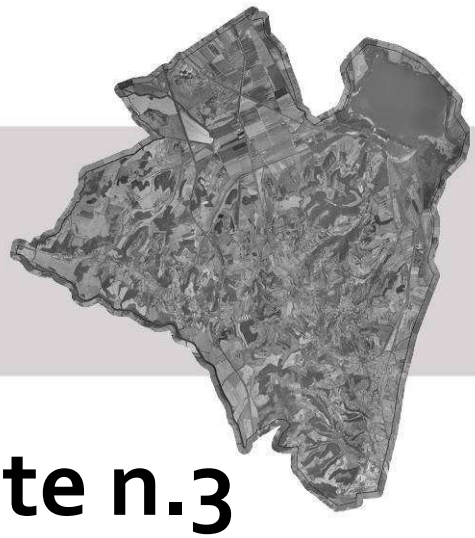
Firmato digitalmente da

ANTONIO MUGNAI

CN = MUGNAI ANTONIO
O = ORDINE ARCHITETTI PPC SIENA
C = IT

COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI

Provincia di Siena



Piano Operativo Variante n.3 (Generale)

Adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. n.74 del 28.12.2018

Approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. .... del ....

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

(Con le modifiche introdotte a seguito del recepimento degli emendamenti approvati in Consiglio Comunale)

dicembre 2019

INDICE

Nota introduttiva alle Controdeduzioni della Variante n.3 al PO di Chiusi..... 4
OSSERVAZIONE N. 1 (accolta)..... 6
OSSERVAZIONE N. 2 (non accolta)..... 8
OSSERVAZIONE N. 3 (accolta)..... 9
OSSERVAZIONE N. 4 (parzialmente accolta) - controdeduzione emendata in Consiglio Comunale 11
OSSERVAZIONE N. 5 (parzialmente accolta)..... 12
OSSERVAZIONE N. 6 (non accolta)..... 14
OSSERVAZIONE N. 7 (non accolta)..... 15
OSSERVAZIONE N. 8 (parzialmente accolta)..... 16
OSSERVAZIONE N. 9 (accolta)..... 18
OSSERVAZIONE N. 10 (non accolta)..... 19
OSSERVAZIONE N. 11 (accolta)..... 20
OSSERVAZIONE N. 12 (accolta)..... 22
OSSERVAZIONE N. 13 (non accolta)..... 24
OSSERVAZIONE N. 14 (accolta)..... 25
OSSERVAZIONE N. 15-16 (accolta)..... 27
OSSERVAZIONE N. 17 (accolta)..... 29
OSSERVAZIONE N. 18 (accolta)..... 31
OSSERVAZIONE N. 19 (accolta)..... 32
OSSERVAZIONE N. 20 (accolta)..... 33
OSSERVAZIONE N. 21 (Autorità di Bacino)..... 34
OSSERVAZIONE N. 22 (parzialmente accolta)..... 36
OSSERVAZIONE N. 23 (parzialmente accolta)..... 38
OSSERVAZIONE N. 24 (parzialmente accolta)..... 40
OSSERVAZIONE N. 25 (accolta)..... 42
OSSERVAZIONE N. 26 (accolta)..... 43
OSSERVAZIONE N. 27 (non accolta)..... 45
OSSERVAZIONE N. 28 (non accolta)..... 46
OSSERVAZIONE N. 29 (non pertinente)..... 47
OSSERVAZIONE N. 30 (accolta)..... 48
OSSERVAZIONE N. 31 (Comune di Chiusi: osservazione d'ufficio)..... 50
OSSERVAZIONE N. 32 Provincia di Perugia (non pertinente)..... 55
OSSERVAZIONE N. 33 (non accolta)..... 56
OSSERVAZIONE N. 34 (parzialmente accolta)..... 57
OSSERVAZIONE N. 35 (parzialmente accolta) – controdeduzione emendata in Consiglio Comunale..... 58
OSSERVAZIONE N. 36 (parzialmente accolta) – controdeduzione emendata in Consiglio Comunale..... 61
OSSERVAZIONE N. 37 (accolta)..... 62
OSSERVAZIONE N. 38 (non accolta)..... 63
OSSERVAZIONE N. 39 (non pertinente)..... 64
OSSERVAZIONE N. 40 (accolta)..... 65
OSSERVAZIONE N. 41 (accolta)..... 67
OSSERVAZIONE N. 42 (non accolta)..... 69
OSSERVAZIONE N. 43 (parzialmente accolta) - controdeduzione emendata in Consiglio Comunale..... 70

OSSERVAZIONE N. 44 (non accolta) 73
OSSERVAZIONE N. 45 (accolta) 74
OSSERVAZIONE N. 46 (non pertinente) 75
OSSERVAZIONE N. 47 (parzialmente accolta) 76
OSSERVAZIONE N. 48 (non pertinente) 78
OSSERVAZIONE N. 49 (non pertinente) 79
OSSERVAZIONE N. 50 (non accolta) 80
OSSERVAZIONE N. 51 (non accolta) 81
OSSERVAZIONE N. 52 (non accolta) 82
OSSERVAZIONE N. 53 (non accolta) 83
OSSERVAZIONE N. 54 (accolta) 84
OSSERVAZIONE N. 55 (non accolta) 86
OSSERVAZIONE N. 56 (non accolta) 87
OSSERVAZIONE N. 57 (parzialmente accolta) 88
OSSERVAZIONE N. 58 (non accolta) 89
OSSERVAZIONE N. 59 (accolta) 90
OSSERVAZIONE N. 60 (accolta) 91
OSSERVAZIONE N. 61 (accolta) 93
OSSERVAZIONE N. 62 (parzialmente accolta) 95
OSSERVAZIONE N. 63 (non accolta) 97
OSSERVAZIONE N. 64 (non accolta) 98
OSSERVAZIONE N. 65 (accolta) 99
OSSERVAZIONE N. 66 (accolta) 102
OSSERVAZIONE N. 67 (ARPAT) 104
OSSERVAZIONE N. 68 (accolta) - controdeduzione emendata in Consiglio Comunale 107
OSSERVAZIONE N. 69 (Soprintendenza) 109

Nota introduttiva alle Controdeduzioni della Variante n.3 al PO di Chiusi

1.
A seguito dell'adozione in Consiglio Comunale della Variante n.3 (generale) al Piano Operativo del Comune di Chiusi, sono pervenute 69 Osservazioni.
Oltre alle osservazioni dei cittadini e delle imprese, sono pervenute osservazioni dall'Autorità di Bacino (oss. n.21); dal Comune di Chiusi: osservazione d'ufficio (oss. n.31); dalla Provincia di Perugia (oss. n.32); dall'ARPAT (oss. n.67) e dalla Soprintendenza di Arezzo, Siena e Grosseto (oss. n.69)

