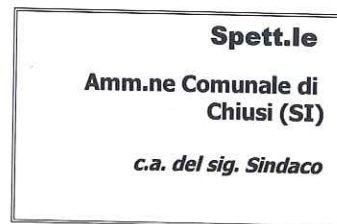




UT
SINDACO



Data: 24/02/2012

Pagine: 12 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- Terreno in Z.O. "DR-1" 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 del terreno sito nel comune di Chiusi (SI) via Firenze,32 identificato al Catasto Fabbricati/Terreni nel Foglio n. 59 Part.IIe n.230;

- 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 il terreno 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 **DR**;

Visto che la vigente pianificazione urbanistica, per il terreno in oggetto, prevede quanto segue:

"VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98" Allegato alle N.T.A Interventi con Normativa Specifica.

TAV.5-6 CHIUSI SCALO NORD. Tabella: N°2 - Intervento D.R. (1) via Firenze Allegato N°2

"Nell'ambito territoriale perimetrato in planimetria potrà essere redatto un progetto unitario che preveda la realizzazione di un edificio fuori terra destinato a deposito e/o parcheggi coperti (H. Max mt. 4,00 - sup. coperta max. 350 mq) ed un'area destinata a parcheggio pubblico di superficie non inferiore al 40% dell'ambito soggetto all'intervento di recupero. La cessione delle aree a parcheggio pubblico dovrà essere gratuita. A garanzia degli impegni di cui sopra dovrà essere stipulato apposito atto d'obbligo."

Riepilogo area DR-1, in via Firenze (Tav.A2 e A3):

TAB.(1) (Stato Attuale P.R.G.)

| Rif.Urbanistico | Area Lotto | Destinazione | H _{max} (mt) | Sup. coperta max (mq) |
|-----------------|------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| DR (1) | 1400.00 m ² | - Deposito - Parcheggi coperti | 4.00 m | 350.00 m ² |
| | | Cessione Area Gratuita | | |
| | | Parcheggio Pubblico | 40% (Sup) | 560.00 m ² |

Considerato che in data 05/3/2002 con pratica " N°21/02" la proprietà aveva presentato richiesta di permesso di costruire per l'edificazione del comparto in esame, ma a seguito delle eccessive richieste di urbanizzazione dell'area (adeguamento delle fognature per la regimazione delle acque meteoriche del comparto, asfaltatura dell'intera Via Firenze) avanzata dall'Amministrazione Comunale, la committenza non ha più attuato l'intervento, archiviando in data 30/3/2003 detta predetta;


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 interventi **CRUE**, come quanto segue:

GLI OBIETTIVI DI GESTIONE DELLA UTOE

Il PS sviluppa in chiave progettuale gli obiettivi indicati dallo statuto della città e degli insediamenti ed in particolare:

- consolidare l'insediamento mantenendo la sua caratteristica residenziale;
- migliorare l'integrazione logistica e l'accessibilità con i sottosistemi insediativi limitrofi, anche attraverso percorsi pedonali e ciclabili;
- risolvere i problemi pregressi di viabilità minore;
- curare una maggiore accessibilità e sicurezza di fruizione al polo sportivo.



LE TRASFORMAZIONI INSEDIATIVE PROGRAMMATE

Nella UTOE 3 S. Caterina Poggio Gallina, il PS prevede la edificazione di un massimo di 87 alloggi (200 nuovi abitanti convenzionali); il RU ne determinerà la ripartizione tra edilizia sociale, edilizia libera ed edilizia in autocostruzione. Sono previsti inoltre 13.000 mc (1.700 mq di SUL) per servizi, consistenti nella copertura di una attrezzatura sportiva esistente (Palazzetto dello sport).

| | | 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 | 0 | 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 | 0 |
| | TOTALE UTOE 3 | 26.000 | 7.879 | 200 | 87 | 0 | 0 | 13.000 | 1.700 | 0 | 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 capacità edificatoria (CRUE) per l'area in questione in quanto i 13.000 mc. si riferiscono alla copertura della zona sportiva nei pressi del palazzetto dello sport come specificato nelle norme tecniche;

Preso atto degli interventi di riqualificazione dei sottoservizi sono stati già attuati per l'area in esame dell'Amministrazione Comunale (adeguamento delle fognature per la regimazione delle acque meteoriche del comparto e rifacimento dell'asfalto su tutta Via Firenze);

Visto che vigente P.R.G prevede quanto indicato per interventi in DR-1 (Tav.A2 e A3), si ritiene che comunque il nuovo piano strutturale deve contenere le disposizioni precedentemente concesse e/o previste;

TAB. (2) (Stato Proposto - Ipotesi 1)

| PIANO | Destinazione | h | s.u.l | Volumi | Tot.Superfici | Tot.Volumi |
|------------------------------|---------------|--------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| (Pk) Parcheggi | park.privati | ---- | >500.00 m ² | ---- | | |
| (Pk _p) Parcheggi | park.pubblico | ---- | 560.00 m ² | ---- | | |
| (T) P.Terra | Deposito | 4.00 m | 350.00 m ² | 1400.00 m ³ | 350.00 m ² | 1400.00 m ³ |

h=altezza media locale S.U.L=superficie utile lorda V=volume interno locale



Formula la presente Osservazione/Opposizione:

Visto che l'attuale vocazione del comparto in esame e' prevalentemente residenziale, è opportuno proporre l'inserimento di un lotto di completamento con destinazione residenziale-direzionale, a tal proposito si chiede pertanto di modificare la tabella di dimensionamento del P.S. inerente l'U.T.O.E. n. 3 (Santa Caterina - Poggio Gallina), secondo le quantità di seguito indicate (Tav.A4):

