

Settore Servizi Tecnici Pianificazione del Territorio
Piazza Amendola 29 - 53100 Siena

www.provincia.siena.it



Provincia di Siena

Prot.
Reg. int. n. 100 / 2015

Siena, 14/09/2015

Al Comune di Chiusi

Pc. Alla Regione Toscana

LORO SEDI

Oggetto: Comune di Chiusi – Piano Operativo e contestuale variante al Piano Strutturale_ ADOZIONE ai sensi dell’art.19 della L.R.65/2014. Trasmissione contributo e osservazione con segnalazioni ai sensi della L.R. 65/2014.

Con la presente si trasmette in allegato il risultato dei lavori istruttori di questo Ente sul procedimento in oggetto.

Si tratta di un contributo tecnico e osservazione con segnalazioni redatto nell’ambito delle competenze della Provincia ai sensi della L.R.65/2015, formulato nello spirito dell’art. 53 della medesima legge, ai fini “della collaborazione, in rapporto di reciproco di sinergia, favorendo lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica di tutti gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica e l’omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l’efficacia dell’azione amministrativa”.

Il Servizio Pianificazione del Territorio resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e approfondimento in merito.

Si informa che i referenti provinciali sono:

- Arch. Adele Semeraro, responsabile P.O. tel. 0577-241943;
- Geol. Benedetta Mocenni, funzionario tel. 0577-241828

Distinti Saluti

Il Dirigente
del Settore Servizi Tecnici
Arch. Alessandro Ferrari

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i., del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa ed è memorizzato digitalmente.





Settore Servizi Tecnici

Pianificazione del Territorio
Piazza Amendola 29 - 53100 Siena

www.provincia.siena.it



Provincia di Siena

Prot. n. 142696
Reg. Int. n.91/2015

Al Comune di Chiusi

p.c. Alla Regione Toscana

LORO SEDI

Oggetto: Comune di Chiusi– Piano Operativo e contestuale variante al Piano Strutturale. – ADOZIONE ai sensi dell'art.32 della L.R.65/20104. Contributo e osservazione con segnalazioni ai sensi della L.R. 65/2014.

Il Comune di Chiusi ha trasmesso gli atti di adozione del Piano Operativo e contestuale variante al Piano Strutturale, avvenuta con D.C.C. n. 40 del 05.06.2015, pervenuti via PEC a questa Amministrazione e registrati al protocollo n.123821.

Esaminati i documenti trasmessi allegata alla delibera di adozione, inoltre, prese in esame i contributi e le osservazioni di codesto Ente alle diverse fasi di formazione del Piano Strutturale (documenti utili ad inquadrare il processo di formazione del Piano Strutturale in relazione agli obiettivi, indirizzi e prescrizioni del P.T.C.P.).

Visto i contributi istruttori, depositati agli atti.

Questo Servizio formula ai sensi della L.R. 65/2014 il seguente contributo e osservazione con segnalazioni" *nello spirito di collaborazione tra enti, vale a dire ai fini della collaborazione, in rapporto reciproco di sinergia, favorendo lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica di tutti gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa*".

Contributo tecnico

Forme di Piano e modalità di approvazione

Il Piano Operativo di Chiusi si forma nell'ambito della L.R.1/2005 e trova la sua concretizzazione nel periodo di prima applicazione della L.R.65/2014. Il Piano, nella forma e nei contenuti, risente di questo periodo di transizione e di sperimentazione.

Il Piano Operativo di Chiusi risulta uno dei primi Piani Operativi adottati dopo l'approvazione del PPRT e segue le modalità di conformazione di cui agli artt.20 e 21 della disciplina del Piano Regionale.

Per quanto riguarda il PTCP l'Amministrazione Comunale con le note del 23.03.2013 e del 30.12.2013 ha ribadito che è stata già svolta nell'ambito del P.S la ricognizione della strumentazione urbanistica comunale finalizzata alla verifica di coerenza al P.T.C.P..

