



COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI

Provincia di Siena

Servizio Edilizia e Urbanistica

Prot. n.

Al Sindaco del Comune di Chiusi
sede

Chiusi, 12 settembre 2015

Osservazioni al Piano Operativo del Comune di Chiusi (adottato con DCC n. 40 del 05.06.2015).

Sulla base dei documenti adottati, si evidenziano gli elementi da integrare, precisare e correggere, al fine di rendere più chiara e univocamente applicabile la disciplina del piano e di migliorare sia la qualità tecnica che la gestione degli atti.

L'Ufficio, relativamente ai documenti di piano, formula pertanto le seguenti osservazioni.

1. Correzione di errori materiali nei documenti di piano

Correggere gli errori materiali presenti negli elaborati del Piano Operativo (PO) adottato, sia quelli testuali (norme, relazioni, ecc.), che quelli grafici (tavole, rappresentazioni grafiche e fotografiche inserite negli altri elaborati, ecc.), nonché quelli derivanti dalla non corrispondenza fra NTA ed allegati/elaborati cartografici, al fine di predisporre gli elaborati stessi nella forma più corretta e compiuta possibile per evitare discrepanze interpretative. In particolare si tratta di correzioni riguardanti errori materiali, erronei riferimenti normativi e quant'altro purché non comportino modifiche delle norme adottate.

2. Implementazione del quadro conoscitivo e adeguamento dei documenti di piano

Implementare il quadro conoscitivo e adeguare i documenti di piano per recepire le disposizioni normative, gli strumenti di pianificazione territoriale e i piani o programmi di settore intervenuti, quali ad esempio il Piano Paesaggistico (approvato con DCR n. 37 del 27.03.2015). Adeguare, correggere e integrare la cartografia relativamente ai vincoli e alle tutele del patrimonio territoriale, nonché del patrimonio edilizio esistente e delle relative criticità, fasce di rispetto (cimiteriali, depuratori, elettrodotti, stradale, di protezione, etc.), etc.

3. Allineamento al regolamento edilizio adeguato alle definizioni unificate regionali (approvato con DCC n. 41 del 05.06.2015)

Il piano dovrà coordinarsi con il regolamento edilizio, adeguato alle definizioni unificate dei parametri urbanistici ed edilizi dettate dalle norme regolamentari regionali, sia ai fini della corretta e compiuta applicazione del medesimo, che della corretta verifica del dimensionamento degli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente e delle aree di trasformazione. Inoltre, dovrà coordinarsi anche per ciò che concerne la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici, la schermatura dei posti auto all'aperto e la disciplina dettata per la tutela del patrimonio e agli incentivi per l'edilizia sostenibile.

4. Disposizioni generali Zone A, B, C, D, E, F di cui al DM 1444/68 e delle aree di trasformazione

Integrare le disposizioni e i criteri generali per la qualità, la tutela e la valorizzazione degli insediamenti relativamente alle zone omogenee (ABCDEF di cui al DM 1444/68). Tale disciplina è diretta a garantire che tutti gli interventi di trasformazione siano compiuti nel rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità al fine di prevenire e risolvere i fenomeni di degrado. L'obiettivo è perseguito attraverso il conseguimento dell'incremento della qualità urbana e assicurando, in ogni caso, il rispetto delle disposizioni statali e regionali relative alla qualità degli insediamenti, nonché degli standard previsti dal DM 1444/68, che dovranno essere verificati anche a livello di UTOE.