TAB. (3) (Stato Proposto)

| PIANO | Destinazione | h | s.u.l | Volumi | Tot.Superfici | Tot.Volumi |
|------------------------------|---------------|--------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| (Pk) Parcheggi | park.privati | ---- | >500.00 m ² | ---- | | |
| (Pk _p) Parcheggi | park.pubblico | ---- | 560.00 m ² | ---- | | |
| (T) P.Terra | Direzionale | 3.00 m | 350.00 m ² | 1050.00 m ³ | 350.00 m ² | 1050.00 m ³ |
| (1°) P.Primo | Residenziale | 3.00 m | 350.00 m ² | 1050.00 m ³ | 750.00 m ² | 2100.00 m ³ |
| (2°) P.Secondo | Residenziale | 3.00 m | 350.00 m ² | 1050.00 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 dell'entità **CRUE** della tab.U.T.O.E del PS in adozione:

| | CRUE | 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 | 2.100 | 750 | 26 | 10 | 0 | 0 | 13.000 | 1.700 | 1.050 | 350 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | NU | 26.000 | 7.879 | 200 | 87 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | TOTALE UTOE 3 | 28.100 | 8.629 | 226 | 97 | 0 | 0 | 13.000 | 1.700 | 1.050 | 350 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Si evidenzia che :

- a) 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.
- b) la nuova edificazione risulta compatibile con gli edifici esistenti e consentirà la realizzazione nell'area antistante il nuovo fabbricato di un marciapiede e parcheggio pubblico per il completamento delle urbanizzazioni del comparto.

Con occasione Ns. Distinti Saluti

Rampelli design snc - Ing.Geol.Claudio Mafferi

D. Mafferi



- 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



Scadenza 12-03-2020

Totale diritti Euro 0,00

AR 4409829

1978 11A - OFFICINA CV - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI
CHIUSI

CARTA D'IDENTITÀ

N° AR 4409829

DI
DUCHINI
ALIDA

Cognome DUCHINI
 Nome ALIDA
 nato il 08-03-1945
 (atto n. 32 P. I. S. A)
 a CHIACCIANO TERME (SI)
 Cittadinanza ITALIANA
 Residenza CHIUSI (SI)
 Via LCC. DONCIA BASSA N.2
 Stato civile.....
 Professione.....
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura 1.62
 Capelli CASTANI
 Occhi MARRONI
 Segni particolari NESSUNO



Firma del titolare Alida Duchini
 CHIUSI 12-03-2010

Impronta IL FUNZIONARIO INCARICATO
 indice sinistro Franca Duchini



LEGENDA:

Area di osservazione P.S.:

Part. I.e : N°230-472-748-749

settore definito da Ex PRG
come Area omogenea (DR-1)

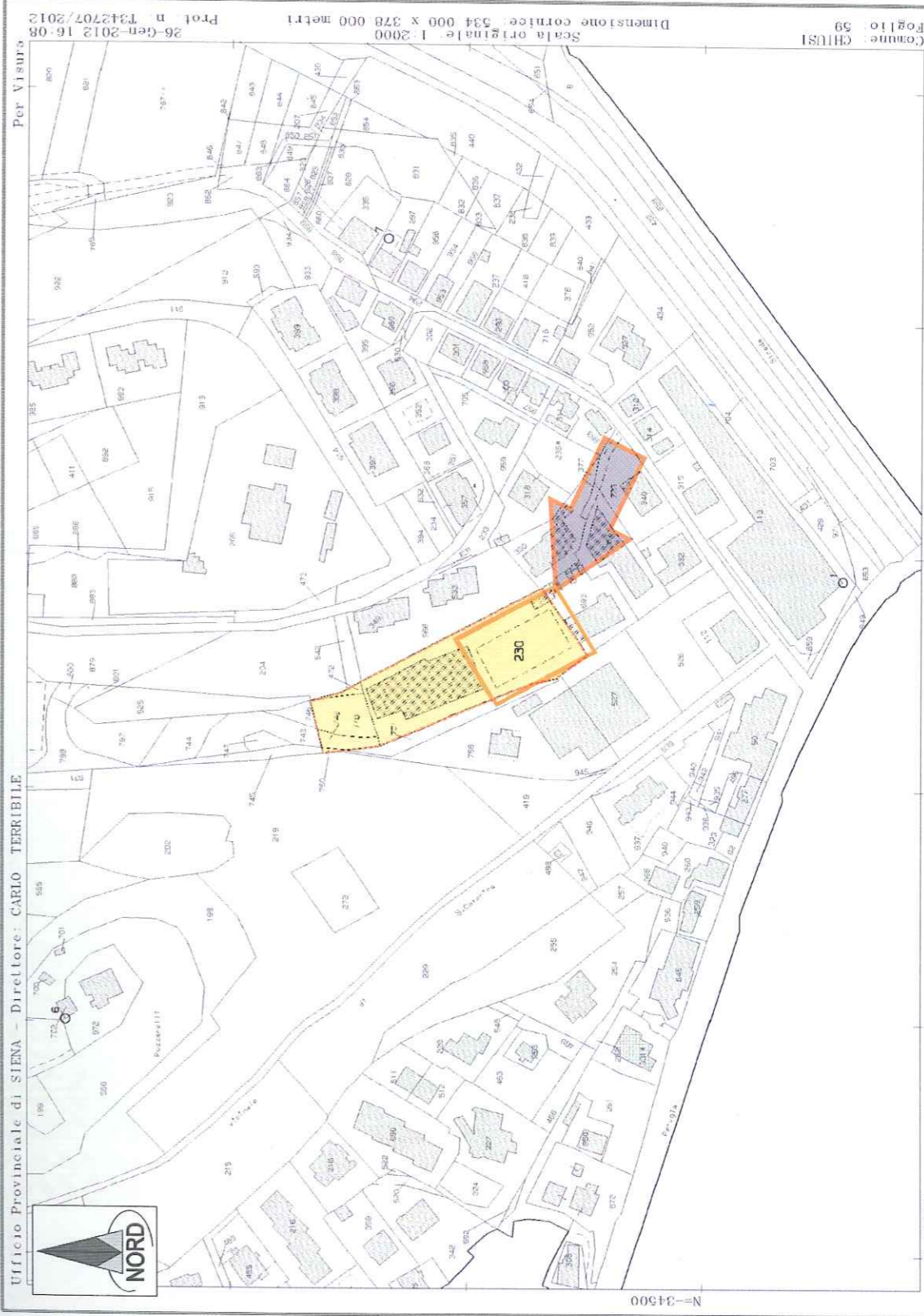
PROGETTO: Osservazioni al Piano Strutturale - rif. Comparto DR ex PRG Chiusi (SI) via Firenze,32

