



8 UT
SINDACO

Spett.le
Amm.ne Comunale di
Chiusi (SI)

c.a. del sig. Sindaco

Data: 24/02/2012

Pagine: 10 compresa la presente

Alla C.A.: Sig. SINDACO di Chiusi

Da: Rampelli design snc - Ing.Geol.Claudio Mafferi

OSSERVAZIONE/OPPOSIZIONE al Piano Strutturale - Delib.C. Comunale n. 118 del 21/12/2011.

Oggetto: Rif-Fabbricato in Z.O. "DO" P.R.G

NOTE: Allegati : Tavole tecniche di corredo

TESTO

- Soggetti richiedenti l'osservazione PS:

(A) Il Sottoscritto **Ing.Geol.Dr. Claudio Mafferi** (c.f. MFFCLD66H171726N) nato a Siena il 17/06/1966, con studio professionale "Geologika Progetti" in Chiusi (SI) in via Cassia Aurelia,64; in qualità di tecnico incaricato per il supporto alla stesura della presente osservazione al P.S. Comunale;

(B) La sottoscritta **Alida Duchini** (c.f. DCHLDA45H46C608A) nata a Chianciano Terme (SI) il 06/06/1945, residente in Chiusi (SI) in via Boncia Bassa, 2 in qualità di legale rappresentate responsabile della **Rampelli Design snc di Alida Duchini e C.**, quest'ultima proprietaria dell'immobile e terreni siti nel comune di Chiusi (SI) via Firenze,32 identificato al Catasto Fabbricati/Terreni nel Foglio n. 59 Part.Ile n.230-748-749-472;

- Contenuti dell'osservazione PS:

Visti gli elaborati allegati alla delibera n. 118 del 21/12/2011 con la quale il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Strutturale ai sensi della L.R. 1/2005;

Visto che la suddetta delibera è stata pubblicata nel B.U.R.T. n. 2 del 11/01/2012 e che entro 45 giorni dalla data di pubblicazione sul burt (art. 17 c. 2 della L.R. 1/2005) è possibile presentare osservazioni e/o opposizioni in merito;

Considerato che l'edificio sito in Comune di Chiusi Via Firenze n. 32 identificato al Catasto Terreni al Foglio n. 52 alla Particella n. 230 ai sensi del vigente PRG ricade in zona omogenea **DO** e l'edificio esistente risulta classificato con categoria d'intervento E1.P;

Visto che il fabbricato è disposto su tre livelli più un sottotetto ed ha una destinazione di tipo *commerciale*, utilizzata per l'esposizione e la vendita di arredi per interni, e che sotto l'aspetto urbanistico/edilizio ha la seguente consistenza (Tav.A1):

TAB.(1) (Stato Attuale)

PIANO	Destinazione	h	s.u.l	Volumi	Tot.Volumi
(P _K) Parcheggi	Parcheggi	-----	510.00 m ²	-----	6850.50 m ³
(T ₁) Box Mezzi	Pertinenze	4.75 m	150.00 m ²	712.50 m ³	
(T) P.Terra	Commerciale	3.50 m	760.00 m ²	2660.50 m ³	
(1°) P.Primo	Commerciale	3.25 m	535.00 m ²	1738.75 m ³	
(2°) P.Secondo	Commerciale	3.25 m	535.00 m ²	1738.75 m ³	

h=altezza media locale

S.U.L.=superficie utile lorda

V=volume interno locale

Considerato che il comparto urbanistico in cui risiede l'edificio in questione è totalmente urbanizzato e che la destinazione prevalente della zona è residenziale;

Visto che la proprietà, in relazione l'evoluzione dei mercati e delle nuove esigenze di vendita al fine di migliorare la propria competitività sul mercato intende trasferire attività in un contesto commerciale che la renda più visibile e meglio raggiungibile/visitabile dalla propria clientela, lasciando libero l'attuale fabbricato;

Visto che il fabbricato grazie alla propria peculiarità architettonica si presta facilmente ad un adattamento abitativo, realizzabile con sole opere di ristrutturazione interna ed impiantistica;

Visto che ai sensi del Piano strutturale adottato con delibera C.C. n. 118 del 21/12/2011, il fabbricato sito in Via Firenze n. 32 ricade nella U.T.O.E. n. 3 (Santa Caterina - Poggio Gallina);

Considerato che la Tabella per il Dimensionamento del P.S. per l'U.T.O.E. n. 3 (Santa Caterina - Poggio Gallina) prevede per gli interventi **CRUE**, come segue:

	Residenziale				Industriale e Artigianale		Commerciale e Servizi privati		Direzionale e Terziario		Turistico-Ricettivo e Congressuale		Agricolo e funzioni connesse e complementari	
	VOL mc	SUL mq	AB n°	ALLOGGI n°	VOL mc	SUL mq	VOL mc	SUL mq	VOL mc	SUL mq	VOL mc	SUL mq	VOL mc	SUL mq
UTOE 3: S.CATERINA- POGGIO GALLINA	CRUE	0	0	0	0	0	13.000	1.700	0	0	0	0	0	0
	NU	26.000	7.879	200	87	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTALE UTOE 3	26.000	7.879	200	87	0	0	13.000	1.700	0	0	0	0	0

Visto che il P.S. adottato per l'U.T.O.E. n. 3 (Santa Caterina - Poggio Gallina) non prevede nessuna possibilità di recupero con cambio di destinazione d'uso per il patrimonio edilizio esistente;

Considerato che la suddetta limitazione costituisce un notevole danno economico all'azienda nonché un impedimento ad effettuare nuovi investimenti nel territorio;

Formula la presente Osservazione/Opposizione:

Modificare la tabella di dimensionamento del P.S. inerente l'U.T.O.E. n. 3 (Santa Caterina - Poggio Gallina), al fine di ridurre la superficie commerciale e consentire la trasformazione dei piani 1° e 2° ad uso residenziale, secondo le quantità di seguito descritte (Tav. A2 e A3):

TAB. (2) (Stato Proposto)

PIANO	Destinazione	h	s.u.l	Volumi	Tot.Superfici	Tot.Volumi
(Ti) Box Mezzi	Autorimesse	4.75 m	150.00 m ²	712.50 m ³		
(T) P.Terra	Commerciale	3.50 m	760.00 m ²	2660.50 m ³	760.00 m ²	2660.50 m ³
(Pk) Parcheggi	Parcheggi	-----	510.00 m ²	-----		
(1°) P.Primo	Residenziale	3.25 m	535.00 m ²	1738.75 m ³	1070.00 m ²	3477.50 m ³
(2°) P.Secondo	Residenziale	3.25 m	535.00 m ²	1738.75 m ³		

h: altezza media locale s.u.l: superficie utile lorda V: volume interno locale

In relazione all'intervento richiesto, si propone l'aggiornamento della tabella l'U.T.O.E del PS in adozione:

		Residenziale				Industriale e Artigianale		Commerciale e Servizi privati		Direzionale e Terziario		Turistico-Ricettivo e Congressuale		Agricolo e funzioni connesse e complementari	
		VOL	SUL	AB	ALLOGGI	VOL	SUL	VOL	SUL	VOL	SUL	VOL	SUL	VOL	SUL
		mc	mq	n°	n°	mc	mq	mc	mq	mc	mq	mc	mq	mc	mq
UTOE 3. S. CATERINA- POGGIO GALLINA	CRUE	3.477	1.070	43	14	0	0	13.000	1.700	0	0	0	0	0	0
	NU	26.000	7.879	200	87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTALE UTOE 3	29.477	8.949	243	101	0	0	13.000	1.700	0	0	0	0	0	0

Si evidenzia che la richiesta avanzata è in linea con i principi generali del P.S. adottato, in quanto la destinazione d'uso prevalente della zona è residenziale, il contesto adiacente è completamente urbanizzato in quanto dotato di viabilità, pubblica illuminazione, fognature ed acquedotto e risulta all'interno della zona servita dalla raccolta dei rifiuti porta a porta.

Inoltre il cambio di destinazione d'uso richiesto non determinerà incremento del carico urbanistico e consentirà mediante interventi mirati l'adeguamento dei parcheggi privati a servizio dell'edificio ai sensi della L. 122/89 nonché il miglioramento del rendimento energetico ed acustico del fabbricato nel rispetto delle normative vigenti.

Con occasione Ns. Distinti Saluti

Rampelli design snc - Ing. Geol. Claudio Mafferi

Direttore



allegati:

- Estratto di mappa del C.T.;
- Estratto del vigente P.R.G.;
- Schema urbanistico della proposta avanzata;
- Copia documento di riconoscimento del richiedente



Ingegneria Civile - Geologia Tecnica e Ambientale - Urbanistica e Territorio

Via Cassia Aurelia, 64 - 53044 Chiusi (Siena) - tel: + 39 0578 20458 fax: + 39 0578 493112
 info@geologika.com - www.geologika.com


 COMUNE DI CHIUSI
 AL FUNZIONARIO INCARICATO
 Imprints indice sinistro
 FRANCA D'ESPRESSO
 Firma del titolare *[Signature]*
 CHIUSI
 12-03-2010



Cognome: DUCHINI
 Nome: ALIDA
 nato il: 08-09-1945
 (anno n. 31 p. 1 S. A)
 a CHIUSANO TERME (SI)
 Cittadinanza ITALIANA
 Residenza CHIUSI (SI)
 Via LOCCONCIA BASSA N.2
 Stato civile
 Professione CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALENTE
 Statura 1.62
 Capelli CASTANI
 Occhi MARRONI
 Segni particolari NESSUNO

REPUBBLICA ITALIANA
 COMUNE DI CHIUSI
 CARTA D'IDENTITÀ
 DI
 DUCHINI ALIDA
 N° AR 4409829

Scadenza 12-03-2020
 Totale diritti Euro 4,00
 AR 4409829

[Handwritten signature]

