;
 - d. la localizzazione degli eventuali spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
 - e. la normativa tecnica di attuazione, ove necessaria;
 - f. ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.
3. La convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. Possono costituire, tra l'altro, oggetto della convenzione:
 - a. la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di facoltà edificatorie;
 - b. la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto in merito dal d.lgs. 50/2016 (Nuovo codice degli appalti);
 - c. la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.
4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intero progetto.
5. Il comune approva il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione mediante un'unica delibera di Consiglio Comunale
6. Il termine di validità del progetto unitario convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.
7. Ai fini di evitare frazionamenti insignificanti delle particelle catastali coinvolte, il perimetro di intervento si adatta a quello catastale, se necessario, entro limiti di tolleranza del 2% della superficie territoriale destinata al PUC.

INTERVENTI DA ATTUARSI MEDIANTE PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI (PUC)

PUC 1 – Parcheggio e rammagliamento viario Pienza Nord

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

Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un **vincolo** di cui al co. 2, lett. e., "territori coperti da foreste e da boschi" dell'art. 142 del d.lgs. 42/2004,

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

Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)	NO
Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)	Piattaforma calcarea di Pienza, Colline Argillose
Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 3
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	SI
Tessuti (Tav. Po1)	T8 - Spazi aperti interclusi nel centro urbano
Componente insediativa a progetto realizzato (Tav. Po2c)	Cl4 – Tessuti residenziali recenti di Pienza

Sezione III – OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

Obiettivi di PO

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

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

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

Obiettivi di PS

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

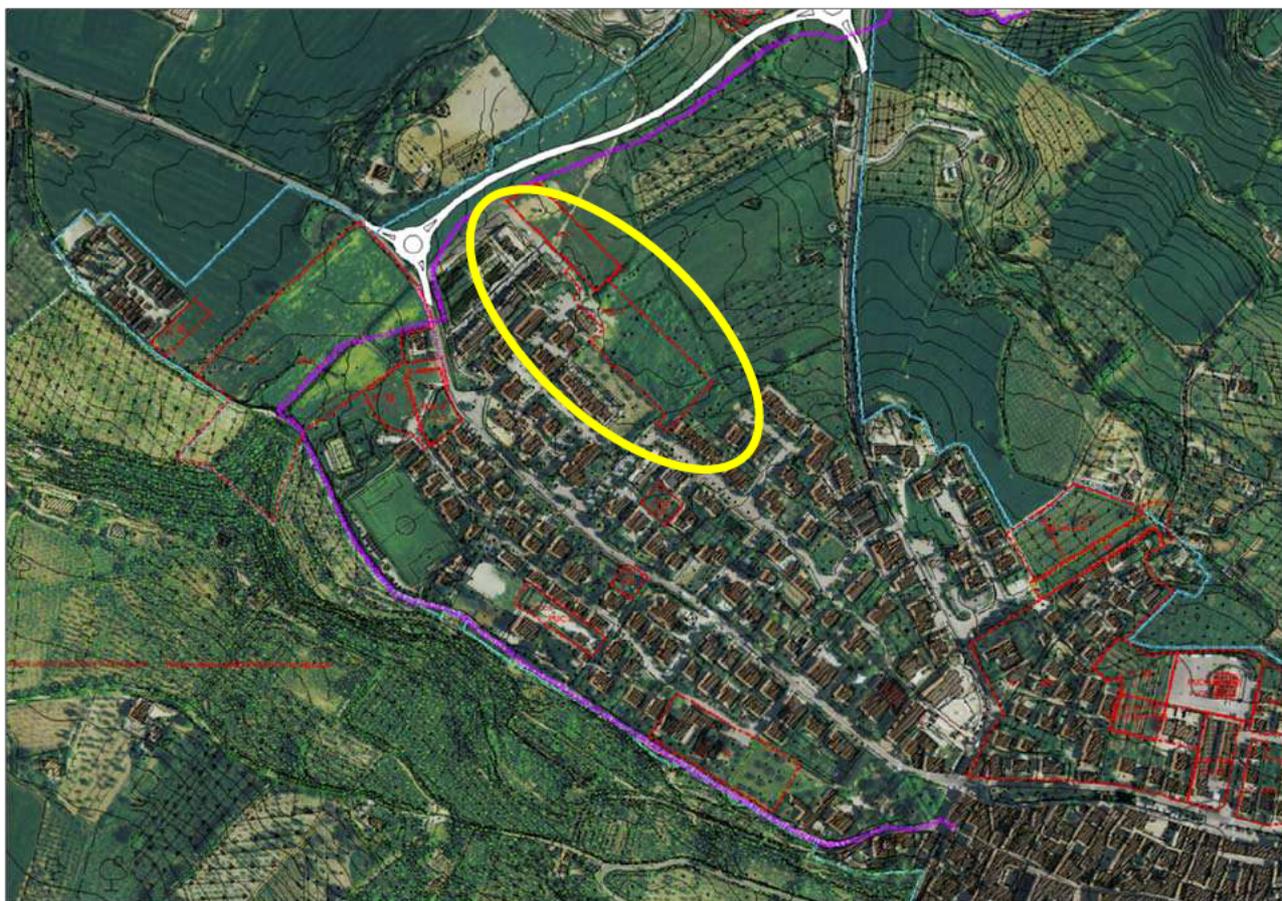
- A.2. *Assicurare una disponibilità aggiuntiva di alloggi, con particolare riferimento a tipologie rivolte alla fascia giovane di popolazione*
- A.4. *Incrementare la qualità ambientale degli insediamenti e la loro dotazione di spazi pubblici, di verde urbano e di servizi di base per i residenti.*
-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