Occorre quindi definire:





COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI

Provincia di Siena

Servizio Edilizia e Urbanistica

- 1) le regole generali relative agli interventi ammessi, inclusi quelli di carattere pertinenziale (piccoli ampliamenti, manufatti, piscine e altri impianti sportivi), garantendo il loro adeguato inserimento nel contesto in cui si collocano;
- 2) la sistemazione delle aree a verde, con riferimento al recepimento degli artt. 118 (Il verde urbano nei nuovi insediamenti residenziali) e 153 (Utilizzazione di indicatori quantitativi per il verde urbano...) delle NTA di piano strutturale (PS);
- 3) la sistemazione degli spazi pubblici e privati, allo scopo di evitare l'eccessiva impermeabilizzazione dei flussi meteorici, garantendo il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 35% della superficie fondiaria di pertinenza nella realizzazione di nuovi edifici/ampliamenti, con riferimento all'art. 119 delle NTA di PS (occorre integrare l'art. 21 delle NTA);
- 4) la sistemazione degli spazi di sosta e parcheggio, individuando e delimitando i contesti (di cui all'art 4, co. 3, lett. c, delle NTA) ove sia consentita, per alcuni interventi, la monetizzazione della dotazione di tali spazi;
- 5) le modalità di cessione degli standard urbanistici: in particolare, data la previsione della possibilità (prevista ad es. dall' art. 110, co. 35 delle NTA) di non cedere gli standard pubblici, si chiede, per la corretta e univoca applicazione della disposizione, di chiarire in base a quali norme, con quali criteri e modalità è ammessa la deroga alla cessione obbligatoria degli standard pubblici;
- 6) le opere e le attrezzature necessarie alla messa in sicurezza della viabilità esistente, così come le regole e le modalità per la realizzazione della viabilità in previsione delle aree di trasformazione, tenuto conto dello specifico *Studio sulle strade urbane e sui parcheggi pubblici* del quadro conoscitivo di supporto al PO;
- 7) concretamente i criteri e le modalità per la corretta localizzazione e realizzazione degli impianti di produzione da fonti rinnovabili, indicare, inoltre, a quali condizioni è possibile, semmai, realizzare impianti solari/fotovoltaici per la copertura di parcheggi;
- 8) adeguare, e coordinare, i criteri generali di edilizia sostenibile (art. 18, 19 e 20 delle NTA) alle disposizioni regionali.

5. Disposizioni generali Zone F (standard urbanistici) e servizi d'uso pubblico

Mantenere per le zone F e i servizi d'uso pubblico la disciplina e le modalità attuative del vigente strumento urbanistico, per consentire l'attuazione di interventi pubblici già approvati e/o previsti nel programma triennale dei LLPP. Aggiungere, quindi, le previsioni, erroneamente non inserite, necessarie a recepire tale programma e a consentire interventi di interesse pubblico da realizzare in aree pubbliche approvati dall'amministrazione.

6. Disposizioni finalizzate alla riqualificazione delle aree soggette a vecchi piani attuativi o interventi convenzionati decadute e con opere di urbanizzazione non collaudate

Introdurre, in seguito alla ricognizione delle opere di urbanizzazione esistenti e degli interventi realizzati, disposizioni finalizzate alla riqualificazione delle aree e alla regolazione gli eventuali interventi di completamento.

7. Censimento centro antico (Schede Norma centro antico)

Individuare in coerenza con il PS (art. 115 delle NTA) i criteri, sulla base di parametri riferiti ai caratteri morfotipologici, architettonici e urbanistici, nonché al valore storico-culturale paesaggistico o testimoniale, con cui tali immobili e complessi edilizi sono stati classificati al fine di regolare le trasformazioni del patrimonio edilizio di maggior valore e di tutelare la sua integrità fisica e tipologica.

Di tali immobili e complessi edilizi deve essere redatta una planimetria generale ricognitiva, in scala adeguata, che ne permetta la facile e corretta individuazione.

Completare e integrare, quindi, la schedatura, nonché la documentazione fotografica di supporto, con la correzione di quella non attinente all'immobile di riferimento.