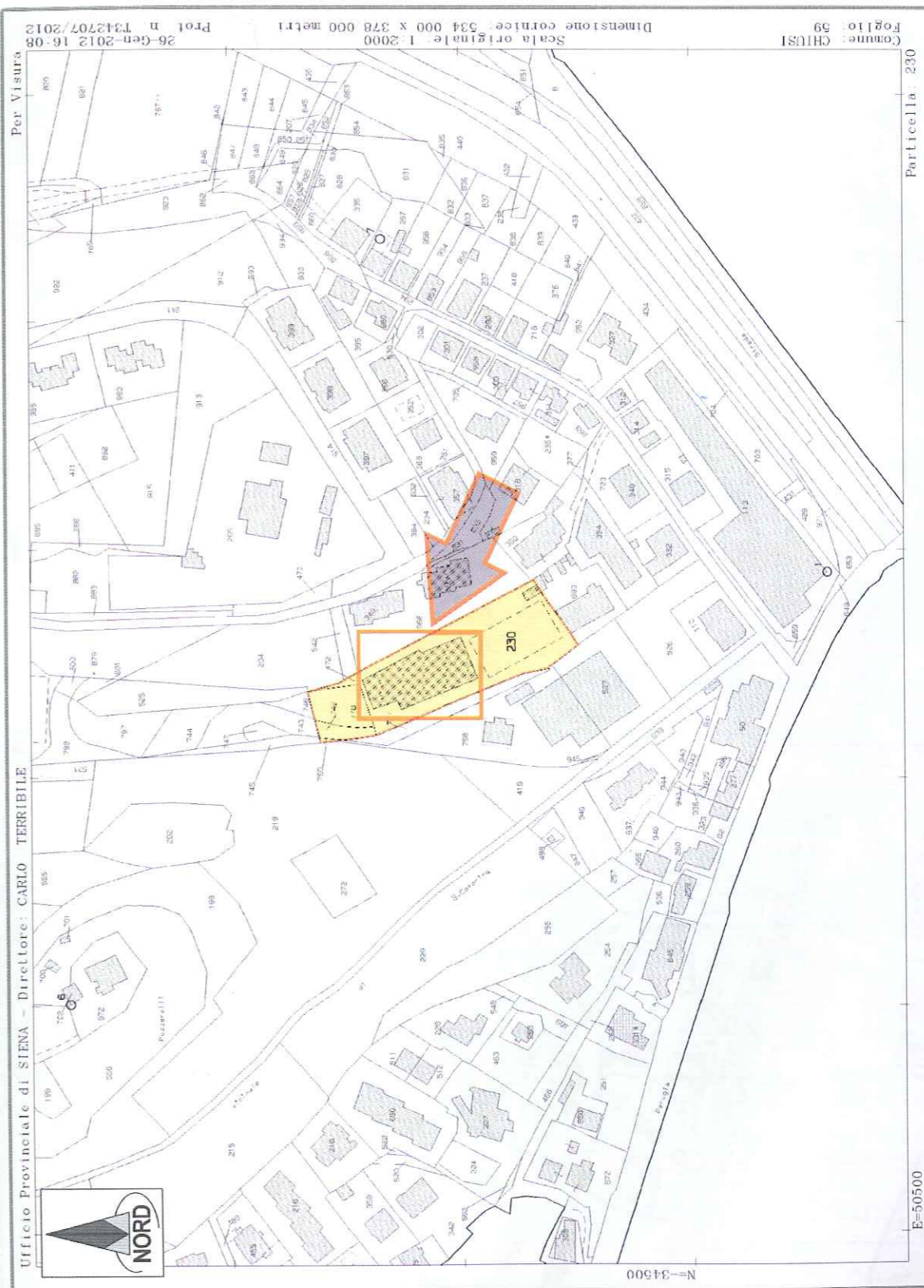


PROGETTO: Osservazioni al Piano Strutturale - rif. Comparto DO ex PRG Chiusi (SI) via Firenze,32

TAVOLA: la **TEMATICA:** CARTA D'INQUADRAMENTO CATASTALE

Base Cartografica di riferimento: **F° 59 - NCT comune di CHIUSI**

Scala di origine: 1:2.000



LEGENDA:

Area di osservazione P.S.:

Part.lla : N°230-472-748-749

settore definito da Ex PRG
come Area omogenea (DO)



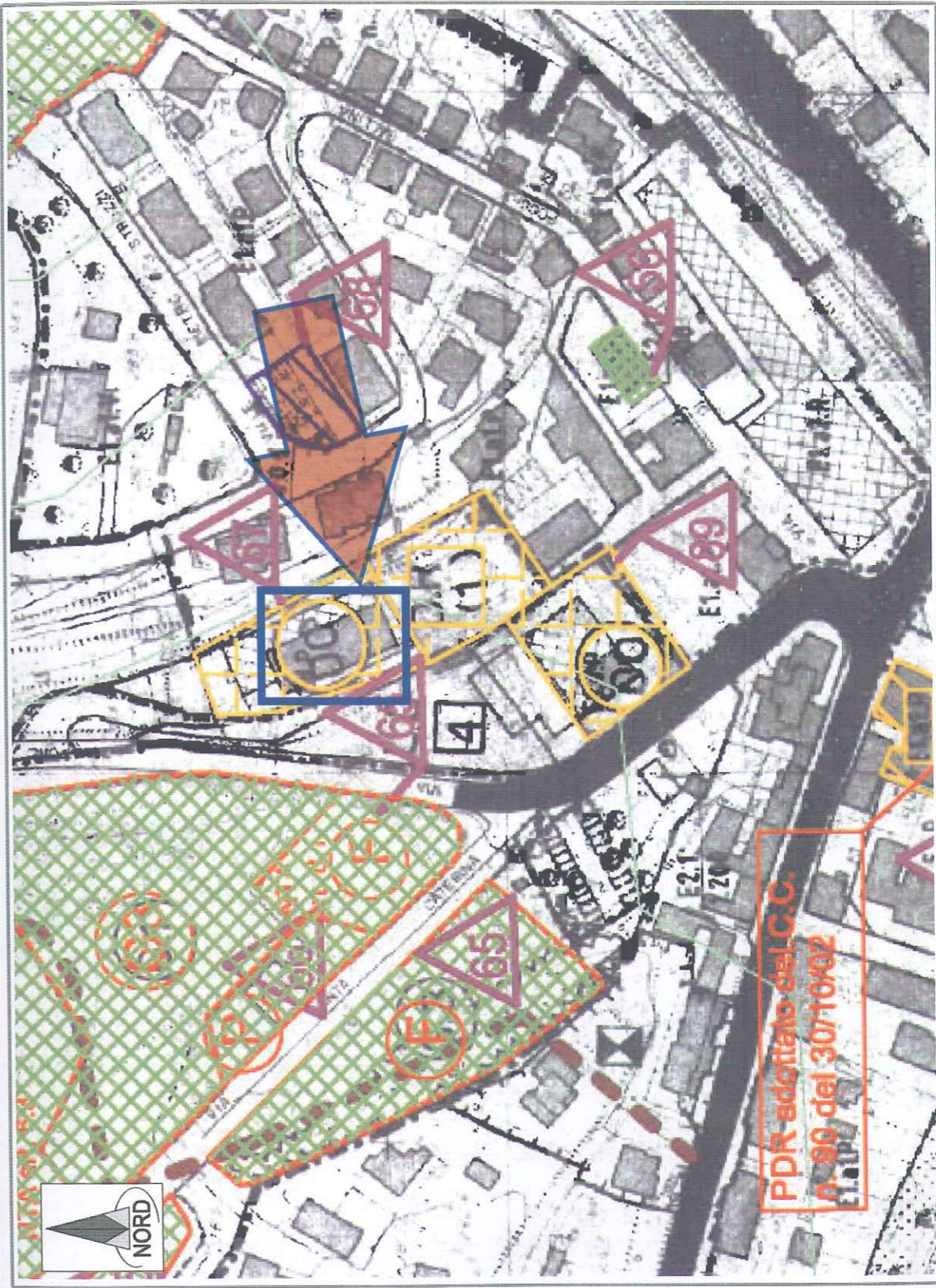
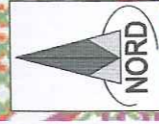
geologica
PROGETTI