Il giorno 31.08.2015 si è tenuta una riunione tecnica in Regione Toscana alla presenza dei tecnici provinciali e comunali nella quale è stata fornita l'assistenza tecnica per la formazione ed approvazione del Piano. Nella riunione sono state trattate le criticità rilevate durante le istruttorie tecniche del P.O. adottato insieme alla contestuale variante al Piano Strutturale (P.S.). Inoltre durante l'incontro tecnico sono stati chiesti chiarimenti in merito: all'impianto delle schede norma, ad alcune previsioni fuori dal territorio urbanizzato relative alla viabilità, alle previsioni insediative già oggetto di osservazione al Piano Strutturale.

Il Piano Operativo è stato adottato insieme alla variante contestuale al Piano Strutturale, tale variante introduce il "perimetro del territorio urbanizzato".

Perimetro del territorio urbanizzato, UTOE, previsioni

Nella Relazione generale della variante al P.S. e del P.O. è allegata una tavola con l'individuazione del "perimetro del territorio urbanizzato", perimetro individuato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014. Il perimetro del territorio urbanizzato coincide con il perimetro delle n.9 UTOE individuate dal PS. Nella Relazione del RUP è precisato che non ci sono previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato. Si mette in evidenza che alcune previsioni relative alla viabilità risulterebbero esterne al perimetro del territorio urbanizzato.(ad es. Viabilità di progetto connessa alla AT PUC66-rif.UTOE 8 Macciano PINO). Si chiede di precisare in merito.

Modifiche alla definizione degli interventi

Dall'esame dei documenti tecnici non sembra essere variata nella variante al PS e nel PO adottati la definizioni degli interventi così come utilizzati nel PS 2012 ("recupero", "nuovo impegno di suolo" "nuova urbanizzazione"), mentre nella relazione generale (pag.8) si esplicita l'intenzione di modificare al fine di consentire una migliore comprensione. Sarebbe opportuno armonizzare, cioè ritrovare coerenza e chiarezza tra intenzioni ed esplicitazione delle definizioni anche in corrispondenza della terminologia della LR65/2014.





Dimensionamento

Per quanto riguarda il dimensionamento il PO utilizza circa il 57% del dimensionamento del PS, per un totale di circa mq 147.800 di SUL, di cui solo mq. 59.400 di SUL circa destinati al recupero; non risulta esplicitata la consistenza dimensionale dell'esistente in relazione ai singoli interventi di recupero o demolizione/ricostruzione.

All'art.143 viene introdotto il punto 2bis, che prevede la possibilità in sede di PO, di modificare il dimensionamento al fine di consentire più interventi di recupero di aree ed edifici dismessi invece di nuove urbanizzazioni, fermo restando le quantità complessive riferite a ciascuna destinazione d'uso all'interno della medesima UTOE; allo stesso articolo inoltre vengono integrati i punti 3 e 5 allo scopo di specificare le soglie dimensionali minime per gli interventi di recupero/cambio destinazione uso o ampliamento al fine del conteggio nel dimensionamento.

Il dimensionamento complessivo, per tutte le UTOE e le destinazioni d'uso, comprendente recupero e nuove costruzioni, passa da 248.884 a 247.773 mq SUL: il direzionale/terziario è diminuito di mq.1111; il residenziale sembrerebbe aumentato di circa 10.000 mq, il ricettivo è diminuito di circa 1.000 mq; mentre restano invariati l'industriale artigianale, il commerciale, l'agricolo.

Si chiede di precisare in una sintesi generale le previsioni residenziali in aumento rispetto alle UTOE e di esplicitare la consistenza dimensionale dell'esistente in relazione ai singoli interventi di recupero o demolizione/ricostruzione.

Morfologie insediative, margini dell'edificato e previsioni.

Ai fini di una più adeguata esplicitazione progettuale del Piano si suggerisce di rafforzare (o, dove mancanti, di individuare) nel disegno territoriale i perimetri e le morfo-tipologie delle aree di trasformazione ai margini dell'edificato. Dall'esame degli elaborati grafici non risultano, in particolare, definiti i caratteri morfo-tipologici delle aree di trasformazione secondo quanto indicato all'art.115 delle NTA del Piano Strutturale.