TAVOLA: **1a** TEMATICA: **CARTA D'INQUADRAMENTO CATASTALE**

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

Scala di origine: **1:2.000**

Ufficio Provinciale di SIENA - Direttore: CARLO TERRIBILE

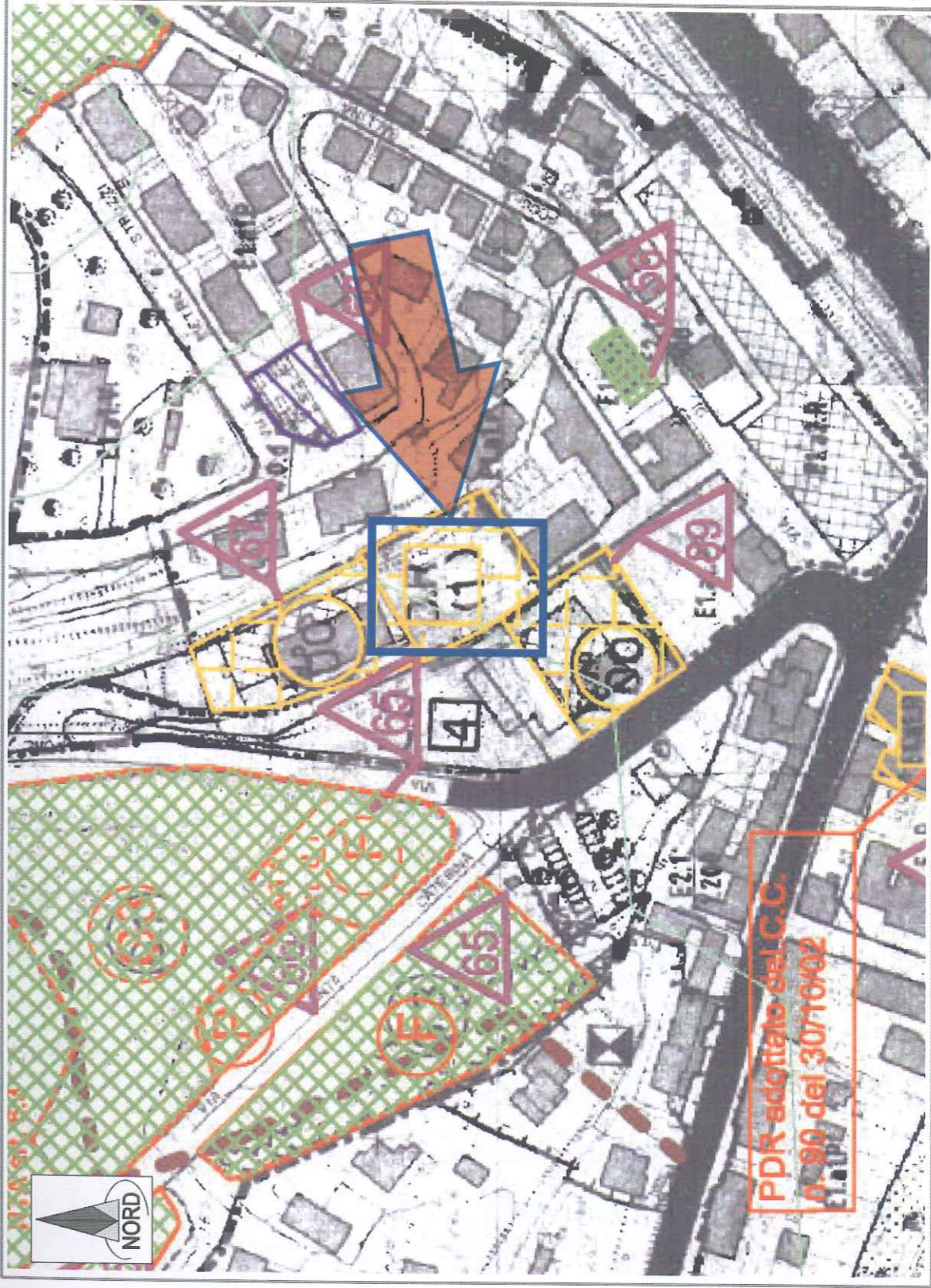


Per Viatura
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534 000 X 378 000 metri
26-gen-2012 16:08
Profilo n° T342707/2012
Comune: CHIUSI
Foglio: 59
Particella: 230
E=50500
N=34300




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

TAVOLA: 1b TEMATICA: CARTA D'INQUADRAMENTO P.R.G.^{art.100}

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
-  Ristrutturazione Urbanistica
 -  Nuova edificazione in aree parzialmente urbanizzate
 -  Nuova edificazione in aree da urbanizzare

Area osservazione al PS definita da ex PRG (SI) area omogenea (PS)

PROGETTO: Osservazioni al Piano Strutturale - rif. Comparto DR 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**