PROGETTO: Osservazioni al Piano Strutturale - rif. Comparto DO ex PRG Chiusi (SI) via Firenze,32

TAVOLA: Ib TEMATICA: CARTA D'INQUADRAMENTO P.R.G. rif. 2000

Base Cartografica di riferimento: Tav. 5-6 P.R.G. " Chiusi scalo Nord"

Scala di origine: 1:2.000



LEGENDA:

INTERVENTI CONFERMATI CON LA VARIANTI TRAMITE ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

Restituzione Urbanistica

Nuova edificazione in aree parzialmente urbanizzate

Nuova edificazione in aree da urbanizzare

Area osservata al PS definita da ex PRG area omogenea (01)



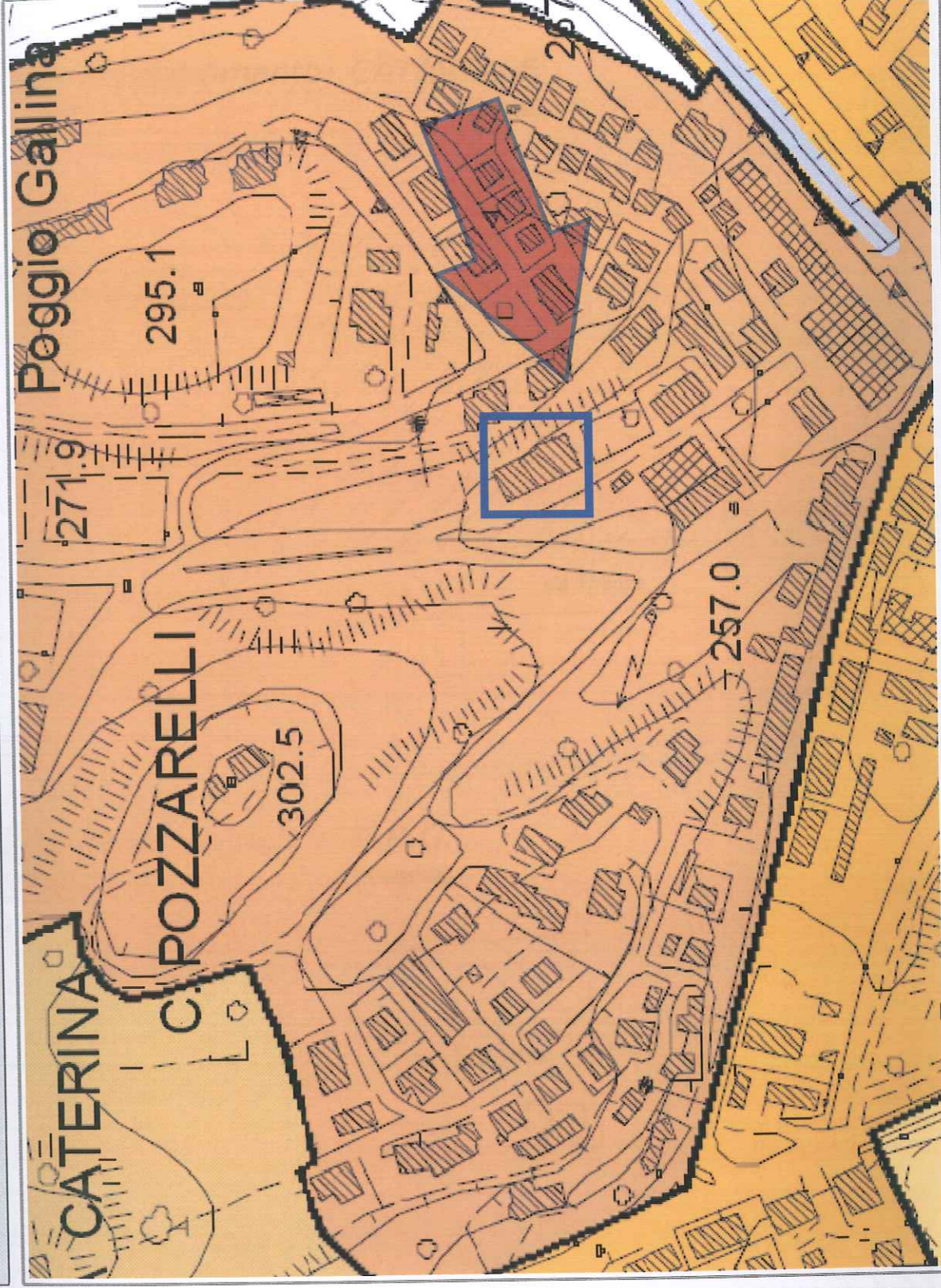
geologica
PROGETTI

PROGETTO: Osservazioni al Piano Strutturale - rif. Comparto DO ex PRG Chiusi (SI) via Firenze,32