Per tutte le Osservazioni sono state redatte specifiche schede, riportate nella presente relazione, riferite ad ogni singola istanza.
Nelle suddette schede sono riportati il numero di identificazione della osservazione ed il numero di protocollo assegnato dal Comune al momento dell'arrivo dell'istanza. Sono poi riportati gli eventuali riferimenti catastali per l'individuazione cartografica dell'area oggetto di osservazione ed un riferimento localizzativo, all'interno del quale viene evidenziata di volta in volta la località, l'UTOE di riferimento, l'eventuale scheda di progetto norma o di BSA. Per ogni osservazione è poi riportata una sintesi della richiesta, eventualmente suddivisa in punti, nel caso in cui gli argomenti trattati necessitano di una risposta articolata e differenziata.
Ogni osservazione viene "controdedotta", il che significa entrare nel merito di ogni singola questione posta dal richiedente (punti dell'osservazione) e stabilire l'accoglimento o meno della richiesta. Tale responso viene espresso e riportato nella scheda di ogni singola osservazione con la seguente formula:

1. accolta: la/le richiesta/e sono accettate e conseguentemente gli elaborati del PO vengono modificati in accoglimento dell'osservazione;
2. parzialmente accolta: la/le richiesta/e sono accettate solo relativamente ad alcuni contenuti o ad alcuni dei punti in cui risulta articolata l'osservazione. Anche in questo caso gli elaborati del PO vengono modificati in parziale accoglimento dell'osservazione;
3. non accolta: la/le richiesta/e non sono accettate. Gli elaborati del PO non subiscono modifiche e l'osservazione è rigettata;
4. non pertinente: la/le richiesta/e non necessitano di alcuna modifica degli elaborati del PO in quanto già consentite dalle norme adottate, oppure l'argomento trattato esula dai contenuti del PO e quindi risulta ad esso non pertinente. Anche in questo casi gli elaborati del PO non subiscono modifiche e l'osservazione è rigettata.

Il responso è riportato per ciascuna scheda.
Infine la scheda, solo per le osservazioni accolte o parzialmente accolte, riporta l'elenco delle modifiche agli elaborati conseguenti all'accoglimento integrale o parziale dell'osservazione, suddiviso per tipo di elaborati del Piano:

1. NTA: si rimanda al testo integrale delle norme variato a seguito delle osservazioni accolte o parzialmente accolte; di tale testo sono state prodotte due versioni, una finale (in nero) ed una con evidenziate (in giallo e rosso) le modifiche, con indicato per ciascuna di esse il riferimento puntuale all'osservazione il cui accoglimento ha generato la modifica.
2. Tav. Usi del suolo e modalità d'intervento: per ogni osservazione accolta o parzialmente accolta che presuppone la modifica di tale elaborato è riportato in ciascuna scheda sono riportati due estratti della tavola relativi all'area interessata. In alto il PO adottato, in basso la tavola modificata a seguito dell'accoglimento dell'istanza.
3. Schede dei Progetti Norma: è stato seguito lo stesso criterio di cui al precedente punto 2, con il confronto tra l'elaborato adottato e quello modificato a seguito dell'accoglimento dell'istanza.
4. Scheda norma dei BSA: è stato seguito lo stesso criterio di cui ai precedenti punti 2 e 3, con il confronto tra un estratto dell'elaborato adottato e quello modificato a seguito dell'accoglimento dell'istanza.

5. Quadro Previsionale Strategico: è stato seguito lo stesso criterio di cui ai precedenti punti 2, 3 e 4 con il confronto tra un estratto dell'elaborato adottato e quello modificato a seguito dell'accoglimento dell'istanza.