Si ricorda a tal proposito che il contributo provinciale all'approvazione del P.S. (prot. n.31391 /2015) precisava che *"le quote di "nuovo" dovessero assumere i requisiti ed i caratteri della ricucitura e del completamento, ponendosi l'obiettivo di concorrere a ricostruire corretti rapporti con il territorio circostante e ritrovare i confini del costruito, arrestando quei processi di progressiva dilatazione del costruito..."*

Inoltre non si evince dal progetto di Piano la previsione di una rete degli spazi verdi, dei corridoi ecologici che può essere progettata anche solo partendo dalla valorizzazione degli elementi di discontinuità del costruito in relazione al contesto territoriale più ampio. A questa necessità di integrazione, si ricollega, tra l'altro, una strategia nel completamento dell'edificato che consideri i caratteri morfo-tipologici esistenti, il paesaggio urbano, il rapporto con il contesto territoriale ambientale e paesaggistico i cui si dovrebbero inserire le nuove edificazioni. Gran parte delle previsioni delle nuove edificazioni sembra ignorare i principi di tutela e salvaguardia degli spazi aperti, delle visuali da e verso gli elementi di eccellenza del patrimonio insediativo, naturale ed agricolo.

Si chiede tener conto della discontinuità del sistema insediativo seguendo quanto indicato dal P.T.C.P. in particolare all'art. 13.11 "Tutela dei varchi delle discontinuità del sistema insediativo e delle visuali della viabilità"; inoltre si chiede di definire per la progettazione adeguati criteri paesaggistici e di sostenibilità ambientale seguendo quanto indicato all'art.13.15 "Spazi aperti del sistema insediativo" delle N.T.A. del P.T.C.P..

Osservazione

Osservazione relativa al recepimento della disciplina specifica sulle aree di pertinenza dei BSA di cui all'art. 13.14 del PTCP

La disciplina del P.O. (rif. art. 97 delle NTA) non è stata adeguata ai disposti dell'art.13.14 delle NTA del PTCP. Si prende atto che al momento il P.O. non esplicita nuove previsioni nelle pertinenze dei BSA, ciò nonostante è necessario che la disciplina di Piano espliciti chiaramente l'esclusione di nuova edificazione e di trasformazioni nelle aree di pertinenza dei BSA (rif. c.2 e 3 dell'art.97 della NTA). Per eventuali trasformazioni in queste aree di pertinenza deve essere introdotta la valutazione concertata tra Comune e Provincia di cui all'art.13.14 del PTCP. La proposta di adeguamento al PTCP in tal senso prevede studi specifici, approfondimenti ed aggiornamenti dei beni e delle aree di pertinenza tali da motivare l'eventuale previsione di trasformazioni e da tali da prevedere l'ammissibilità di interventi minimi (ad esempio per adeguamenti tecnologici e per la sicurezza)

Per quanto attiene la disciplina patrimonio edilizio esistente del territorio aperto ed in particolare le schede norma dei BSA, sono da individuare con chiarezza le aree di pertinenza dei BSA relative agli immobili e complessi edilizi esistenti; si dovrà precisare che eventuali interventi pertinenziali nelle aree di pertinenza dei BSA sono ammissibili previo valutazione concertata tra comune e Provincia. Si precisa che quanto indicato al c. 3 dell'art. 72 non è praticabile in assenza dell'adeguamento suddetto. Occorre individuare le condizioni d'uso e l'eventuale degrado dei beni e delle pertinenze, occorre classificare secondo il valore gli edifici e gli annessi; inoltre occorre individuare i manufatti precari e incongrui al fine di prevedere, in coerenza con il PS e con il PTCP, la disciplina di tutela e valorizzazione relativa.

Le schede norma dovranno riportare, integrandola e aggiornandola, la scheda dell'atlante comunale relativa ai BSA.

Osservazione sulla previsione nell' UTOE 4 la Fornace di Montorio loc. Chiusi Scalo Area di trasformazione-



ne PA 29

Il complesso dell'ex Fornace è ubicata all'interno dell' area di pertinenza del centro urbano del capoluogo, è ubicata ai margini del tessuto consolidato, ed è prospiciente il territorio aperto. Il PTCP non ha individuato un areale della pertinenza paesistica del bene in virtù della sua doppia condizione: essere parte integrante dell'area di pertinenza del centro urbano ed essere localizzato in contiguità con il territorio aperto. Ciò non di meno sono da privilegiare interventi rivolti al recupero, alla riqualificazione degli insediamenti e dei luoghi, alla messa in connessione del tessuto urbano e degli spazi aperti con il territorio aperto, infine sono da tutelare le visuali da e verso il bene, moderando ulteriori impegni di suolo.