TAVOLA: **lc** TEMATICA: **CARTA D'INQUADRAMENTO PS - Utoc**

Base Cartografica di riferimento: **Tav. PS 06 "UTOE"**

Scala di origine: **1:10.000**



LEGENDA:

UTOE Unità Territoriali Omogenee Elementari

- 1. Chiusi città
- 2. Propaggini di Chiusi città
- 3. Santa Caterina-Poggio Gallina
- 4. Chiusi Scalo
- 5. La Bontà
- 6. Punto di mezzo
- 7. Asse produttivo Colmatone-La Biffe
- 8. Macciano-Poggio Olivo-Quore al Pino
- 9. Montallese
- 10. Insediamento rurale diffuso

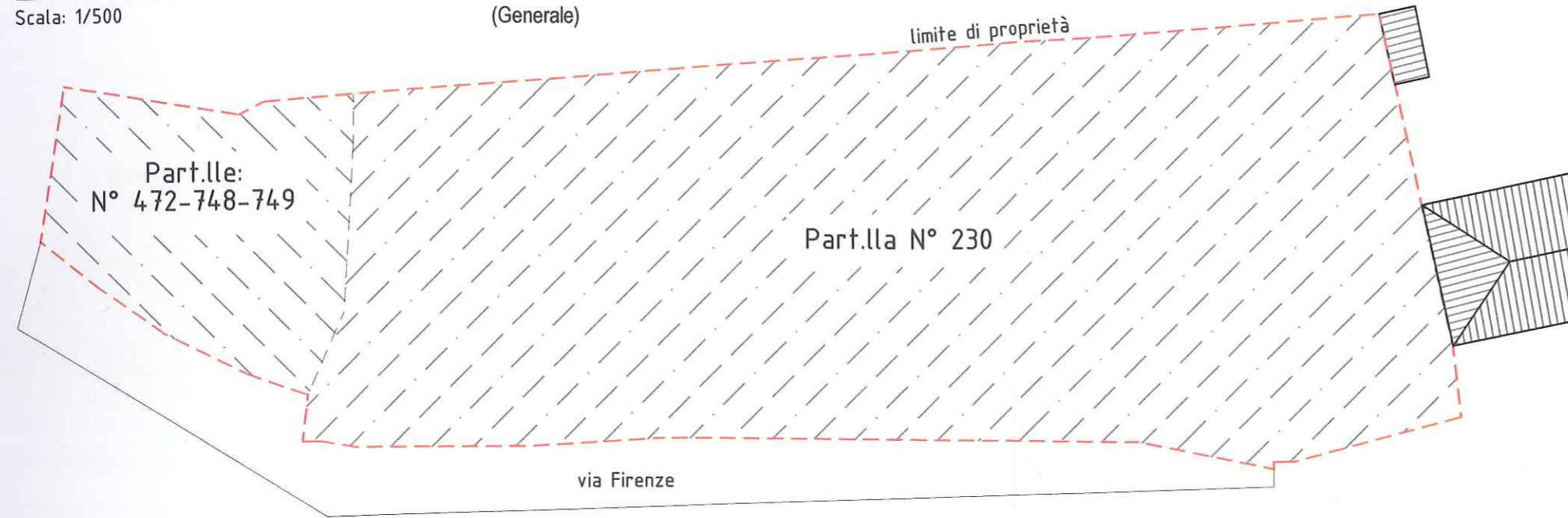
Area osservazione al PS
(ref. cartografia PS)
area omogenea (PO)

1 2

(1) **Pianta Inquadramento: CATASTALE**

Scala: 1/500

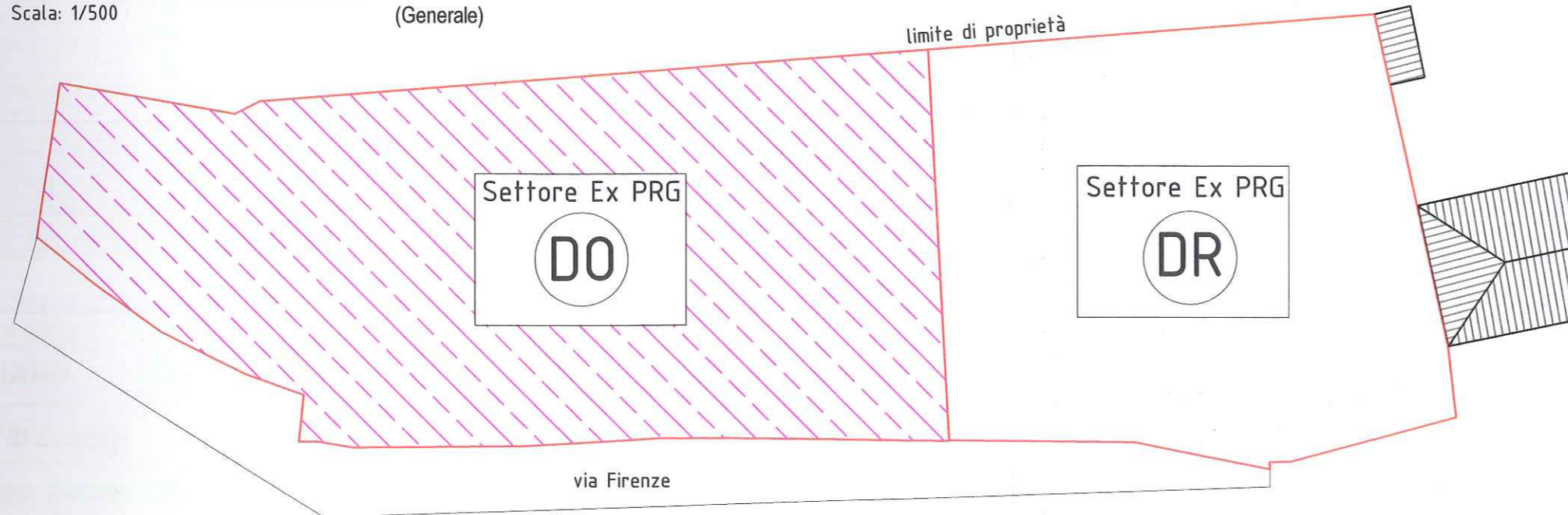
(Generale)