8. Censimento patrimonio edilizio esistente - Schede del patrimonio edilizio esistente (UTOE 2-9)





COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI

Provincia di Siena

Servizio Edilizia e Urbanistica

Individuare, in coerenza con il PS (art. 115 delle NTA), i criteri (sulla base di parametri riferiti ai caratteri morfotipologici, architettonici e urbanistici, nonché al valore storico-culturale paesaggistico o testimoniale) con cui tali immobili e complessi edilizi sono stati classificati, al fine di graduare le loro modificazioni in funzione del loro valore intrinseco da tutelare e/o delle caratteristiche del tessuto insediativo in cui si collocano. Di tali immobili e complessi edilizi deve essere redatta una planimetria generale ricognitiva, in scala adeguata, che ne permetta la facile e corretta identificazione. Inoltre, devono essere identificate (nella disciplina e/o negli elaborati cartografici) le relative aree di pertinenza, in maniera univoca e non contraddittoria, anche al fine poter attuare gli interventi pertinenziali ammessi con riferimento all'art. 72 delle NTA.

Completare ed integrare, quindi, la schedatura, nonché la documentazione fotografica di supporto, con la correzione di quella non attinente all'immobile di riferimento. Effettuare, inoltre, la schedatura dei complessi edilizi da recuperare facenti parte delle aree di trasformazione.

9. Disciplina patrimonio edilizio esistente del territorio aperto (Schede norma dei BSA)

Individuare (nella disciplina e negli allegati elaborati cartografici) le aree di pertinenza relative agli immobili e complessi edilizi esistenti, in maniera univoca e non contraddittoria, per poter attuare gli interventi pertinenziali ammessi dal piano con riferimento all'art. 72 delle NTA.

Consentire, allo scopo di riqualificare il patrimonio edilizio rurale, interventi di riconfigurazione architettonica dei manufatti pertinenziali esistenti: non precari o incongrui, condonati o regolarmente autorizzati, con demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma e/o con trasferimento volumetrico, mantenendo il rapporto di pertinenzialità con l'edificio principale e, a parità di superficie e volume, a precise condizioni volte ad assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico e ambientale, e per gli immobili e i complessi architettonici non facenti parte della schedatura (BSA del territorio aperto) o per quelli ivi ricompresi con valore scarso. A tal proposito occorre individuare esattamente i manufatti precari e incongrui al fine di prevedere la disciplina relativa in coerenza con il PS (art. 113 delle NTA di PS).

10. Disciplina delle aree assoggettate a previsioni già approvate (piani attuativi, progetti unitari comunque denominati) e a previsioni decadute (zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio non attuate e a piani attuati e progetti unitari non approvati)

Individuare puntualmente le previsioni approvate in applicazione del previgente PRG, confermate e fatte salve dal PO secondo precise disposizioni, per le parti non realizzate. Disciplinare, inoltre, le parti realizzate, in coerenza con il relativo piano attuativo o progetto convenzionato, comunque denominato.

Introdurre disposizioni per le aree che potrebbero risultare soggette a previsioni decadute.

11. Ulteriori osservazioni per NTA, allegati e documenti di piano

Parte 1 - Disposizioni generali

Titolo VI – Norme generali sulle invarianti strutturali e sulle unità territoriali di paesaggio

- Art. 52 – Strade di interesse paesaggistico e strade vicinali

Devono essere individuate (negli elaborati cartografici) le strade di interesse paesistico e i tracciati della viabilità storica richiamate nell'articolo 52.

Titolo VIII-Valutazione della fattibilità degli interventi urbanistici

- Artt. 60-61-62 e 63

Si rileva la necessità di rendere le norme organiche e chiare, tanto da risultare univocamente applicabili, specie con riferimento alla fattibilità idraulica. È indispensabile, in questa fase, che le NTA risultino immediatamente operative perché comprensibili e agevolmente applicabili; non improntate a continui rinvii a norme che, comunque, devono essere riportate in calce all'articolo che opera il rinvio o il richiamo, né subordinate ad indagini ed ulteriori studi o deroghe, da eseguirsi e/o prodursi successivamente, ma chiaramente e preventivamente individuati dalle prescrizioni delle NTA, inoltre occorre chiarire chi dovrebbe autorizzare le deroghe (cioè l'autorità idraulica competente a derogare indicata genericamente) ad interventi ed in base a quale disposizione/ratio.





COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI

Provincia di Siena

Servizio Edilizia e Urbanistica

Tenuto conto della proposta di modifica del limite territoriale fra le Autorità di Bacino del F. Tevere e del F. Arno già definita, d'intesa con la Regione Umbria, dalla Regione Toscana (nella conferenza di servizi, tenutasi presso la Regione Toscana il 14.12.2011, per l'approvazione in linea tecnica del progetto di primo aggiornamento del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del F. Tevere), introdurre una norma che permetta di recepire detta modifica, ad approvazione avvenuta, con il semplice adeguamento della cartografia, senza dover effettuare varianti al PS e/o al PO. Disporre l'applicazione, nelle more di approvazione della modifica, delle disposizioni più restrittive vigenti, relative alla pericolosità idraulica e geomorfologica, nell'ambito attualmente non ricompreso nei due bacini del F. Arno e F. Tevere. Adeguare la disciplina di piano alle disposizioni del PAI Arno e Tevere.

Parte 2 - Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti

Titolo X – Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Artt. 66-67-68-69-70-71-72-73

Semplificare le categorie di intervento previste, dal momento che alcune risultano sostanzialmente analoghe (ad es. le categorie ri1 ed ri2).

Eliminare le incongruenze fra gli interventi ammessi sul medesimo edificio e/o complesso edilizio: consentire "per tutti gli edifici e gli spazi aperti" interventi di manutenzione straordinaria confligge, infatti, con la contestuale previsione di interventi conservativi in genere più restrittivi. E' quindi opportuno che, per gli immobili da tutelare e conservare, vengano previsti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di tipo conservativo. Introdurre comunque la definizione degli interventi manutentivi (manutenzione ordinaria, straordinaria).

Eliminare, inoltre, le incongruenze contenute nelle definizioni riferite alle varie categorie di intervento, ad esempio: nella ri4 è ammessa la *realizzazione di logge e portici*, ma non è consentita la *modifica della sagoma dell'edificio*, tali interventi sono, infatti, incompatibili perché la realizzazione di logge e portici comporta la modifica della sagoma.

Stabilire quali (se e quando) fra gli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente consentono il mutamento della destinazione d'uso.

Chiarire (esplicitare meglio) il senso e il significato dei seguenti interventi ricompresi nelle categorie ri3, ri4 e ri5: 1) *incremento di superficie non residenziale o accessoria (Snr) all'interno dell'involucro edilizio esistente;* 2) *incrementi di superficie utile abitabile o agibile (Sua) derivanti da interventi di completamento di superfici di solaio conseguenti all'eliminazione di scale interne.*

Introdurre, allo scopo di riqualificare sia il patrimonio edilizio rurale, che gli insediamenti urbani, interventi di riconfigurazione architettonica dei manufatti pertinenziali esistenti non precari o incogruì, condonati o regolarmente autorizzati, con demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma e/o con trasferimento volumetrico, mantenendo il rapporto di pertinenzialità con l'edificio principale e, a parità di superficie e volume, a precise e predefinite condizioni volte ad assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico e ambientale, nonché con il valore intrinseco degli immobili da tutelare (desunto dalla schedatura del patrimonio) e/o delle caratteristiche del tessuto insediativo in cui si collocano. A tal proposito occorre disciplinare gli interventi sui manufatti precari e incogruì in conformità con il PS (art. 113 delle NTA di PS).

Precisare che tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti sugli immobili regolarmente autorizzati e/o condonati. Inoltre, che la ricostruzione degli edifici diruti è consentita, se di remota origine, andati totalmente o parzialmente distrutti – per vetustà, calamità naturali o cause accidentali.

Titolo XI – Disciplina delle infrastrutture

- Art. 74 – Il sistema della rete viaria e ferroviaria

Integrare con il sottosistema della rete autostradale





COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI

Provincia di Siena

Servizio Edilizia e Urbanistica

- Art78 - Impianti di distribuzione carburanti

Integrare con la ricognizione cartografica delle strade dove sono consentiti gli impianti di distribuzione carburanti.