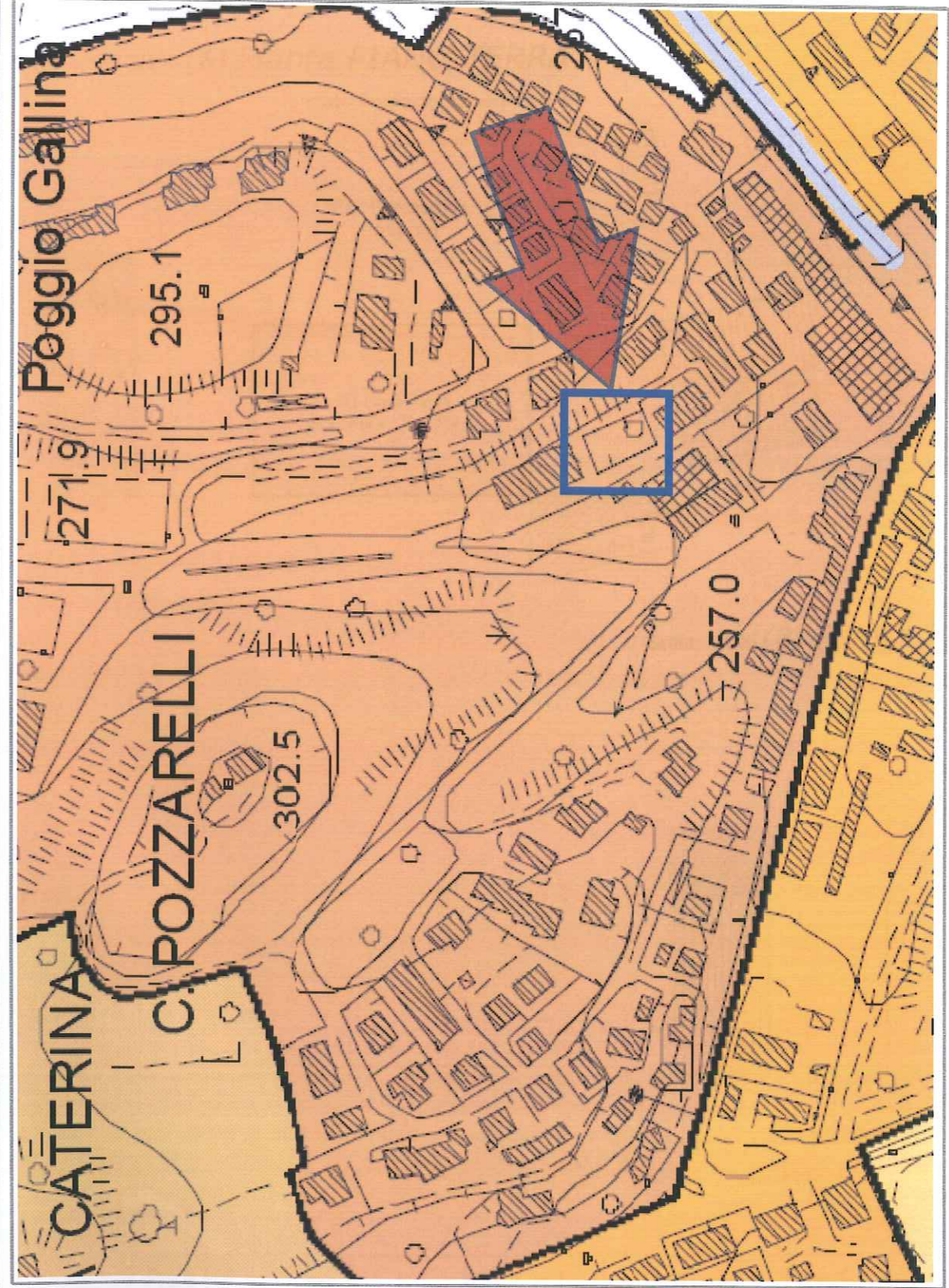


LEGENDA:

UTOE Unità Territoriali Omogenee Elementari

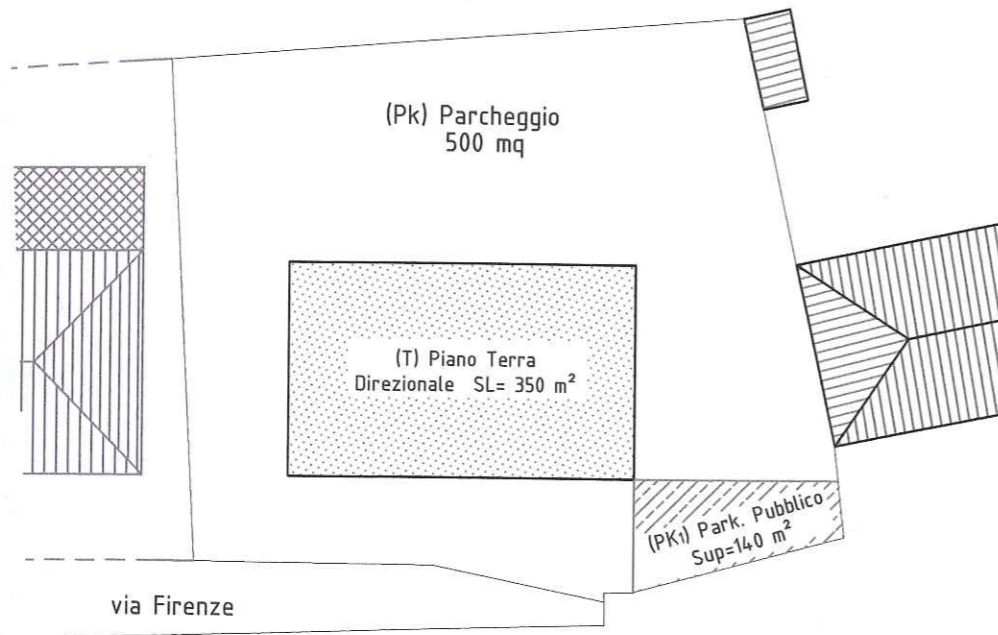
- 1. Chiusi città
- 2. Propaganti di Chiusi città
- 3. Santa Caterina-Poggio Gallina
- 4. Chiusi Scalo
- 5. La Borgia
- 6. Porto di mezzo
- 7. Asse produttivo Colmatone-Le Biffe
- 8. Macciano-Poggio Olivo-Curce al Pino
- 9. Montaltese
- 10. Insediamento rurale diffuso