(2) **Pianta Inquadramento: P.R.G.**

Scala: 1/500

(Generale)



Area di Osservazione al PS comunale

COMMITTENTE:	RAMPELLI DESIGN di Alida Duchini e C
DESCRIZIONE:	OSSERVAZIONE al Piano Strutturale via Firenze, 32 - CHIUSI (SI) Settore Area omogenea "DO"



TIPO ELABORATO
PIANTA INQUADRAMENTO
(Generale)

- Catastale
- P.R.G vigente

COD. ELABORATO EMISSIONE

A1

1

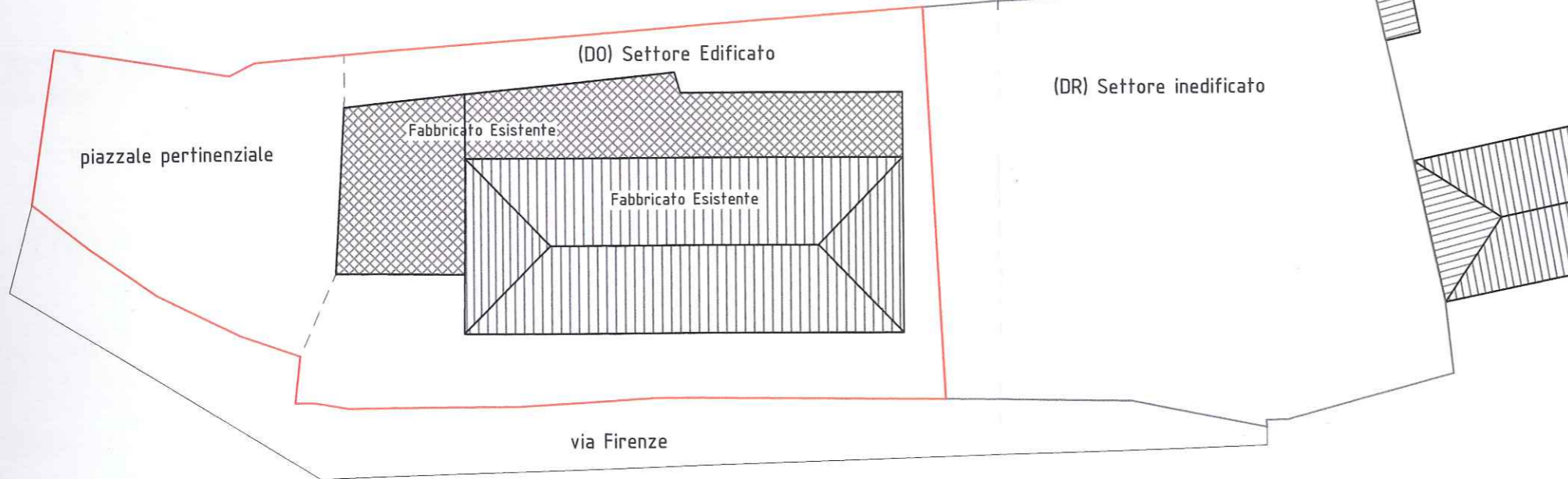
(Febbraio-2012)

Geologica Progetti proprietary and confidential, a norma della L.633/41 sui diritti d'autore e successive modifiche

1 2

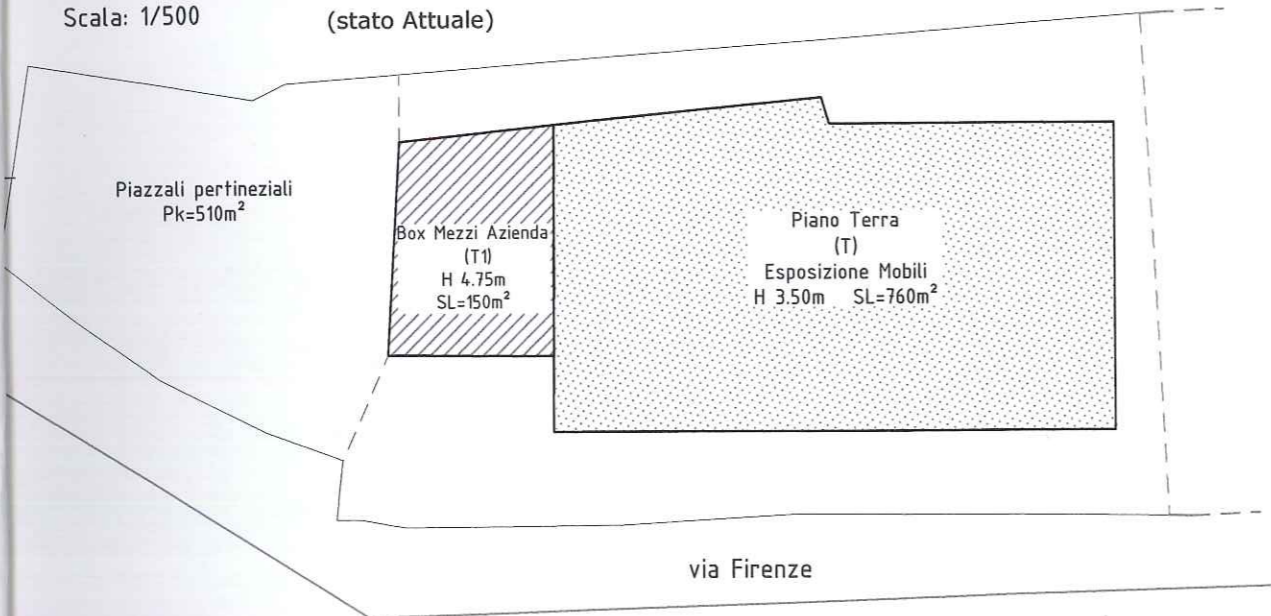
(3) Pianta PLANO VOLUMETRICA:

Scala: 1/500 (stato Attuale settore "DO")



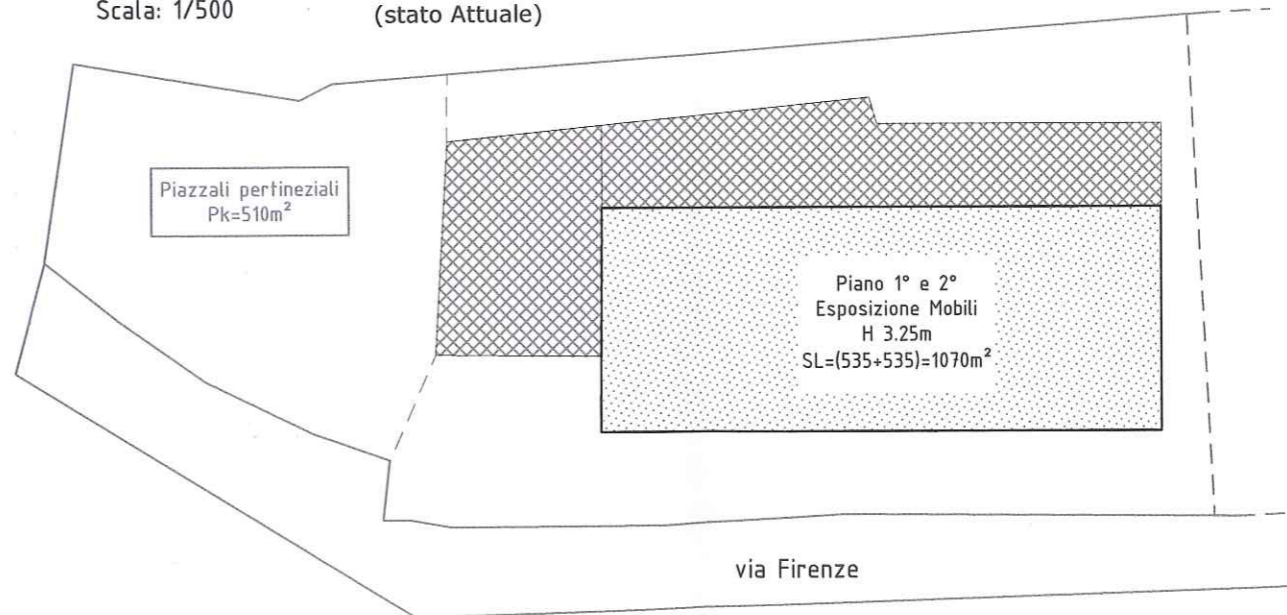
(4) Pianta PIANO TERRA:

Scala: 1/500 (stato Attuale)



(5) Pianta PIANO 1° e 2°:

Scala: 1/500 (stato Attuale)



(Stato Attuale)

PIANO	Destinazione	h	s.u.l	Volumi	Tot.Volumi
k) Parcheggi	Parcheggi	-----	510.00 m ²	-----	6850.50 m ³
n) Box Mezzi	Pertinenze	4.75 m	150.00 m ²	712.50 m ³	
o) P.Terra	Commerciale	3.50 m	760.00 m ²	2660.50 m ³	
p) P.Primo	Commerciale	3.25 m	535.00 m ²	1738.75 m ³	
q) P.Secondo	Commerciale	3.25 m	535.00 m ²	1738.75 m ³	

h=altezza media locale

s.u.l.=superficie utile lorda

V=volume interno locale



TIPO ELABORATO
Pianta PLANO VOLUMETRICA
Stato ATTUALE
- Piano Terra
- Piano 1° e 2°
COD. ELABORATO EMISSIONE
A2 **1**
(Febbraio-2012)

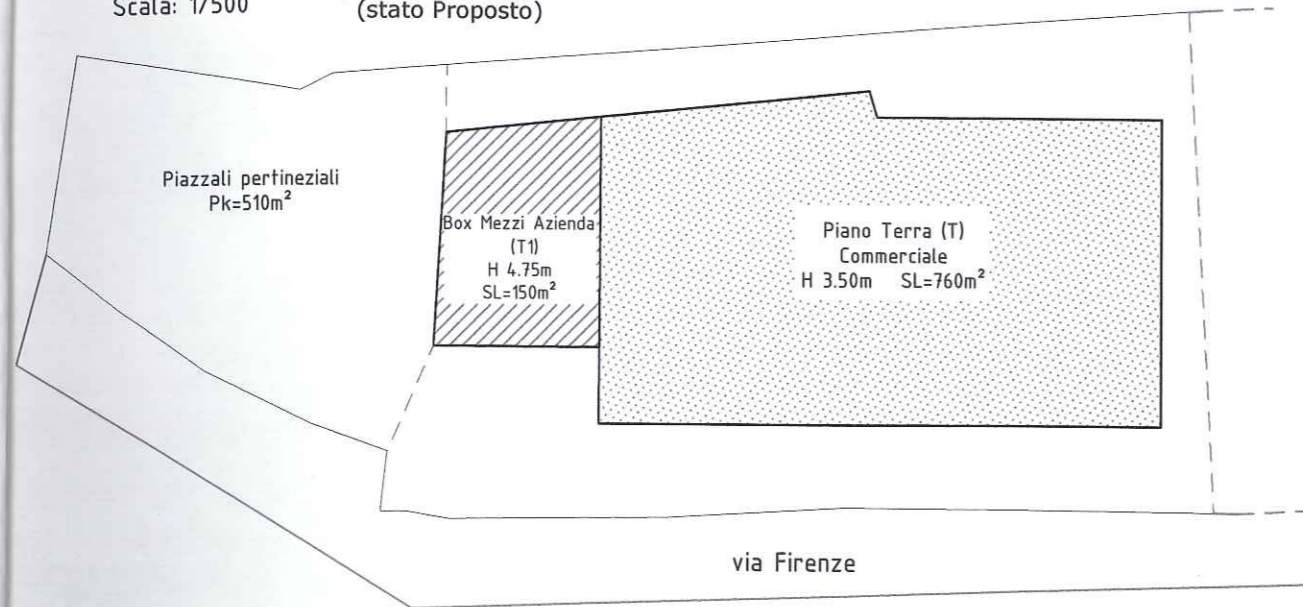
COMMITTENTE: **RAMPELLI DESIGN**
di Alida Duchini e C