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

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

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

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



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

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

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

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

Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

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

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

Direttive correlate

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

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

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

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

Direttive correlate

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.3. Prescrizioni

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

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

b - Non sono ammessi:

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

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

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

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

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

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

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

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

12.1.Obiettivi

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

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

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

12.3.Prescrizioni

a1 - (vedi 12.1.e);

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

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

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

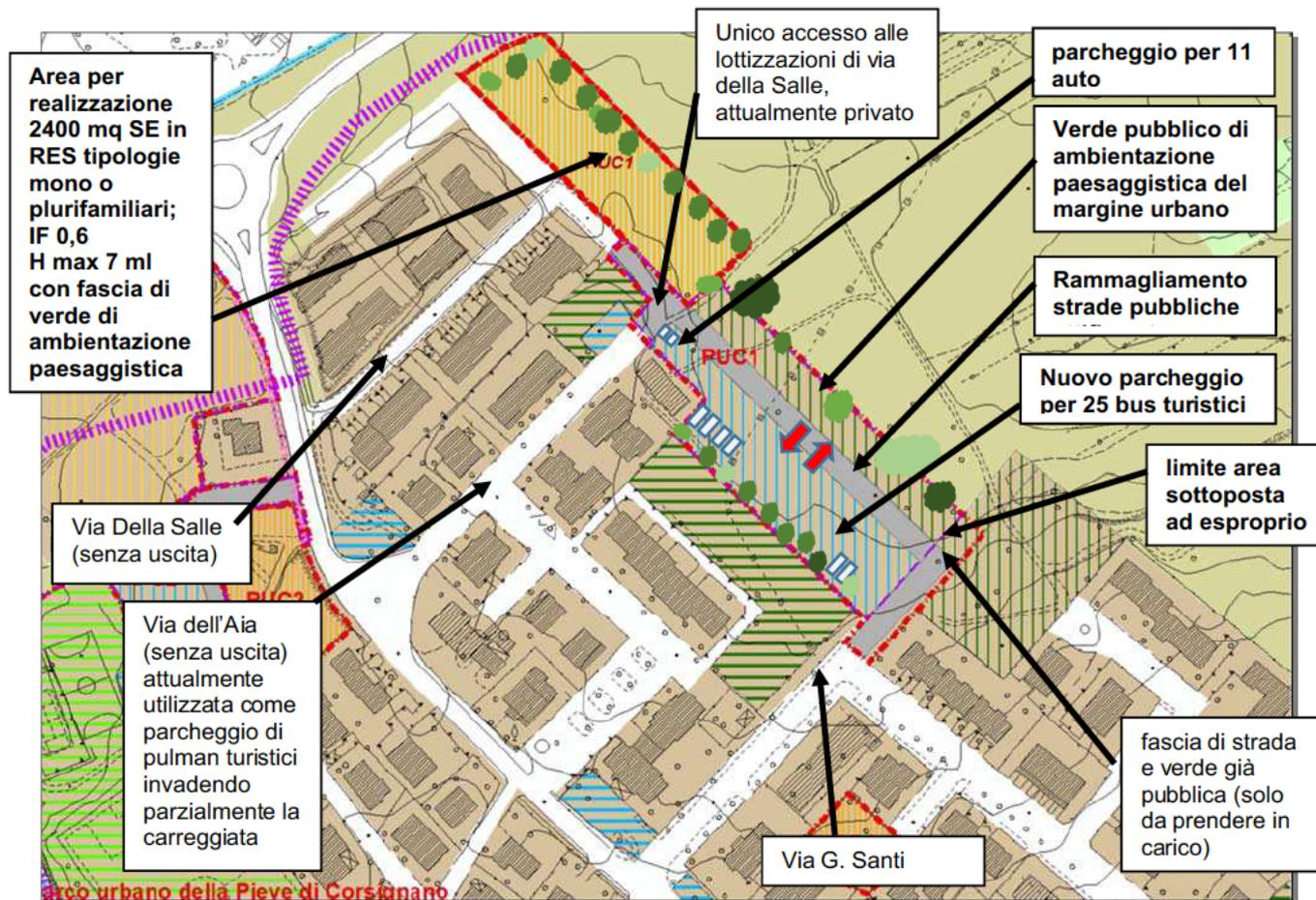
1. Nell'area PUC 1 e precisamente nella sua parte identificata come espansione residenziale nella Tav. Po2c, è consentita la realizzazione di nuove costruzioni a valere sulla quota di NU residenziale del PS, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.
 - Indice di edificabilità fondiaria (IF):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