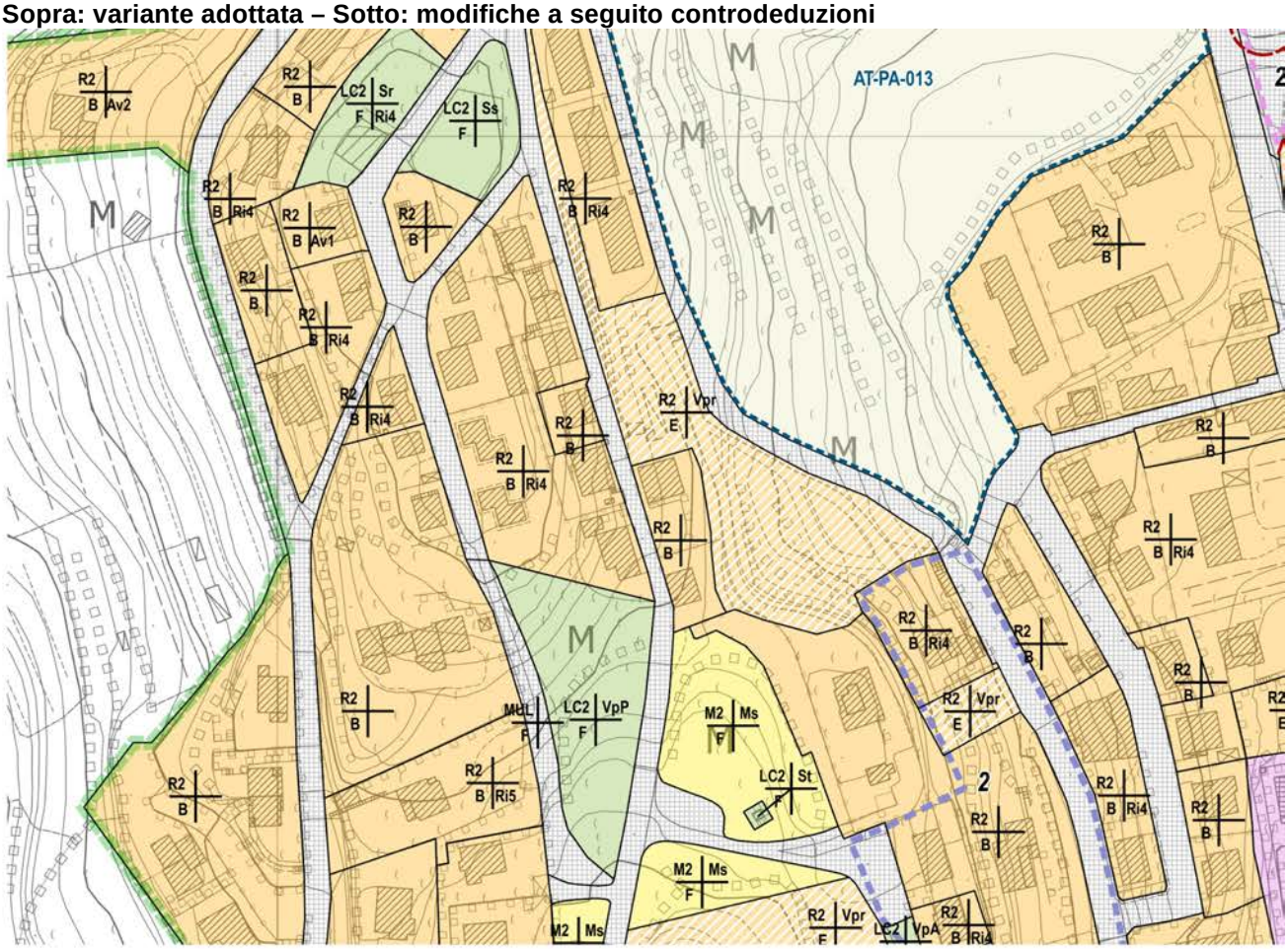
2.
Delle 69 osservazioni pervenute ne sono state accolte complessivamente 41 (59,4%), delle quali 30 (43,5%) accolte integralmente e 11 (15,9%) solo parzialmente.
Sono state respinte 22 osservazioni (31,9%) e dichiarate non pertinenti 6 (8,7%).
Il 33,3% di osservazioni (23) richiedono modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione. In generale le richieste mirano ad una semplificazione della norma o ad una maggior chiarezza normativa. Alcune osservazioni invece puntano a rendere la norma meno rigida, in particolare per quanto riguarda gli interventi su patrimonio edilizio esistente. In linea di massima si è cercato di accogliere le istanze, salvo quelle che riguardavano tematiche relative a contesti di valore storico e/o paesaggistico ed ambientale.
Delle 23 osservazioni che riguardano le NTA ne sono state accolte 16 (10 integrali; 6 parziali); 5 non sono state accolte e 2 sono state dichiarate non pertinenti.
Il 21,7% di osservazioni si riferiscono a richiesta di modifiche delle tavole di Piano: Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione, tutte riferite al territorio urbanizzato. Si tratta in generale di richiesta di modifica dei perimetri delle aree con conseguente diversa classificazione e/o destinazione urbanistica. Quindi osservazioni molto puntuali e riferite anche, a volte, a degli errori di rappresentazione e/o interpretazione cartografica. Tranne una che richiedeva la modifica della destinazione da produttivo a residenziale ed una dichiarata non pertinente in quanto ciò che viene richiesto è già attuabile con le norme adottate, tutte le richieste sono state accolte.
Il 15,9% di osservazioni riguardano le aree di trasformazione AT (11) con riferimento alle schede dei progetti norma. Di queste 11 osservazioni non ne sono state accolte 2 (una chiedeva la traslazione dell'area di intervento; l'altra lo stralcio delle opere e progetti per la messa in sicurezza idraulica del territorio). Ne sono state accolte 6 ed in modo parziale 2. Una è stata dichiarata non pertinente (quella della Provincia di Perugia) in quanto riferita ad aree AT non oggetto della presente Variante.
Le richieste di modifica delle schede norma dei BSA risultano 8 (11,6%). Sono quasi sempre richieste che mirano ad elevare il livello di intervento consentito. Dato che si tratta in generale di contesti ed edifici di valore, la modifica dell'intervento è stata concessa solo per quelle situazioni nelle quali oggetto di richiesta sono edifici e/o complessi di minor valore. Sono state accolte 4 osservazioni, respinte 3 ed una dichiarata non pertinente in quanto ciò che viene richiesto era già stato reso possibile con la modifiche introdotte con la Variante adottata.
Il 10% delle osservazioni (7) richiedono nuove aree di trasformazione per rendere edificabili i terreni di proprietà. Nessuna di tali richieste è stata accolta in quanto la previsione di nuove Aree di Trasformazione esula dagli obiettivi della presente Variante al PO.
Il resto delle osservazioni (circa il 7,2%) riguarda l'incremento della superficie destinata al commercio in una AT (1: respinta); la modifica di una norma del PS (1: respinta); i vincoli (2: respinte).
Infine per quanto riguarda le osservazioni riferite alle tematiche geologiche, idrogeologiche ed idrauliche, con particolare riferimento a quella dell'Autorità di Bacino, si precisa che, così come esplicitato nelle singole schede più avanti, le modifiche relativamente alle osservazioni accolte, saranno effettuate una volta acquisito il parere dell'autorità di Bacino ed in relazione alle eventuali prescrizioni inserite in sede di conferenza di paesaggio, comunque prima dell'approvazione definitiva della Variante.