DESCRIZIONE: **OSSERVAZIONE al Piano Strutturale**
via Firenze, 32 - CHIUSI (SI)
Settore Area omogenea "DO"

Geologika Progetti proprietary and confidential, a norma della L. 633/41 sui diritti d'autore e successive modifiche

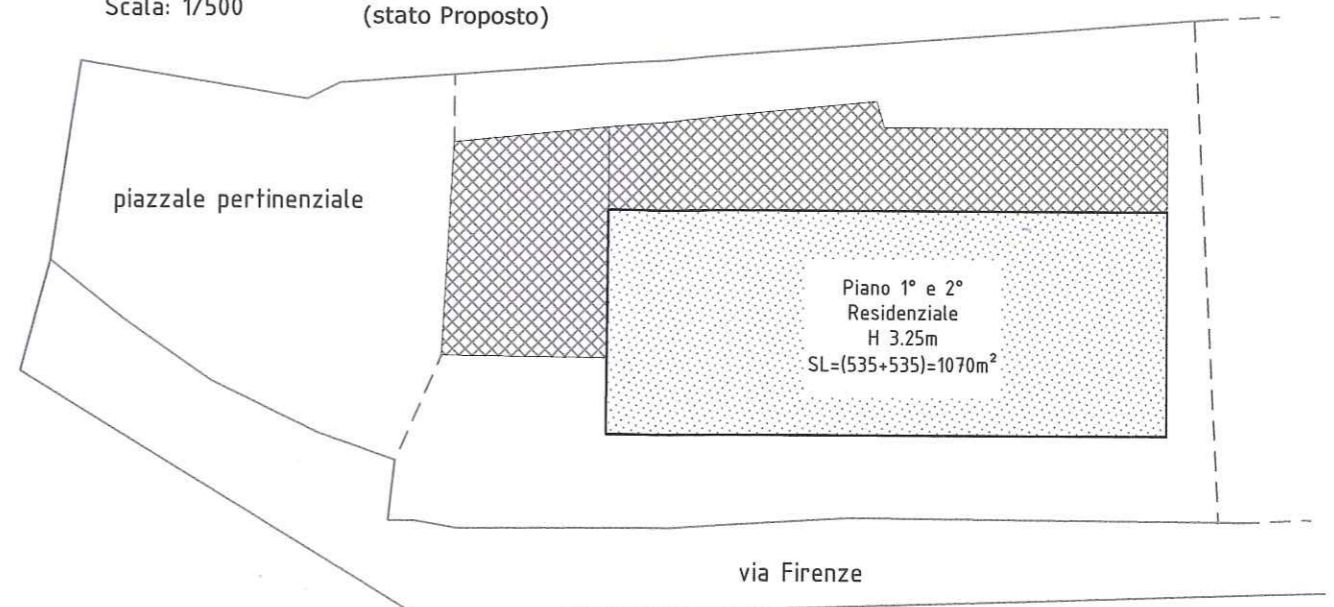
(6) Pianta PIANO TERRA:

Scala: 1/500 (stato Proposto)



(7) Pianta PIANO 1° - 2°:

Scala: 1/500 (stato Proposto)



TAB. (2) (Stato Proposto)

PIANO	Destinazione	h	s.u.l	Volumi	Tot.Superfici	Tot.Volumi
(T ₁) Box Mezzi	Autorimesse	4.75 m	150.00 m ²	712.50 m ³		
(T) P.Terra	Commerciale	3.50 m	760.00 m ²	2660.50 m ³	760.00 m ²	2660.50 m ³
(P _K) Parcheggi	Parcheggi	-----	510.00 m ²	-----		
(1°) P.Primo	Residenziale	3.25 m	535.00 m ²	1738.75 m ³	1070.00 m ²	3477.50 m ³
(2°) P.Secondo	Residenziale	3.25 m	535.00 m ²	1738.75 m ³		

h=altezza media locale

S.U.L.=superficie utile lorda

V=volume interno locale



TIPO ELABORATO	
Pianta PLANOVOLUMETRICA Stato PROPOSTO	
- Piano Terra - Piano 1° e 2°	
COD.ELABORATO	EMISSIONE
A3	1
(Febbraio-2012)	

COMMITTENTE: **RAMPELLI DESIGN**
di Alida Duchini e C

DESCRIZIONE: **OSSERVAZIONE al Piano Strutturale**
via Firenze, 32 - CHIUSI (SI)
Settore Area omogenea "DO"

Geologika Progetti proprietary and confidential, a norma della L.633/41 sui diritti d'autore e successive modifiche