Titolo XII – Disciplina del territorio urbanizzato

- Artt. 80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90

Verificare le possibili incongruenze, da chiarire e/o eliminare, relative alla graduazione degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nei vari sottosistemi individuati. Pare, infatti, incoerente ammettere ad esempio: 1) per la UTOE 2 (Propaggini di Chiusi Città) - Interventi di trasformazione ri3 e non quelli ri1 e ri2, oppure interventi di sostituzione e addizioni volumetriche av1 e non quelli di trasformazione ri4 e ri5; 2) per la UTOE 4 (Chiusi Scalo) - Interventi di trasformazione ri4 e non quelli ri1, ri2, ri3 (più restrittivi)), oppure interventi di sostituzione e addizioni volumetriche av2 (più ampi) e non quelli av1 e ri5 (più restrittivi) e così via.

Indicare dove, e con quali modalità, sono consentiti gli interventi pertinenziali di cui all'art. 72 delle NTA e gli eventuali interventi di riconfigurazione architettonica dei manufatti pertinenziali esistenti di cui sopra, nonché la disciplina per i manufatti incongrui.

Titolo XIII - Disciplina del territorio rurale

- Artt. 91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109

Integrare le disposizioni con quanto osservato al precedente punto 9.

Indicare dove, e con quali modalità, sono consentiti gli interventi pertinenziali di cui all'art. 72 delle NTA e gli eventuali interventi di riconfigurazione architettonica dei manufatti pertinenziali esistenti di cui sopra, nonché la disciplina per i manufatti incongrui.

Individuare le previsioni relative alle strutture di supporto alle attività ricreative del Lago di Chiusi (art-109 delle NTA) in cartografia.

Parte 3 - Disciplina delle trasformazioni e degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi del territorio gestione degli insediamenti esistenti

Titolo XIV – Le aree di trasformazione

- Artt. 110-111-112-113

In generale, per tali aree, oltre a recepire quanto osservato al punto 3, devono essere definite le altezze massime ammissibili, in coerenza con il contesto di inserimento, le regole relative agli allineamenti, alle distanze, alla sistemazione delle aree di pertinenza, e delle aree pubbliche eventualmente da cedere.

In conformità con l'art. 115 delle NTA di PS, al fine di assicurare la qualità degli insediamenti presenti nei centri urbani, per le trasformazioni di maggior rilievo, soggette cioè a piani attuativi (PA) e progetti unitari convenzionati (PUC), devono essere definiti, oltre alle superfici utili, i volumi, l'altezza massima ammissibile, le caratteristiche morfotipologiche degli edifici, gli allineamenti, nonché la configurazione degli spazi pubblici (accessibilità, connessione con la viabilità esistente, strade, parcheggi, verde pubblico) e gli arredi verdi.

Si rileva, inoltre, la necessità di verificare la corretta localizzazione delle aree pubbliche, così, ad es., per l'intervento della Fornace Montorio (AT-PA-029): il parco pubblico è previsto in un'area ove ricadono edifici privati, non facilmente accessibile (per la distanza da parcheggi pubblici e da strade pedonali), mentre il verde privato è previsto in un'area dove dovrà (logicamente) essere prevista la viabilità di distribuzione (?).

Ciò detto, per quanto concerne le aree di trasformazione sembra emergere la carenza del disegno urbano, cioè la connessione delle aree con il contesto.

Effettuare, con riferimento a quanto osservato al punto 8, la schedatura dei complessi edilizi da recuperare facenti parte delle aree di trasformazione, al fine di graduare le loro modificazioni e il dimensionamento delle





COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI

Provincia di Siena

Servizio Edilizia e Urbanistica

funzioni ammesse, considerando il loro valore intrinseco da tutelare e/o le caratteristiche del tessuto insediativo in cui si collocano.