Si ricordano gli obiettivi ed indirizzi del PTCP di cui al c.2 dell'art.13.10: "E' obiettivo statutario del PTCP tutelare e valorizzare il sistema insediativo storicamente consolidato nella sua unitarietà e complessità per dare capacità di permanenza e riconoscibilità all'identità storico-paesaggistica del territorio provinciale, per promuovere la conoscenza, per renderla componente di progetti di ripristino e di progetti di valorizzazione, nell'ottica delle reti e dell'integrazione...." (rif. PTCP art 13.10 c.2).

La scheda va integrata con le valutazioni di compatibilità paesaggistica sia per gli interventi di riqualificazione dei suoli, sia per le nuove realizzazioni che utilizzano la volumetria in recupero. Il P.O. deve esplicitare tali valutazioni e verifiche e dare indirizzi specifici per la progettazione al PA che, a sua volta, li tradurrà in regole e prescrizioni. Si fa presente che l'art.13.12 del PTCP al comma 9 specifica che l'ammissibilità della nuova edificazione e la definizione delle funzioni sono esito di un processo di valutazione condotto nella formazione degli strumenti della pianificazione e degli atti di governo comunali e non possono essere rimandati alla fase progettuale.

Per il BSA è necessario esplicitare la dimostrazione delle condizioni di forte degrado, devono essere forniti approfondimenti su fragilità e valori con l'aggiornamento della schedatura dell'Atlante comunale di PTCP (ES n.17_Atlante comunale) finalizzati ad una disciplina di specifica tutela e valorizzazione.

Inoltre, considerata la particolare ubicazione ai margini del tessuto consolidato, prospiciente significative aree libere di pregio, è necessario che la scheda norma sia integrata con specifiche indicazioni che guidino la tutela e valorizzazione degli spazi liberi, delle visuali dal bene verso il territorio aperto e viceversa secondo quanto indicato dal PTCP all'art 13.11 "Tutela dei varchi e delle discontinuità del sistema insediativo e delle visualità dalla viabilità" al fine di indirizzare la riqualificazione (lotto 1) la realizzazione dei nuovi interventi (lotti 2 e 3).

Osservazione sulla previsione " nell'UTOE 9 Loc. Montallese area di trasformazione PA 80 Lottizzazione produttivo commerciale "Delle caselle"

Si osserva, come già segnalato nella formazione del Piano Strutturale (osservazione prot. n. 41956 del 08.03.2012 e nota post approvazione prot. n.31391 del 20.02.2013), il profilo di incoerenza tra la significativa previsione per insediamenti produttivo-commerciale con gli obiettivi, indirizzi e prescrizioni del PTCP relativi alle aree produttive d'interesse locale (secondo la classificazione delle aree produttive dello strumento provinciale).

Si riporta in stralcio di seguito la nota post approvazione del Piano Strutturale:

" Il PS approvato, così come la versione adottata, individua nell'UTOE di Montallese, per la funzione industriale/artigianale, una soglia di sostenibilità complessiva di 9776 mq. Di Sul, di cui 6610 mq. Di nuovo impegno di suolo e 3300 mq di nuova urbanizzazione. La previsione contenuta nel testo adottato era stata già oggetto di osservazione da parte della scrivente amministrazione; in essa si evidenziava che l'attuazione del disegno strategico produttivo del PTC prevedeva di massimizzare lo sfruttamento di aree produttive già adeguatamente infrastrutturate, evitando il coinvolgimento di altre aree non aventi le medesime potenzialità, come nella fattispecie quelle di Montallese, classificate come aree produttive d'interesse locale e suscettibili unicamente di modesti ampliamenti.

Preso atto che il Comune non ha sostanzialmente accolto tale rilievo, riconfermando la previsione, nel ribadire che la presenza di queste quantità nell'UTOE di Montallese non risponde all'obiettivo di attenuare l'impatto territoriale degli insediamenti produttivi (...) evitando la disseminazione di aree di ridotta dimensione e di capannoni isolati(art. 21.c.3 del P.T.C.P.) si rimarca che tale dimensionamento viene a costituire un profilo di incoerenza con gli indirizzi del PTCP, nella misura in cui il RU vi attingerà per finalità diverse da quelle finalizzate a consentire modesti ampliamenti di attività esistenti".