Area osservazione al PS
definita da ex PRG
omogenea (PR)



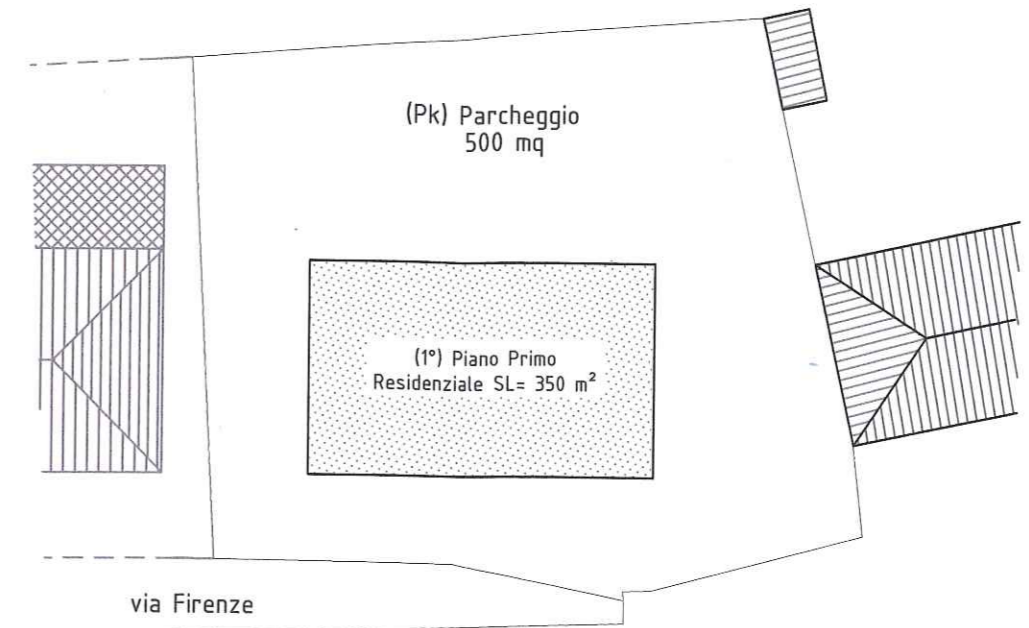
Scala: 1/500 (6) **Pianta PIANO TERRA:**

stato Proposto settore "DR-1"



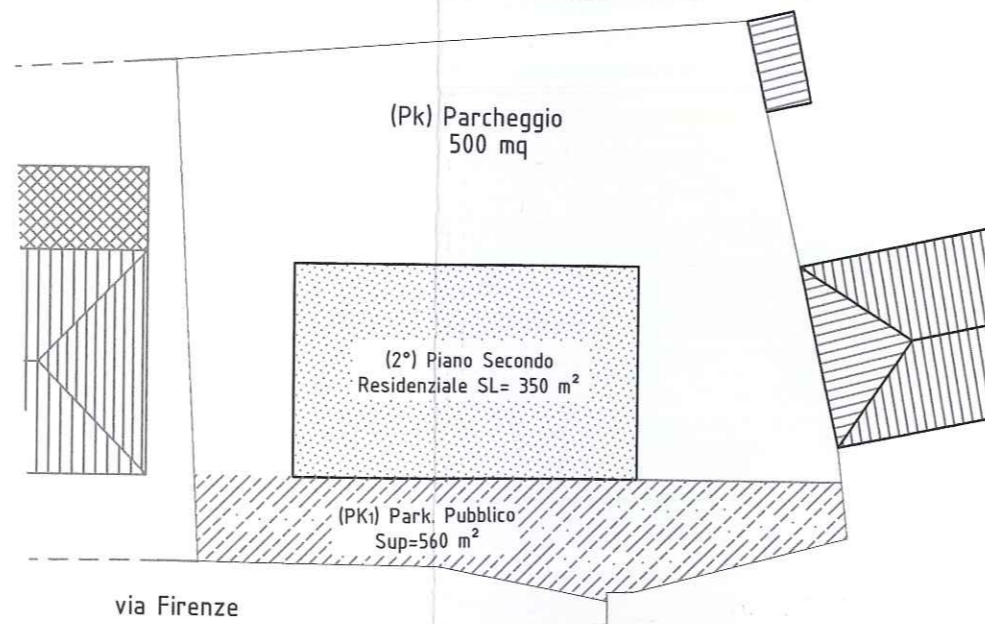
Scala: 1/500 (7) **Pianta PIANO PRIMO:**

stato Proposto settore "DR-1"



Scala: 1/500 (8) **Pianta PIANO SECONDO:**

stato Proposto settore "DR-1"