È vietato l'uso di muraure nelle recinzioni perimetrali, ad eccezione del lato sud-ovest del lotto, verso la città; qualora ritenute indispensabili sui restanti tre lati, le recinzioni perimetrali sono realizzate con paletti e rete metallica a maglia sciolta, accompagnata all'esterno da schermature vegetali con essenze da selezionare tra quelle indicate nell'Art. 53 delle presenti NTA. Tali schermature vegetali andranno comunque realizzate, anche senza recinzioni, con funzione di schermo visivo provenendo da nord.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 16 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo, in particolare quelle di cui all'Art 55, "Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici".
4. Il progetto è finalizzato al rammagliamento di Via Giorgio Santi e di Via dell'Aia, essenziale per mantenere anche in futuro la garanzia di accesso viario ad edifici recentemente realizzati su quest'ultima, nonché alla

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

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

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



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

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

- l'area di 3.464 mq circa da destinarsi ad parcheggio pubblico per circa 24 bus turistici ed 11 automobili;
 - l'area di circa 1.619 mq necessaria per il rammagliamento stradale di Via Giorgio Santi e Via dell'Aia/Via della Salle (la parte di nuova strada in prosecuzione di Via dell'aia, così come la striscia di verde che la prosegue sono già pubbliche, ma devono essere prese in carico);
 - l'area di circa 1862 mq da destinarsi a verde di ambientazione paesaggistica del margine urbano.
- Per assicurare la possibilità realizzare tali servizi pubblici, l'area è stata comunque sottoposta ad esproprio; procedura che si estinguerà alla firma della convenzione.

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



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

Sezione V – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ

Aspetti geologici:

FG2: vedi Art. 132 delle presenti NTA

Aspetti sismici:

FS2: vedi Art. 138 delle presenti NTA

Aspetti idraulici:

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

INTERVENTI DA ATTUARSI MEDIANTE PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI (PUC)

PUC 2 - Completamento residenziale e rammagliamento di Via degli ulivi

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

Fig. 1 - Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs. 42/2004



Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un **vincolo ex art. 136 d.lgs. 42/04** denominato **“Centro storico e zona circostante del comune di Pienza”** (DM 27.02.1970, G.U.n.79 del 28.03.1970) con la seguente motivazione: “[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce un insieme inscindibile e unitario, di celebrata e straordinaria bellezza sia per l'importanza del centro monumentale sia per l'amplissimo panorama che abbraccia la sottostante Val d'Orcia e le lontane pendici e la vetta maestosa del Monte Amiata” (campito con rigato rosa in fig.1).

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

Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)	NO
Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)	Piattaforma calcarea di Pienza
Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 3

Localizzazione interna al territorio urbanizzato	SI
Tessuti (Tav. Po1)	T4 - Tessuti residenziali degli anni Sessanta e Settanta
Componente insediativa a progetto realizzato (Tav. Po2c)	CI4 – Tessuti residenziali recenti di Pienza

Sezione III – OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

Obiettivi di PO

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

1. Aumentare la dotazione di aree di sosta, parchi urbani e percorsi fruitivi anche utilizzando al meglio lo strumento della compensazione urbanistica³ - Riconfermare i nuovi servizi pubblici e gli interventi previsti dal RU nella città esistente, eventualmente introducendo in essi piccole modifiche per migliorarne la funzionalità.