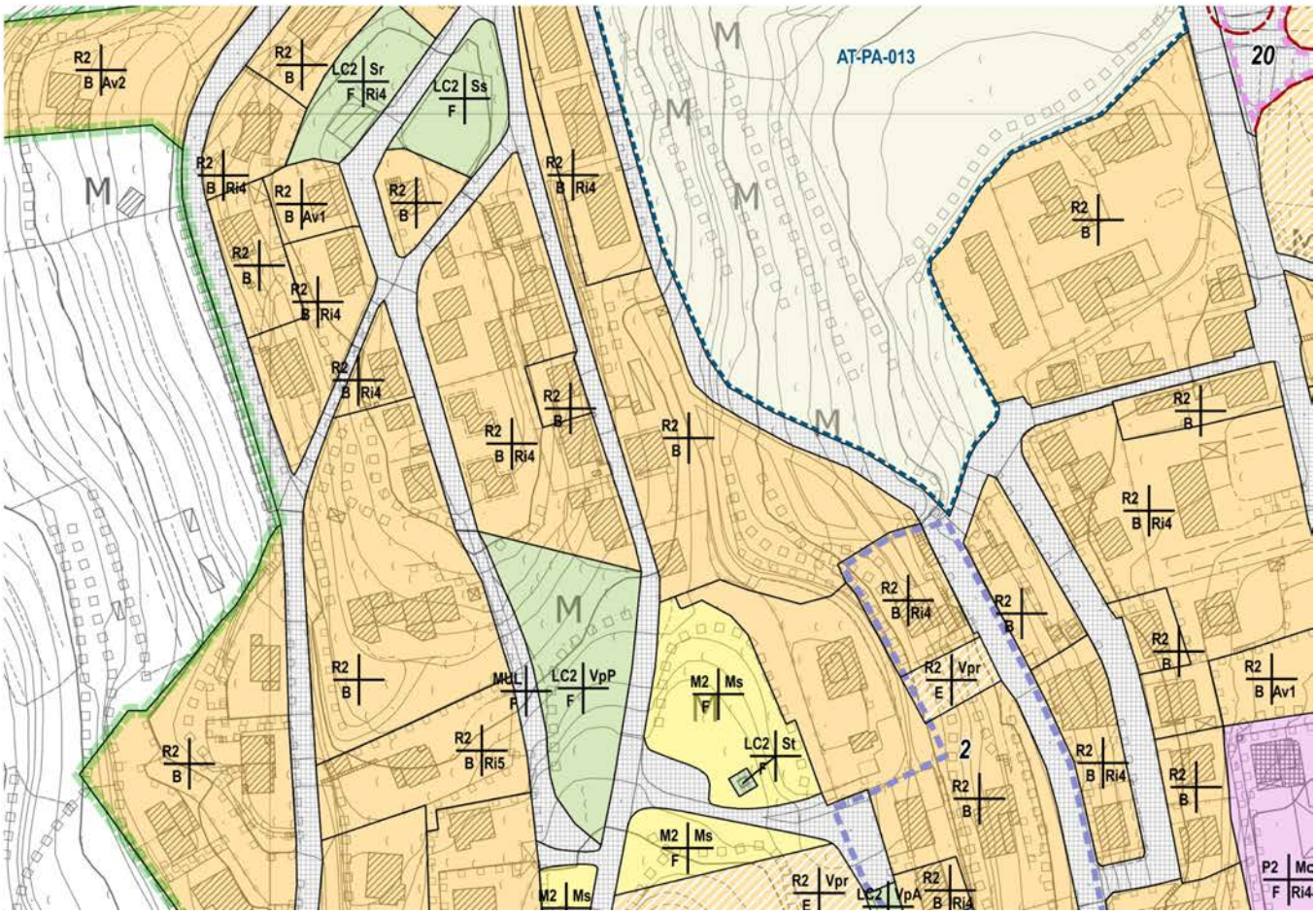
In sede di approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni il Consiglio Comunale, in data 20/12/2019 ha introdotto alcuni emendamenti che hanno modificato la proposta tecnica trasmessa al Consiglio Comunale. Nel presente documento sono riportate ed evidenziate tali modifiche, così come riportato e dettagliato nel relativo verbale di deliberazione n.61 del 20/12/2019.
Le controdeduzioni modificate sono le seguenti:

- Oss. n. 4
- Oss. n.35
- Oss. n.36
- Oss. n.43
- Oss. n.68

OSSERVAZIONE N. 1 (accolta)
PROTOCOLLO
3485
RIFERIMENTI CATASTALI
f. 58 – p. 181
RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO
UTOE 2
SINTESI
Richiede modifica destinazione urbanistica da R02/ Vpr/E in R02/B eliminando quindi il riferimento al verde privato in area agricola e riconsocendo invece la natura urbana del contesto legato al limitrofo insediamento residenziale. A giustificazione viene ricordato come l'area sia occupata da un garage, da un pozzo, percorsi pedonali ed illuminazione.
CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA
La richiesta è accolta. Si segnala che parte del lotto ricade in classe di pericolosità geologica elevata G3 (ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011) e geomorfologica elevata PF3 di sintesi del Piano di Assetto Idrogeologico dell'ex AdB Arno. Gli interventi sono pertanto subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità di cui agli artt. 60, 61 e 62 delle NTA del Piano Operativo e dell'art. 11 delle NTA del PAI dell'ex AdB Arno.
MODIFICHE APPORTATE AL PO
Tavola Usi del suolo e modalità di intervento in scala 1:2000: modifica della sigla da R2/Vpr/E a R02/B

Sopra: variante adottata – Sotto: modifiche a seguito controdeduzioni





OSSERVAZIONE N. 2 (non accolta)

PROTOCOLLO

3491

RIFERIMENTI CATASTALI

f. 66 – p. 195

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

UTOE 7

SINTESI

Chiede di inserie l'area di proprietà tra quelle di trasformazione del tipo ATID in modo da potervi realizzare una SUL max. di 350-400 mq. per deposito e vendita di autovetture usate.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

La richiesta non può essere accolta in quanto la previsione di nuove Aree di Trasformazione esula dagli obiettivi della presente Variante. Si ritiene comunque di segnalare che l'intervento richiesto può essere effettuato nell'ambito delle previsioni di cui all'art.78 sugli impianti di distribuzione dei carburanti, in quanto l'area risulta classificata dal PO con la sigla Mc che rimanda appunto ai contenuti dell'articolo citato il quale specifica quali sono gli interventi consentiti all'interno di tali aree. L'intervento dovrà in ogni caso rispettare le condizioni di trasformabilità fissate dal PO per gli aspetti idrogeologici ed idraulici.

OSSERVAZIONE N. 3 (accolta)

PROTOCOLLO

4964

RIFERIMENTI CATASTALI

f. 66 – p. 1259 e 1262

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

ATID 85

SINTESI

Richiede unificazione dei lotti in modo tale da poter realizzare 1 o più edifici con intervento edilizio diretto eliminando il ricorso a PUC.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

L'osservazione è accolta eliminando la suddivisione in due lotti. Per quanto riguarda la modalità di intervento si precisa che l'area di trasformazione è sottoposta ad intervento edilizio diretto e non a Progetto Unitario Convenzionato. Infatti la sigla correttta dell'area è ATID85 (e non ATPUC85). Vi è comunque all'interno della scheda, nella tabella dei dati dimensionali, un refuso che sarà corretto riportando la sigla ATID85.

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Progetti norma aree di trasformazione. Elab. 6. Allegato 3 alle NTA: modifica della scheda ATID85 eliminando la suddivisione dell'intervento in due lotti e corregendo il refuso nella tabella del dimensionamento: da ATPUC85 a ATID85.