(3) (Stato Proposto)

| PIANO | Destinazione | h | s.u.l | Volumi | Tot.Superfici | Tot.Volumi |
|------------------------------|---------------|--------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| (Pk) Parcheggi | park.privati | ---- | >500.00 m ² | ---- | | |
| (Pk _p) Parcheggi | park.pubblico | ---- | 560.00 m ² | ---- | | |
| (T) P.Terra | Direzionale | 3.00 m | 350.00 m ² | 1050.00 m ³ | 350.00 m ² | 1050.00 m ³ |
| (1°) P.Primo | Residenziale | 3.00 m | 350.00 m ² | 1050.00 m ³ | 750.00 m ² | 2100.00 m ³ |
| (2°) P.Secondo | Residenziale | 3.00 m | 350.00 m ² | 1050.00 m ³ | | |

h=altezza media locale

s.u.l=superficie utile lorda

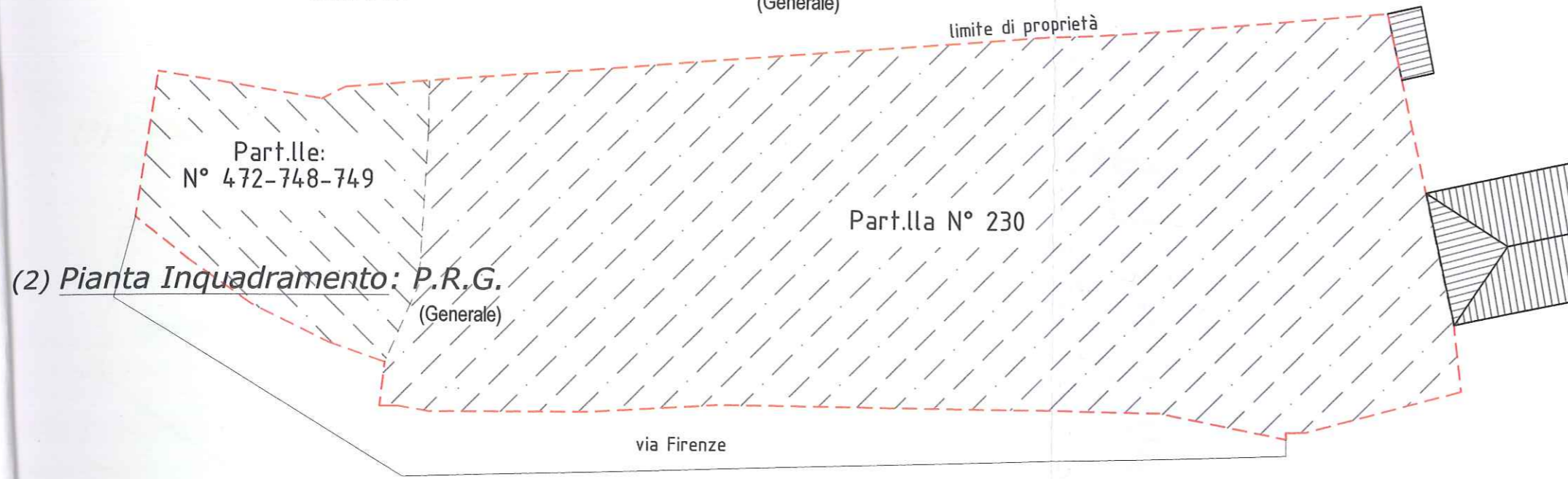
V=volume interno locale

| | |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| COMMITTENTE: | RAMPELLI DESIGN di Alida Duchini e C |
| DESCRIZIONE: | OSSERVAZIONE al Piano Strutturale via Firenze, 32 - CHIUSI (SI) Settore Area omogenea "DR" |
| TIPO ELABORATO | Pianta PLANOVOLUMETRICA Stato PROPOSTO ipotesi (2) - Piano Terra - Piano 1° e Piano 2° |
| COD.ELABORATO | EMISSIONE |
| A4 | 1 (Febbraio-2012) |

geologika PROGETTI

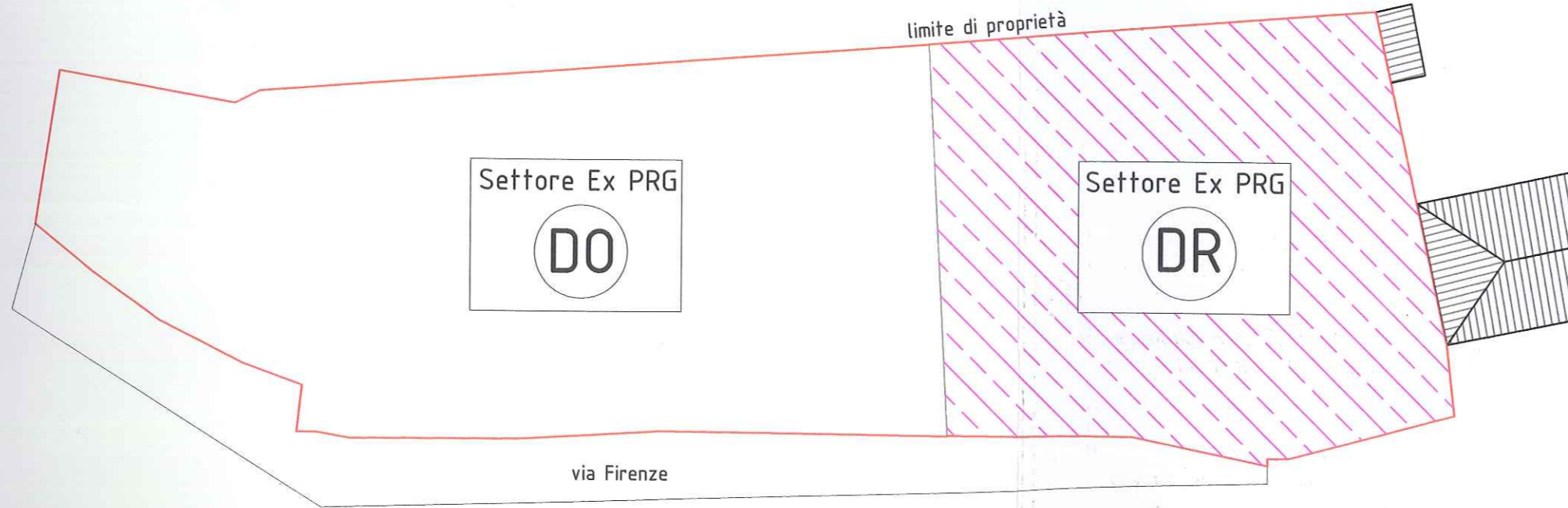
Geologika Progetti proprietary and confidential, a norma della L.633/41 sui diritti d'autore e successive modifiche

