



COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI

Provincia di Siena

Servizio edilizia/urbanistica

Prot. n. 3663

43
COPIA

Al **Sindaco del Comune di Chiusi**
sede

Chiusi, 08.03.2012

Osservazioni al Piano Strutturale del Comune di Chiusi (adottato con DCC n. 118 del 21.12.2011)

L'Ufficio di piano, valutata l'opportunità di rendere più chiare e univocamente applicabili alcune disposizioni normative relative alle NTA a corredo del PS, formula le seguenti osservazioni:

1. Dimensionamento delle modificazioni d'uso di immobili esistenti

Nel dimensionamento del PS sono state computate le destinazioni finali derivanti dal recupero urbanistico ed edilizio delle aree e degli edifici di maggiore dimensione, rimandando al RU la disciplina dei mutamenti d'uso di singole unità immobiliari, mutamenti derivanti da scelte individuali che ne comportano la impossibilità di una quantificazione preventiva e dunque la considerazione quantitativa nell'ambito del dimensionamento del RU. Al fine di evitare gli effetti sinergici di tali singole mutazioni, si osserva la necessità di porre dei limiti quantitativi alla loro entità complessiva per singola UTOE, indicando nelle NTA del PS criteri o soglie da rispettare nel RU e verificando la opportunità di contemplarle nel dimensionamento del PS.

2. Modifica all'art 159 delle NTA del PS

L'articolo 159, comma 1 lett c) esclude nella UTOE 10 l'applicazione del disposto dell'art 43 comma 1 della LR 1/2005, seppure limitatamente al periodo precedente alla efficacia del RU, la realizzazione di determinati interventi edilizi su manufatti esistenti con destinazione d'uso agricola. Si osserva la necessità di verificare la possibilità di rendere più elastica la norma, pur mantenendo le adeguate garanzie per gli edifici di accertato valore storico e architettonico.

3. Adeguamento delle cartografie e delle normative contenuti negli strumenti della pianificazione di bacino

Poiché la proposta di modifica del limite territoriale fra le Autorità di Bacino del F. Tevere e del F. Arno risulta 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





COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI

Provincia di Siena

Servizio edilizia/urbanistica

del F. Tevere), si osserva la necessità di introdurre una norma che permetta di recepire detta modifica, ad approvazione avvenuta, con il semplice adeguamento della cartografia senza dover effettuare varianti al PS. Si rileva in più l'opportunità di applicare, nelle more di approvazione della modifica, le disposizioni più restrittive vigenti, relative alla pericolosità idraulica e geomorfologica, nell'ambito attualmente non ricompreso nei due bacini del F. Arno e F. Tevere.

4. Adeguamento delle tabelle di dimensionamento delle funzioni al DPGR 3/R/2007 Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R. 1/2005

Nelle NTA è opportuno modificare, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento n. 3/R di attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/2005, le seguenti tabelle:

- a. Tabella Dimensionamento complessivo UTOE pag. 65;
- b. Tutte le tabelle delle UTOE denominate "DIMENSIONI MASSIME DEGLI INTERVENTI"

correggendo la categoria delle funzioni

~~Commerciale e Servizi Privati~~ con **Commerciale medie strutture di vendita, Direzionale e Terziario** con **Direzionale - Terziario - Servizi privati.**

Inoltre nelle:

- a. Tabella UOTE 3 pag. 76, modificare la previsione del Palazzetto dello sport (Vol= 13.000 mc e SUL= 1.700 mq) spostandola dalla categoria Commerciale in quella di Direzionale - Terziario - Servizi privati;
- b. Tabella UOTE 7 pag. 88, modificare la previsione del Centro Etrusco-Servizi privati (Vol= 6.750 mc e SUL= 1.500 mq) spostandola dalla categoria Commerciale in quella di Direzionale - Terziario - Servizi privati;
- c. Tabella Dimensionamento complessivo UTOE pag. 65, modificare i totali delle due categorie Commerciale e Direzionale, alla luce delle lett. a) e b).

5. Correzioni alle Valutazioni

È necessaria una migliore rappresentazione grafica delle cartine nel Cap. 2 del Rapporto finale di Valutazione, in particolare con eliminazione dei numeri di riferimento a interventi già realizzati, che creano confusione e rendono più difficile l'individuazione del numero di riferimento degli interventi ancora da realizzare sottoposti a valutazione.

Occorre inoltre eliminare dal Rapporto finale di Valutazione, (e precisamente dai paragrafi: 3.3.5 "Quinto passaggio: Predisposizione dei Dossier di valutazione delle Azioni di PS" - Dossier n.25; 4.5.2 "Punti di debolezza specifici della proposta di PS" e . 4.6, "Misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente") e dai corrispondenti paragrafi del Rapporto finale e della relativa Sintesi non tecnica, la misura che prevede di "Precisare, nei successivi RU e nei PCI destinati ad attuarlo, una quota di edilizia





COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI

Provincia di Siena

Servizio edilizia/urbanistica

residenziale da dedicarsi alle fasce deboli della popolazione" in quanto il tema è stato già affrontato - sebbene in termini diversi - all'art. Art. 144, co.4 delle NTA, che nella versione finale recita: "Il RU individua gli interventi di edilizia residenziale, da realizzare con piano attuativo o PCI, la cui attuazione è subordinata alla cessione, da parte del promotore, di una quota di suoli alla amministrazione comunale da destinare alla costruzione di residenze con finalità sociali". La diversità dei termini nei quali l'art. 144 affronta il tema (interventi edilizi a carattere direttamente pubblico, piuttosto che quote di edilizia convenzionata privata negli interventi privati) dipende dalle particolari caratteristiche del mercato immobiliare di Chiusi, per le quali le esperienze di edilizia privata convenzionata si sono, in passato, rivelate fallimentari sia allo scopo di assicurare alloggi alle fasce deboli della popolazione, sia allo scopo di garantire il rientro economico per gli operatori stessi.

6. Correzioni al Quadro Conoscitivo

Nella Relazione Urbanistica e Archeologia, Cap. 6 paragrafo 6.2 pagg. 91-97, è opportuno correggere le tavolette rappresentative del residuo di piano riportando per ciascuna zona l'ID corrispondente alle tabelle relative.

7. Correzione di errori materiali nei documenti di piano

Si osserva la opportunità di procedere alle necessarie correzioni degli errori materiali presenti negli elaborati del PS adottato, sia di quelli testuali (norme, relazioni, ecc.) che di quelli grafici (tavole, rappresentazioni grafiche inserite negli altri elaborati, ecc.), al fine di renderli nella forma più corretta e compiuta possibile per evitare incomprensioni ed interpretazioni parziali, non univoche e chiare. Dovrà trattarsi di correzioni riguardanti errori materiali che non incideranno sulla natura della norma adottata.

8. Correzioni e aggiornamenti relativi alla pericolosità idraulica

Si rileva l'opportunità di recepire le disposizioni correlate alla pericolosità Idraulica relative alla Diga Astrone (Circ. P.C.M. DSTN/2/220806 del 13/12/95 e s.m.i.) di cui alle Tavv. PI01. Occorre inoltre aggiornare NTA e cartografia, ai sensi dei più recenti esiti degli specifici studi del Consorzio di Bonifica Val di Chiana Romana e Val di Paglia relativi al T. Tresa, per quanto pertinente il territorio del Comune di Chiusi.



La responsabile
Luisa Viti