85

AT-ID-085

COMPLETAMENTO LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

L'intervento prevede il completamento della lottizzazione Porto di Mezzo, per la quale sono già state realizzate tutte le opere di urbanizzazione, attraverso la realizzazione di due nuovi edifici residenziali.
I due lotti, così come individuati nell'allegato grafico, sono attuabili anche in tempi diversi, facendo ricorso, per entrambi, a intervento edilizio diretto.
Gli edifici dovranno essere disposti in modo da lasciare tra di loro varchi liberi di almeno 10 mt.
Trattandosi di un opera di completamento di una lottizzazione esistente, i nuovi edifici dovranno uniformarsi ai caratteri di quelli già realizzati ed il progetto dovrà tener conto di quanto eventualmente prescritto dal piano attuativo in riferimento a tipologia, materiali e forma.
Per garantire una maggiore flessibilità di attuazione dell'intervento, fermo restando il rispetto delle indicazioni della presente scheda relativamente ai caratteri morfologici e tipologici ed alle successive prescrizioni e parametri di riferimento, potranno essere modificati l'assetto ed il numero dei lotti indicato nell'allegato schema grafico, previa redazione di Progetto Unitario Convenzionato (PUC), senza per questo costituire variante al presente piano operativo.

Dati quantitativi generali:

Superficie territoriale: 1.960mq.

Superficie Edificabile (SE) max:
residenziale: 1.200 mq. così suddivisa:
LOTTO 1: 600 mq
LOTTO 2: 600 mq.

Numero massimo piani: 2

Destinazioni d'uso ammesse: residenza

Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto



Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-ID-085
Destinazione di progetto	residenziale
Tipo di dimensionamento	nuovo impegno di suolo
Tipo di intervento	ID - Intervento diretto
SE a destinazione residenziale mq	1.200
SE a destinazione produttiva mq	0
SE a destinazione commerciale mq	0
SE a destinazione turistica mq	0
SE a destinazione direzionale mq	0
Abitanti teorici	48
STANDARD	
Verde gioco sport mq	0
Parcheggi mq	0

LEGENDA

Ambito area di trasformazione

Area edificabile

OSSERVAZIONE N. 4 ~~(non accolta)~~ (parzialmente accolta) - controdeduzione emendata in Consiglio Comunale

PROTOCOLLO

5202

RIFERIMENTI CATASTALI

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

SINTESI

Richiede la modifica della dimensione minima delle aree di pertinenza (2500 mq.) di cui all'art.99 delle NTA

CONTRODEDUZIONE: ~~NON ACCOLTA~~ PARZIALMENTE ACCOLTA

~~L'osservazione non risulta accoglibile in quanto l~~La dimensione minima delle aree di pertinenza (2500 mq.) è definita dal Piano Strutturale all'art.117. Per rendere la norma del PO più aderente a quella del PS si introduce la precisazione che la prescrizione riferita all'area minima si applica solo nel caso in cui il cambio d'uso comporti la deruralizzazione dell'edificio. ~~e pertanto tale norma non può essere modificata in sede di Variante al PO. La possibilità di modificare e/o rivedere tale norma potrà essere eventualmente valuatata in sede di Piano Strutturale Intercomunale attualmente in fase di elaborazione~~.

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Norme Tecniche di Attuazione: modifica del comma 6 lettera e) dell'art.99 con la precisazione che la prescrizione riferita all'area minima si applica solo nel caso in cui il cambio d'uso comporti la deruralizzazione dell'edificio.

OSSERVAZIONE N. 5 (parzialmente accolta)

PROTOCOLLO

5235

RIFERIMENTI CATASTALI

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

SINTESI

Propone una modifica all'art. 63 comma 5 pericolosità complementare di classe 3 per specificare che il divieto di realizzare locali interrati diversi dai volumi tecnici, in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia e/o di nuova edificazione ricadenti nel territorio urbanizzato, non sia applicato per quelli che rispettano le condizioni di cui agli art. 12 e 8 della legge regionale 24/07/2018 n. 41.
In subordine, chiede la modifica di tutti i commi dove siano vietati i locali interrati.

CONTRODEDUZIONE: PARZIALMENTE ACCOLTA

La questione posta, riguardante i locali/volumi interrati in aree soggette a Pericolosità Complementare (Ic) di classe 3, merita un approfondimento. Premessa l'assunzione di equivalenza tra locale (NTA) e volume (L.R. n. 41/18) interrato, le NTA hanno inteso disciplinare condizioni di pericolosità e rischio non [ancora] contemplate dalla normativa sovraordinata che fa riferimento unicamente agli allagamenti da insufficiente contenimento dei corsi d'acqua (identificati dalla R.Toscana nel reticolo idrografico di riferimento ex L.R. n. 79/12). L'Art. 63 co. 5 disciplina unitariamente fenomenologie in verità molto diverse: il crollo arginale e l'insufficienza di scolo delle acque meteoriche locali, sia essa dovuta a intrinseche condizioni morfologiche (ristagni) e/o insufficienza infrastrutturale (fognatura).
La prima fenomenologia è potenzialmente molto più pericolosa, sebbene più rara, e non a caso è (a breve?) attesa una specifica disciplina integrativa dei PGRA. Ristagni e insufficienze fognarie determinano invece disagi più frequenti e mediamente meno pericolosi (assimilabili alle pluvial-flood di PGRA). I locali interrati, tuttavia, possono determinare elevate condizioni di pericolosità anche per questi ultimi eventi. La L.R. n. 41/18 non ricomprende tali tipologie causali di danno, riferendosi ai soli eventi alluvionali da corsi d'acqua assumendo, in coerenza con la Dir. 2007/60/CE (D.Lgs. n. 49/10), quale punto focale il contenimento del rischio entro il livello R2 (cfr. Preambolo). Premesso che la dimostrazione di tale livello di rischio è ancora sotto molti aspetti pratici problematica, tale contenimento è consistente con l'obiettivo assunto nel PS&PO anche per le suddette fenomenologie non [ancora] normate. Dati i tipici dimensionamenti delle infrastrutture fognarie meteoriche e specificatamente tenuto conto delle situazioni locali (salvo interventi mitigatori se e quando),