(1) **Pianta Inquadramento: CATASTALE**
 Scala: 1/500
 (Generale)



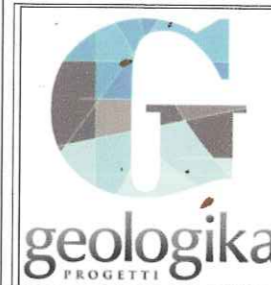
(2) **Pianta Inquadramento: P.R.G.**
 (Generale)

Scala: 1/500



 Area di Osservazione al PS comunale

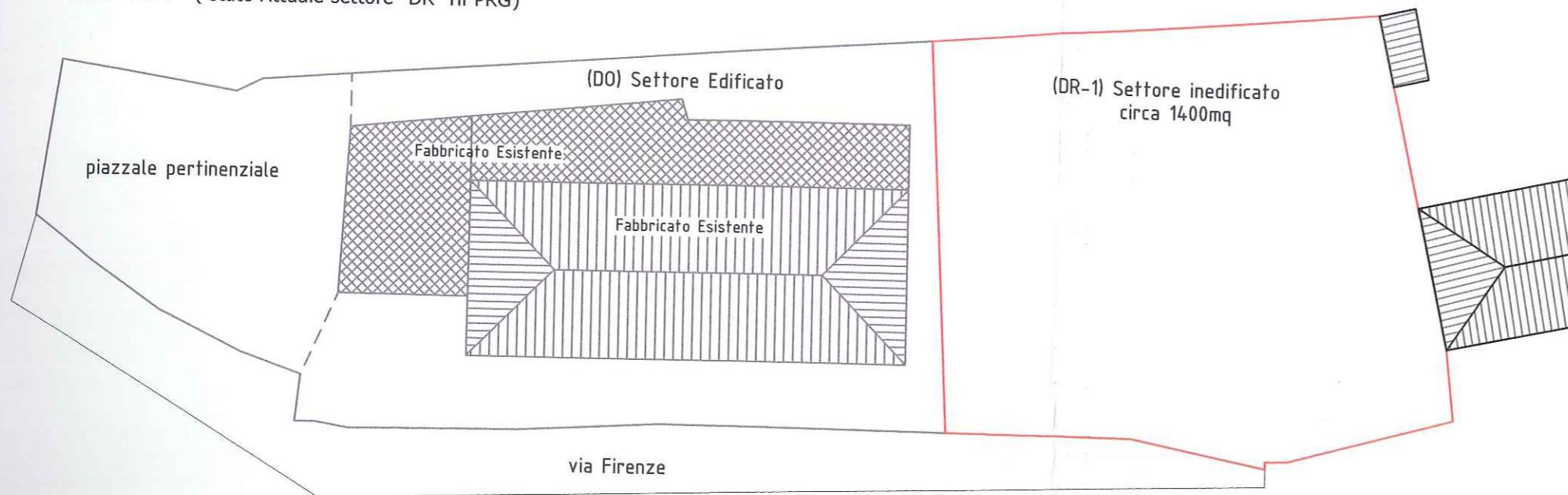
| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| COMMITTENTE: | RAMPELLI DESIGN di Alida Duchini e C | |
| DESCRIZIONE: | OSSERVAZIONE al Piano Strutturale via Firenze, 32 - CHIUSI (SI) Settore Area omogenea "DR" | |
| TIPO ELABORATO PIANTA INQUADRAMENTO (Generale) - Catastale - P.R.G vigente | COD. ELABORATO | EMISSIONE |
| | A₁ | 1 (Febbraio-2012) |



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

(3) Pianta PLANOVOLUMETRICA:

Scala: 1/500 (stato Attuale settore "DR" rif PRG)



TAB.(1) (Stato Attuale P.R.G.)

| Rif.Urbanistico | Area Lotto | Destinazione | H _{max} (mt) | Sup. coperta max (mq) |
|-----------------|------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| DR (1) | 1400.00 m ² | - Deposito - Parcheggi coperti | 4.00 m | 350.00 m ² |