Eliminare la contraddittorietà, riscontrata, nella definizione degli interventi di recupero ammessi, ad es. per la Fornace Montorio è previsto un intervento conservativo rc1 per il forno e la ciminiera nel primo capoverso, mentre in un paragrafo successivo è previsto il "mantenimento della ciminiera" come se, per la restante parte dell'edificio, fosse consentito il "non mantenimento" (?).

Precisare che l'attuazione degli interventi di trasformazione è condizionata alle schede di fattibilità geologica sismica e a quelle di fattibilità idraulica, nonché a quanto necessario per rendere l'intervento conforme alle vigenti disposizioni: statali e regionali, relative allo specifico intervento da effettuare. A questo proposito occorre che tutte le condizioni vengano inserite nella disciplina relativa all'intervento, in particolare, per gli interventi di trasformazione soggetti PA e PUC, le condizioni devono essere riportate nell'allegato 03 alle NTA – Progetti norma aree di trasformazione.

Eliminare le incongruenze fra le NTA, l'Allegato 03 alle NTA e gli elaborati cartografici di progetto, con particolare riferimento alle numerazioni identificative degli edifici; la numerazione attribuita nelle NTA non corrisponde, infatti, a quella dell'Allegato e/o a quella degli elaborati cartografici.

Disciplinare le aree, gli immobili e i complessi edilizi, rimasti privi di disciplina, quali ad es.: 1) l'area ove ricade l'impianto di Bioecologia (UTOE 7), valutando l'opportunità di mantenere o meno la disciplina del vigente PRG; 2) l'intervento AT-ID110 (in zona rurale – Dolcianello), disciplinato in parte, manca, infatti, la disciplina riferita all'intero comparto produttivo, come perimetrato, ed agli edifici esistenti ivi ricadenti.

Eliminare, nelle NTA, riferimenti non pertinenti che possono fuorviare e impedire la corretta applicazione delle norme; è, infatti, inutile prevedere *l'impegno a riservare una quota percentuale degli alloggi da costruire per l'edilizia sociale, ove previsti*, (art.110, co.5) se non sono previsti dagli interventi trasformativi contemplati dal piano. Stessa cosa vale per i riferimenti ai principi perequativi (art.110, co.11), dal momento che non sembrano essere individuati ambiti soggetti a perequazione, né tantomeno introdotti i criteri che il piano, in tal caso, dovrebbe contenere, di equa distribuzione della facoltà edificatoria e degli oneri conseguenti alla limitazione all'edificabilità derivanti dal piano. Occorre, pertanto, individuare, qualora presenti, gli ambiti soggetti a perequazione e, con riferimento ad essi, stabilire i suddetti criteri di equa distribuzione da applicare.

Sembra invece essere presente un ambito soggetto a compensazione urbanistica (intervento AT-PA 025-026 dell'Allegato 03 alle NTA), da individuare e disciplinare ai sensi dell'art. 101 della LR 65/2014.

Chiarire in base a quale norma, con quali modalità e secondo quali criteri, è prevista la monetizzazione degli interventi di urbanizzazione secondaria

In particolare riguardo per gli interventi sotto elencati si svolgono i seguenti rilievi:

- Centro macellazione carni (AT-PA 051)

Disciplinare l'intervento di riconversione dell'area a comparto produttivo da realizzarsi mediante piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata; inoltre l'eventuale previsione dell'alta velocità dovrà essere inserita, sotto precise condizioni, nella variante al PS.

- Area scalo merci (AT-PA 049)

Devono essere dettagliatamente indicate le modalità ed i tempi di attuazione, dal momento che l'intervento è vincolato al mantenimento della destinazione a scalo merci fino al 2018 e dovrà essere liberato dal vincolo solo previa autorizzazione del ministero.

Verificare se fra i beni sottoposti a vincolo espropriativo (art. 113) vi siano alcuni con vincolo reiterato, al fine di inserire una norma che ne preveda l'indennizzo, ove richiesto nei termini di legge.

il responsabile





COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI

Provincia di Siena

Servizio Edilizia e Urbanistica



Luisa Viti