5. Favorire il riequilibrio demografico, garantendo una adeguata disponibilità abitativa e composizione dei servizi offerti

L'intervento consentirà infatti di chiudere una maglia stradale al momento terminante in una strada senza uscita, aumentando al contempo le dotazioni di parcheggi a disposizione del centro sportivo pubblico e - in prospettiva - anche dell'Approdo Nord.

Foto 1: Il fondo cieco di Via degli ulivi.



Obiettivi di PS

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

A.4. Incrementare la qualità ambientale degli insediamenti e la loro dotazione di spazi pubblici, di verde urbano e di servizi di base per i residenti.

Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

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

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

Direttive correlate

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

1.1 - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, e predisponendo forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;

1.2 - salvaguardare le visuali panoramiche che traggono gli insediamenti storici e i rapporti di reciproca intervisibilità

1.6 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

L'intervento è pienamente coerente con obiettivo e direttive.

Fig. 2 Inquadramento dell'area di intervento su ortofoto 2007



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

Direttive correlate

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

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

Nessuna interferenza dell'intervento con l'obiettivo.

Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni

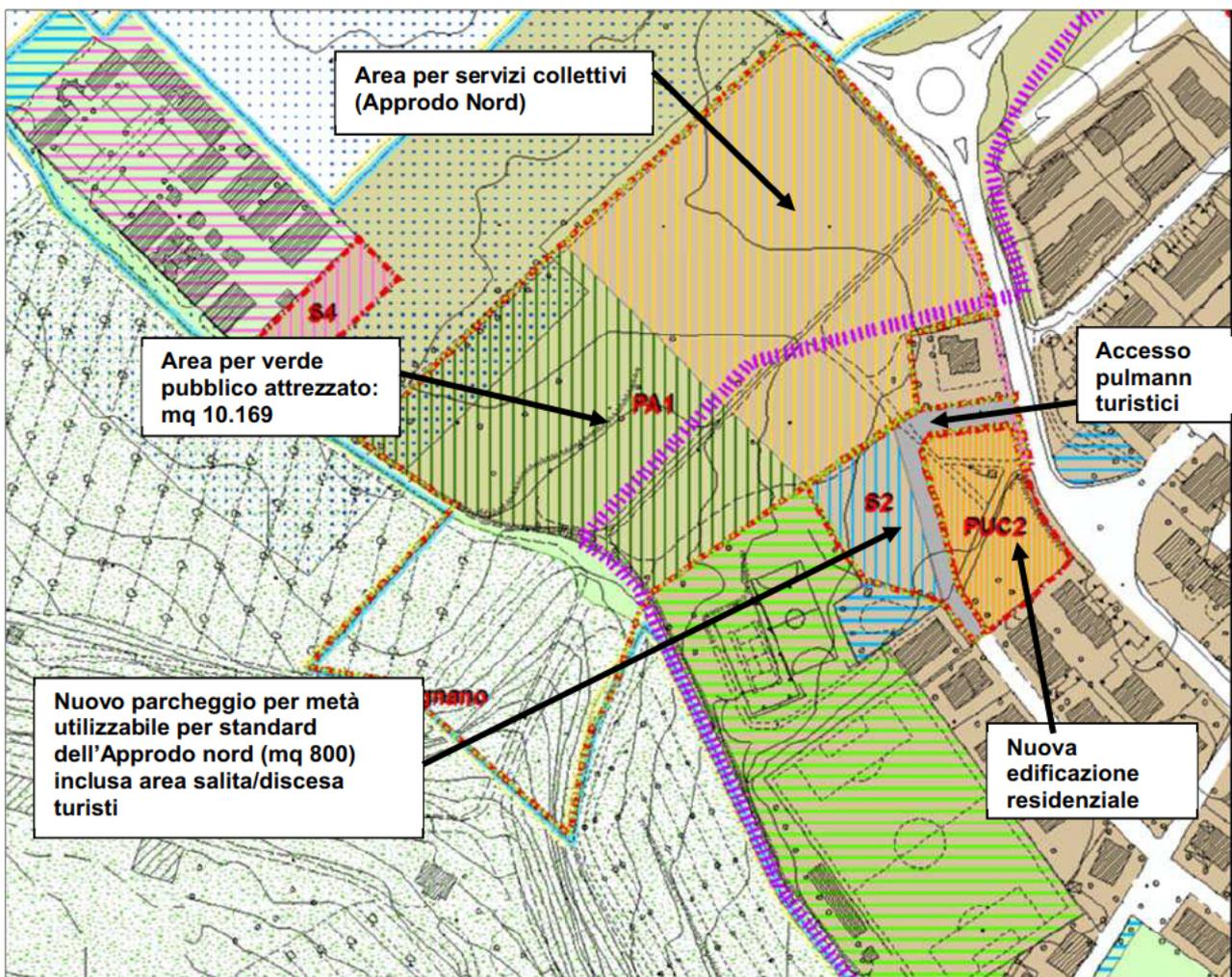
Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del PO e nella presente Scheda Progetto, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), già comunque incorporate nelle NTA del PO.