ricorrenza e magnitudo di tali fenomeni di allagamento possono essere ritenute, secondo la terminologia L.R. n. 41/18, frequente (Tr<= 30 anni) e -salvo casi particolari- moderata (battente <= 30 cm e V n.d. o <=0.50 m e V<=1 m/s) anche per Tr=200 anni. Per tali tipi di eventi, l'Art. 11 co. 3 della L.R. 41/18 condiziona l'ammissibilità alla preventiva realizzazione degli interventi sub lett. a) co. 1 Art. 8, ovvero alla eliminazione della pericolosità (sensu poco frequente) e, dunque, non permette nulla di più di quanto previsto dalle NTA (il co. 5 si riferisce a alluvioni poco frequenti).
Il corrispondente Art. 12 relativo al patrimonio edilizio esistente, definisce le condizioni che qui interessano ai co. 5, 7 e 8. Il co. 7, demandando alle lett. a) o b) co. 1 Art. 8 non modifica, per i volumi interrati (necessariamente sotto battente), la condizione posta all'Art. 12. Il co. 8 vieta esplicitamente le destinazioni residenziali e di pernottamento e relativi frazionamenti. Rispetto alle NTA pare dunque rilevare, fondamentalmente, il co. 5, sia per via diretta -l'ammissibilità con magnitudo severa o molto severa a condizione di interventi di difesa locale (lett. d) co. 1 Art. 8)- , sia per via indiretta -ammissibilità senza condizioni in caso di magnitudo moderata.
In definitiva, sebbene le fattispecie di cui all'Art. 63, co. 4 e 5 (Ic) NON siano disciplinate dalla L.R. n. 41/18 (e dunque non ponendo alcun vincolo, salvo sovrapposizione di pericolosità da corsi d'acqua), secondo l'analogia sopra descritta (ratio L.R.) sarebbero ammessi -con o senza interventi di protezione locale- ristrutturazioni edilizie su volumi/locali interrati di patrimonio esistente -esclusi uso residenziale o pernottamento- viceversa vietati dalle NTA se non tecnici (es. garage, cantine). Posto che la formulazione proposta è inammissabile in quanto contenente un riferimento normativo non applicabile al caso di specie, è viceversa accoglibile con riformulazione la richiesta di "allineamento concettuale" alla L.R. n. 41/18.
Alla luce di quanto sopra esposto si esprime parere positivo alla modifica del co. 5 Art. 63 con diversa riformulazione che riduca nel senso sopra descritto il vincolo sul patrimonio edilizio esistente, previa definizione dei riferimenti di raccordo in analogia (no conformità) alla L.R. 41/18, relativamente alle sole Ic. 3 di tipo RI e FO, escludendo la fattispecie per Soggiacenza Arginale (SA).

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Norme Tecniche di Attuazione: le modifiche all’art.63 sono rimandate alla stesura definitiva delle norme per gli aspetti geologici e idraulici, una volta acquisito il parere dell’autorità di Bacino ed in relazione alle eventuali prescrizioni inserite in sede di conferenza di paesaggio, prima dell'approvazione definitiva della Variante.

OSSERVAZIONE N. 6 (non accolta)

PROTOCOLLO

5713

RIFERIMENTI CATASTALI

f.36 p.404

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

Montevenere - UTOE10

SINTESI

L'area in oggetto rientra tra quelle individuate come appartenenti alla classificazione: "terrazzamenti e ciglionamenti" effettuata dal Piano Strutturale . Si richiede la modifica di tale classificazione.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

L'osservazione non risulta accoglibile in quanto l'individuazione dei terrazzamenti e la relativa normativa è definita dal Piano Strutturale e pertanto tale norma non può essere modificata in sede di Variante al PO. La possibilità di modificare e/o rivedere tale norma potrà essere eventualmente valuatata in sede di Piano Strutturale Intercomunale attualmente in fase di elaborazione.

OSSERVAZIONE N. 7 (non accolta)

PROTOCOLLO

5890

RIFERIMENTI CATASTALI

f.66 p.149/1014

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

Le Biffe – UTOE7

SINTESI

Richiede di inserire una nuova AT a destinazione artigianale produttiva in località Le Biffe

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

La richiesta non può essere accolta in quanto la previsione di nuove Aree di Trasformazione esula dagli obiettivi della presente Variante al PO.

OSSERVAZIONE N. 8 (parzialmente accolta)

PROTOCOLLO

5952

RIFERIMENTI CATASTALI

f.2 p.48

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

Montallese-Dolciano – UTOE9

SINTESI

Chiede cambio di destinazione urbanistica per un'area attualmente indicata con la sigla "P9" (produttivo UTOE9) e "Ie" (area estrattiva), posta in località Montallese. Richiede di ricondurre l'area alla sola P9 eliminando la sigla Ie e pertanto il riferimento alla attività estrattiva, con riferimento diretto all'art.89 delle NTA del PO.