La scheda norma prevede la realizzazione attraverso PA con due lotti edificabili, uno a destinazione mista commerciale-direzionale e di servizio, l'altro a destinazione produttiva. Nella scheda sono indicati gli accessi ai due lotti dalla SP 326; l'area edificabile, gli assi di riferimento, le aree a verde e quella da cedere per il "corridoio idraulico". La scheda norma PA80 conferma le previsioni dimensionali del P.S., pertanto si ribadisce l'incoerenza ed il contrasto già evidenziati con il PTCP (rif. artt. 12 e 21). Si osserva, quindi, di nuovo, che la previsione deve essere ricondotta ai caratteri dell' amplia-



mento per ritrovare coerenza con gli indirizzi e le strategie del PTCP. Contemporaneamente alla riduzione di questa previsione, in considerazione dei caratteri paesaggistici dell'area interessata dalla previsione, è opportuno precisare nella norma del P.O. gli indirizzi di "Tutela dei varchi e delle discontinuità del sistema insediativo e delle visuali della viabilità" (rif. art. 13.11 del PTCP) ed i criteri di progettazione per gli "Spazi aperti del sistema insediativo" (rif. art. 13.15 del P.T.C.P.).

Segnalazioni

Si segnalano di seguito altri aspetti quale contributo al miglioramento della qualità degli atti e per il proseguo dei lavori di approvazione del P.O.:

- non risultano individuate puntualmente le previsioni approvate in applicazione del previgente PRG, confermate e fatte salve dal PO;
- sono da definirsi specifiche disposizioni per le aree che potrebbero risultare soggette a previsioni decadute;
- non risultano individuate in cartografia le previsioni relative alle strutture di supporto alle attività ricreative del Lago di Chiusi;
- delle 102 previsioni del P.O. una non risulta numerata, trattasi della previsione PUC 52;
- delle n.41 previsioni sottoposte a PA/ PUC. n.25 hanno una scheda norma, le altre ne sono prive;
- delle 9 UTOE, n.4 sono interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del DLgs 42/2004 e s.m.i., si tratta delle UTOE n. 2,3,8,9 le cui previsioni dovranno essere valutate conseguentemente.

Aspetti geologici ed idrogeologici

Relativamente alla Variante al PS si ritiene che essi siano coerenti con il PTC 2010.

Per quanto riguarda l'adozione del Piano Operativo, si rilevano le seguenti criticità.

Nell'ambito dell'adozione del Piano Operativo, dall'analisi della "Relazione e schede di fattibilità geologica e sismica", si rileva che, nelle singole schede di fattibilità, si tiene conto correttamente della perimetrazione della classe di sensibilità rimandando alla relativa disciplina del PTC (già recepita anche nel PS) ma non è chiaro se siano state fatte le necessarie valutazioni di fattibilità dei singoli interventi, secondo quanto disciplinato all'art.10.1.3 del PTC vigente. Si chiedono chiarimenti in merito.

Si ricorda, inoltre, che, qualora il Comune fosse in possesso di studi geologici di dettaglio che dimostrino una diversa classificazione di sensibilità di un'area, può attivare la procedura di richiesta di riclassificazione, ai sensi dell'art. 10.1.4 "Procedure di richiesta di riclassificazione..." del PTC 2010; si suggerisce pertanto di recepire il citato articolo nelle NTA del Piano Operativo.

In merito alla Prescrizione localizzativa Pania Tombarelle (Codice 91115), prevista nel PAERP e già recepita negli elaborati cartografici del PS, si chiede di esplicitare meglio quanto disciplinato al comma 9 dell'art. 57 delle NTA del PO, ai fini di un corretto allineamento della norma del PTC con quella del Piano Provinciale con il PAERP stesso.

Restando a disposizione per ulteriori chiarimenti

Si porgono distinti saluti

Visto dalla P.O.
Arch. Adele Semeraro

Il Dirigente dei Servizi Tecnici
Arch. Alessandro Ferrari