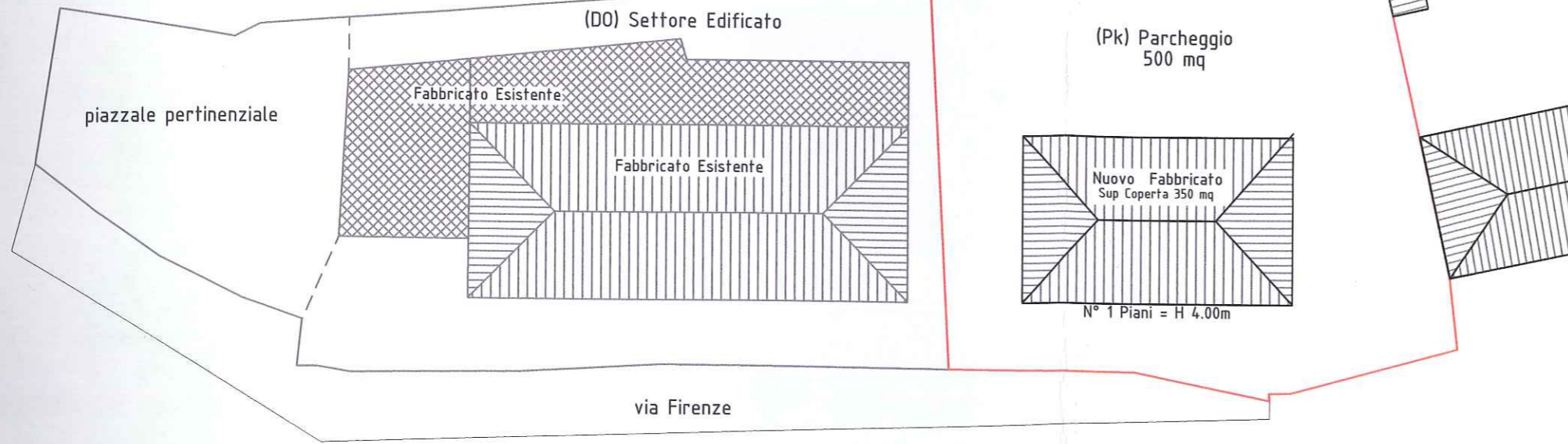
Cessione Area Gratuita

| | | |
|---------------------|------------|-----------------------|
| Parcheggio Pubblico | 40 % (Sup) | 560.00 m ² |
|---------------------|------------|-----------------------|

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| COMMITTENTE: | RAMPELLI DESIGN <i>di Alida Duchini e C</i> | |
| DESCRIZIONE: | OSSERVAZIONE al Piano Strutturale via Firenze, 32 - CHIUSI (SI) <i>Settore Area omogenea "DR"</i> | |
|  | TIPO ELABORATO Pianta PLANOVOLUMETRICA Stato ATTUALE Realizzabile ai sensi del PRG per settore "DR-1" | |
| | COD. ELABORATO | EMISSIONE |
| A ₂ | 1 | (Febbraio-2012) |
| <small>Geologika Progetti proprietary and confidential, a norma della L.633/41 sui diritti d'autore e successive modifiche</small> | | |

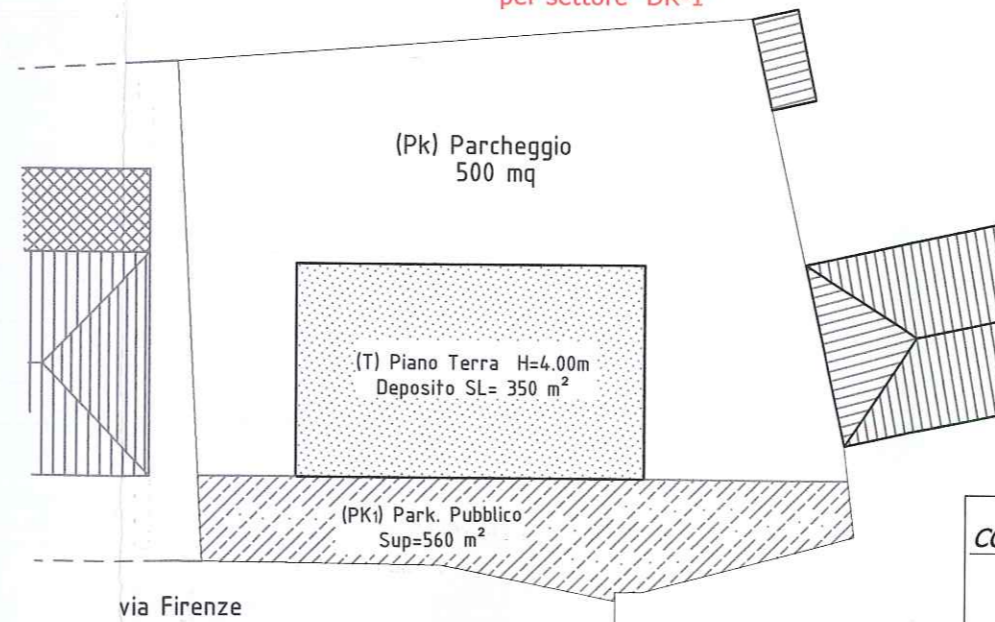
(4) Pianta PLANOVOLUMETRICA:

Scala: 1/500 Stato realizzabile ai sensi del PRG per settore "DR-1"



(5) Pianta PIANO TERRA:

Scala: 1/500 Stato realizzabile ai sensi del PRG per settore "DR-1"



AB. (2) (Stato Realizzabile ai sensi del P.R.G)

| PIANO | Destinazione | h | s.u.l | Volumi | Tot.Superfici | Tot.Volumi |
|-----------------------------|---------------|--------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| (Pk) Parcheggi | park.privati | ---- | >500.00 m ² | ---- | | |
| Pk _p) Parcheggi | park.pubblico | ---- | 560.00 m ² | ---- | | |
| (T) P.Terra | Deposito | 4.00 m | 350.00 m ² | 1400.00 m ³ | 350.00 m ² | 1400.00 m ³ |

h=altezza media locale

s.u.l=superficie utile lorda

V=volume interno locale

| | |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| COMMITTENTE: | RAMPPELLI DESIGN di Alida Duchini e C |
| DESCRIZIONE: | OSSERVAZIONE al Piano Strutturale via Firenze, 32 - CHIUSI (SI) Settore Area omogenea "DR" |
| TIPO ELABORATO | Pianta PLANOVOLUMETRICA Stato ATTAULE Realizzabile ai sensi del PRG per settore "DR-1" |
| COD.ELABORATO | EMISSIONE |
| A3 | 1 (Febbraio-2012) |

geologika PROGETTI

Geologika Progetti proprietary and confidential, a norma della L.833/41 sui diritti d'autore e successive modifiche