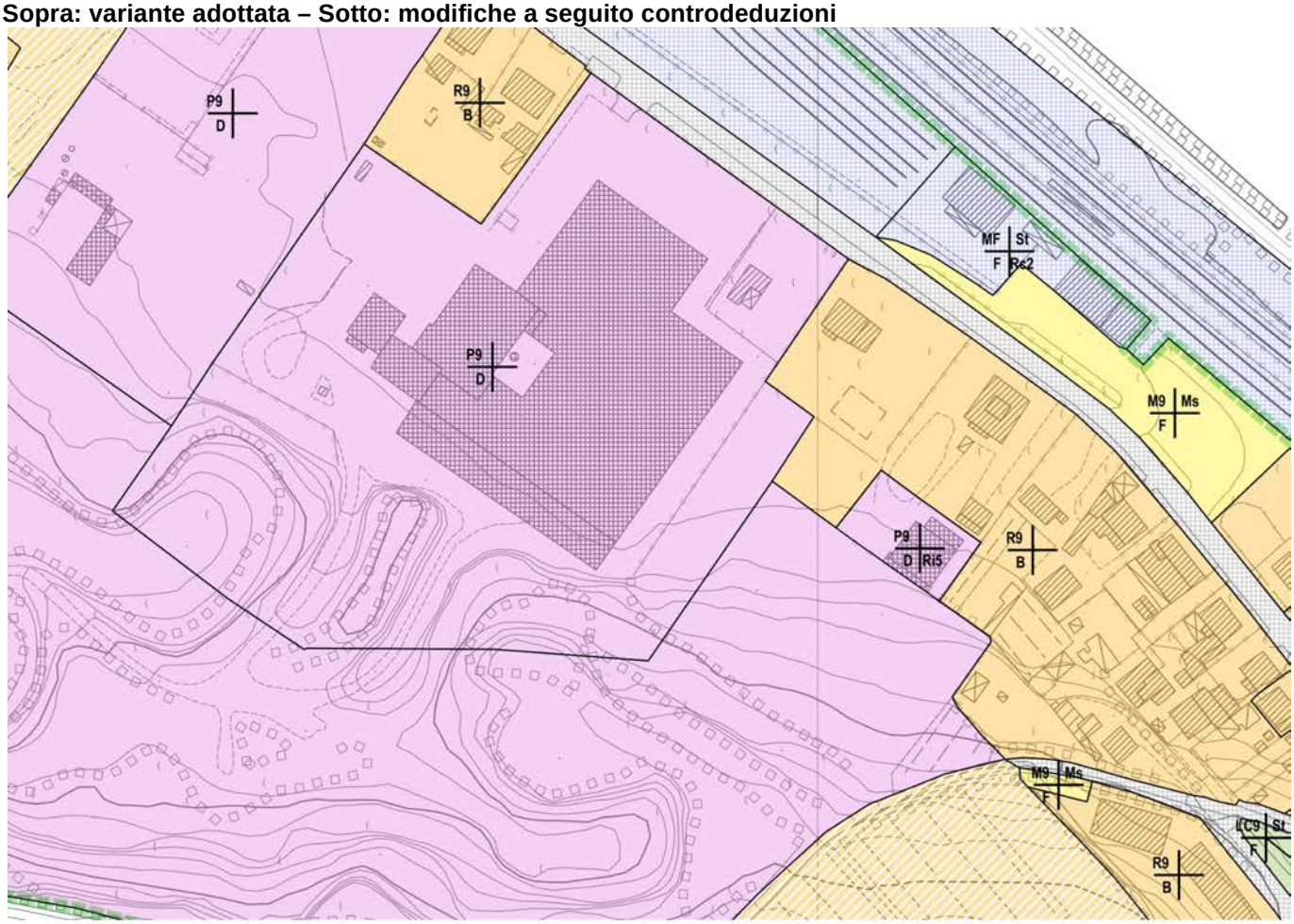
CONTRODEDUZIONE: PARZIALMENTE ACCOLTA

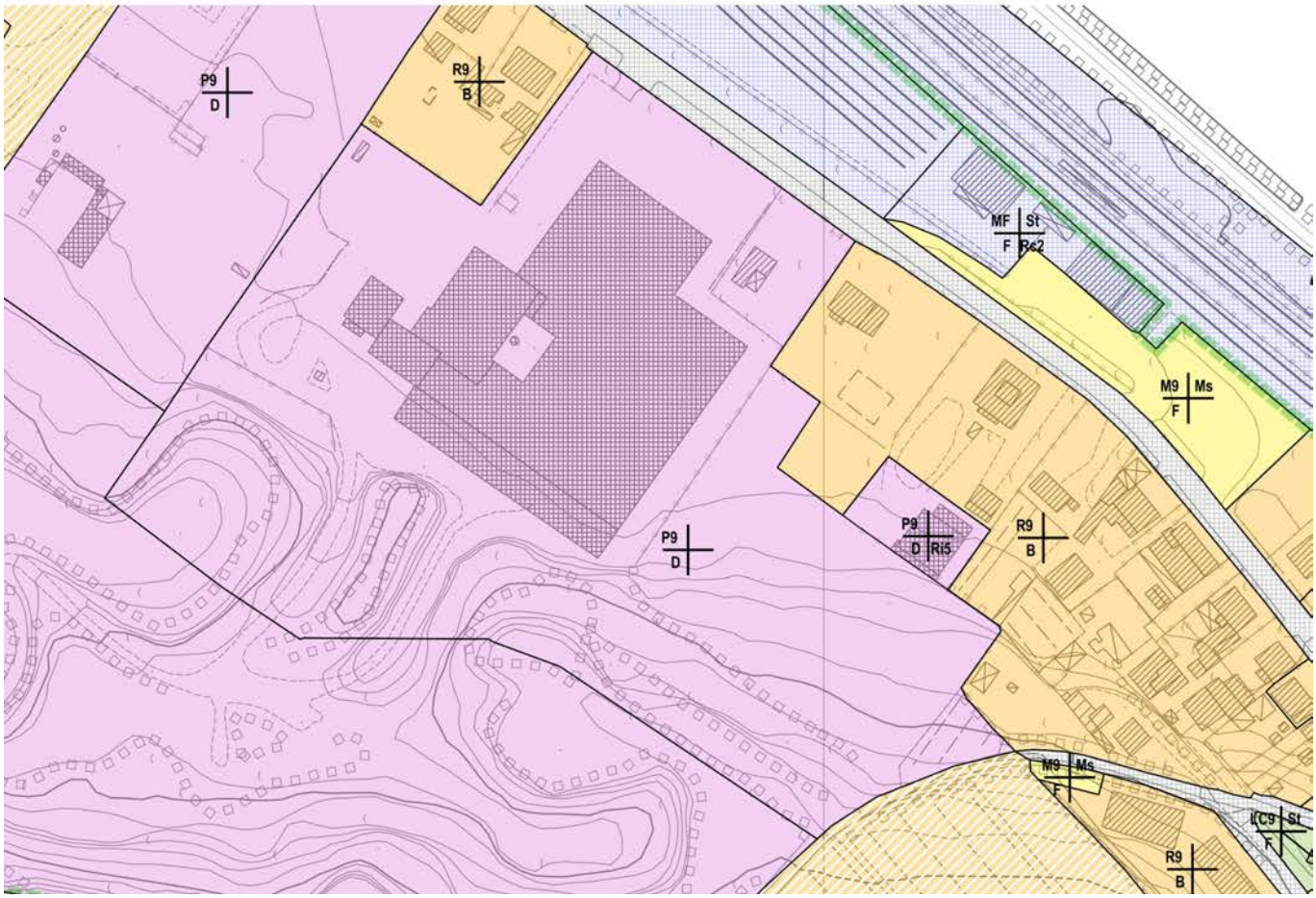
Detta area risulta inserita tra i siti soggetti a “ripristino ambientale” e pertanto non più classificabile come area estrattiva. L'area risulta inoltre effettivamente in continuità con il tessuto esistente a carattere produttivo artigianale. Si ritiene che, fermo restando la necessità di verificare il procedimento di ripristino ambientale, la richiesta possa essere accolta per la parte della proprietà confinante con l'edificio produttivo esistente sul lato ovest del lotto. Si segnala che la particella di proprietà ricade in classe di pericolosità geologica elevata G3 e molto elevata G4 (ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011), nonché in classe di pericolosità geomorfologica elevata PF3 e molto elevata PF4 di sintesi del Piano di Assetto Idrogeologico dell’ex AdB Arno. Per tale motivo la richiesta relativa all'intera proprietà non è ammissibile per le aree ricadenti nelle classi di pericolosità G4 e PF4, non sussistendo condizioni di fattibilità. Nella restante parte del lotto, ricadente in classe di pericolosità G3, gli interventi sono invece subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità di cui agli artt. 60, 61 e 62 delle NTA del Piano Operativo.