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

1. Nell'area PUC 2, così come indicata nella Tav. Po2c, è consentita la realizzazione di Nuova Edificazione di Completamento (NEC) a valere sulla quota di CRU residenziale del PS, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.

- Indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,50 mq di SE per mq di superficie del lotto;
 - Taglio minimo degli alloggi: 70 mq;
 - Indice di copertura (IC): max 35%;
 - Altezza dell'edificio massima (Hmax): 7 ml, misurata dalla quota minima del piano di campagna originario della superficie coperta da edificare;
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 16 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
 3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo, in particolare quelle di cui all'Art 55, "Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici".

Fig. 3: Regole di impianto (su base Tav.Po2c)



4. L'approvazione del PUC è contestuale a quella della convenzione di cui ai commi 3 e 4 dell'Art. 16, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici indicate con la sigla S2, sempre nella Tav. Po2c, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'Art. 110 co.4; ossia:
 - l'area di 1.607 mq circa, da destinarsi ad ampliamento del parcheggio pubblico a servizio del campo sportivo (per circa 60 posti auto), area della quale metà sarà asservita al nuovo intervento PA1 –

“Approdo nord”, quando sarà realizzato, anche per utilizzo come area di salita/discesa turisti che viaggiano in pullman;

- l'area di 1006 mq circa da destinarsi a completamento del marciapiede su Via della Madonnina e a nuova sede stradale finalizzata a collegare Via degli Ulivi, attualmente a fondo cieco, a Via della Madonnina stessa, consentendo così un più agevole accesso al parcheggio anche ai bus turistici.

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

- b. 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 dei servizi pubblici di cui alla precedente lett. a. Nella fattispecie, essendo lo SC piuttosto prossimo alla quantità di terreno che sarà ceduto al Comune, al finanziamento della realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lett. a. saranno destinati anche altri IM, in particolare quelli relativi agli interventi di completamento residenziale CR1, CR2, CR3.
- c. le specifiche misure intraprese per armonizzare il progetto, incluso il progetto degli spazi verdi, con le previsioni del PIT-PPR, ed in particolare con le prescrizioni d'uso del bene paesaggistico vincolato ex art. 136 d.lgs. 42/04 sono riportate al precedente Art. 103. A causa della presenza di tale vincolo, il PUC deve essere accompagnato dalla Relazione paesaggistica necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, redatta ai sensi del DPCM 12 dicembre 2005, in applicazione dell'art. 146, co. 3, del d.lgs. 42/2004. In particolare, come previsto dalle prescrizioni del vincolo paesaggistico, le nuove aree di sosta e parcheggio dovranno essere elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, in modo da non compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

Sezione V – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ

Aspetti geologici:

FG2: vedi Art. 132 delle presenti NTA

FG3: vedi Art. 133 delle presenti NTA

Aspetti sismici:

FS2: vedi Art. 138 delle presenti NTA

FS3: vedi Art. 139 delle presenti NTA

Aspetti idraulici:

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

Geom. Angelo Di Cristina

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEI BENI
IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'EDIL BELLUGI S.R.L. –
ALLEGATO N. 5 – DOCUMENTAZIONE
FOROGRAFICA.

PROPRIETA': *Edil Bellugi S.r.L..*

TECNICO: *Geom. Angelo Di Cristina.*

Via Gino Severini n. 12

53026 Pienza (SI)

Tel. 0578/748321 cell. 333/3422577 Partita I.V.A. 01533020523

Via Adda n. 4/A

58100 Grosseto (GR)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA













Pienza, li 27.09.2021

Il Tecnico
(Geom. Angelo Di Cristina)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Angelo Di Cristina".