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Tavola Usi del suolo e modalità di intervento in scala 1:2000: modifica del perimetro e modifica della sigla da P9/Ie/D a P9/D.

Sopra: variante adottata – Sotto: modifiche a seguito controdeduzioni





OSSERVAZIONE N. 9 (accolta)
PROTOCOLLO
6134
RIFERIMENTI CATASTALI
f. 36 p.140
RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO
Loc. Montevenere – UTE10
SINTESI
Art. 94. Aggregati- Richiede la possibilità di fare un ampliamento di edificio esistente 20% della superficie esistente
CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA
La richiesta è accolta con la precisazione che una parte del lotto ricade in classe di pericolosità geologica elevata G3 (ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011) e geomorfologica elevata PF3 di sintesi del Piano di Assetto Idrogeologico dell'ex AdB Arno. Gli interventi sono pertanto subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità di cui agli artt. 60, 61 e 62 delle NTA del Piano Operativo e dell'art. 11 delle NTA del PAI dell'ex AdB Arno. Inoltre, per la presenza di un'area sensibile di classe 2, gli interventi sono subordinati anche alle verifiche di cui all'art. 32 della NTA del Piano Operativo.
MODIFICHE APPORTATE AL PO
Norme Tecniche di Attuazione: modifica del comma 3 dell'art.94 per introdurre possibilità di addizione volumetrica pari al 20% della SE esistente.

OSSERVAZIONE N. 10 (non accolta)

PROTOCOLLO

6136

RIFERIMENTI CATASTALI

f.44 p.132

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

Querce al Pino – UTOE8

SINTESI

Richiede la possibilità di realizzare un nuovo fabbricato ad uso residenziale

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

La richiesta non può essere accolta in quanto la previsione di nuove Aree di Trasformazione esula dagli obiettivi della presente Variante al PO.

OSSERVAZIONE N. 11 (accolta)

PROTOCOLLO

6137

RIFERIMENTI CATASTALI

f.59 p.111

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

UTOE2 e UTOE10

SINTESI

Richiede di ritornare alla prima ipotesi di tracciato stradale, quella cioè inserita nel PO adottato. Tale tracciato è stato modificato in sede di Conferenza di Progetto in accordo con gli Uffici Regionali e con la Soprintendenza.

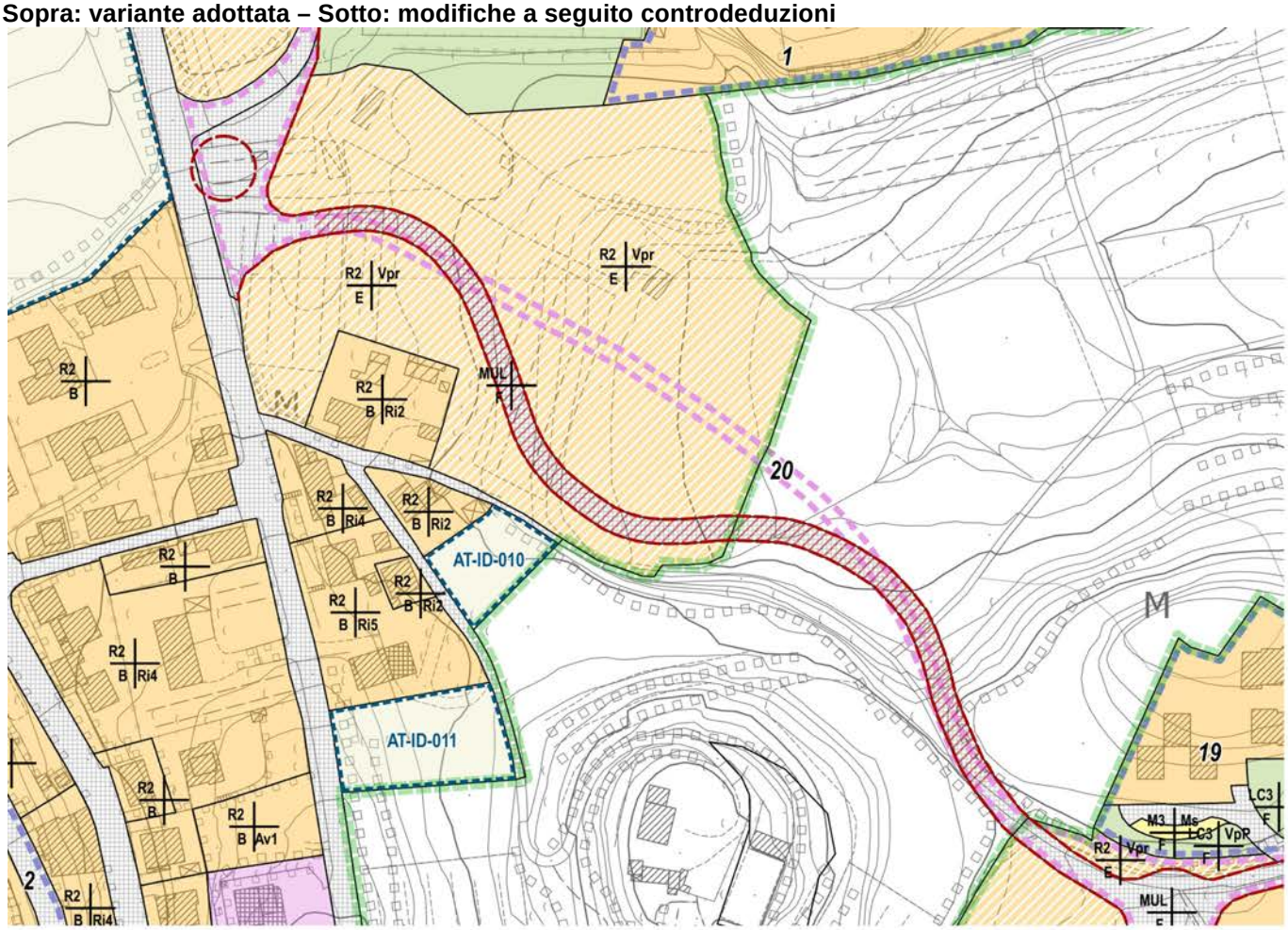
CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

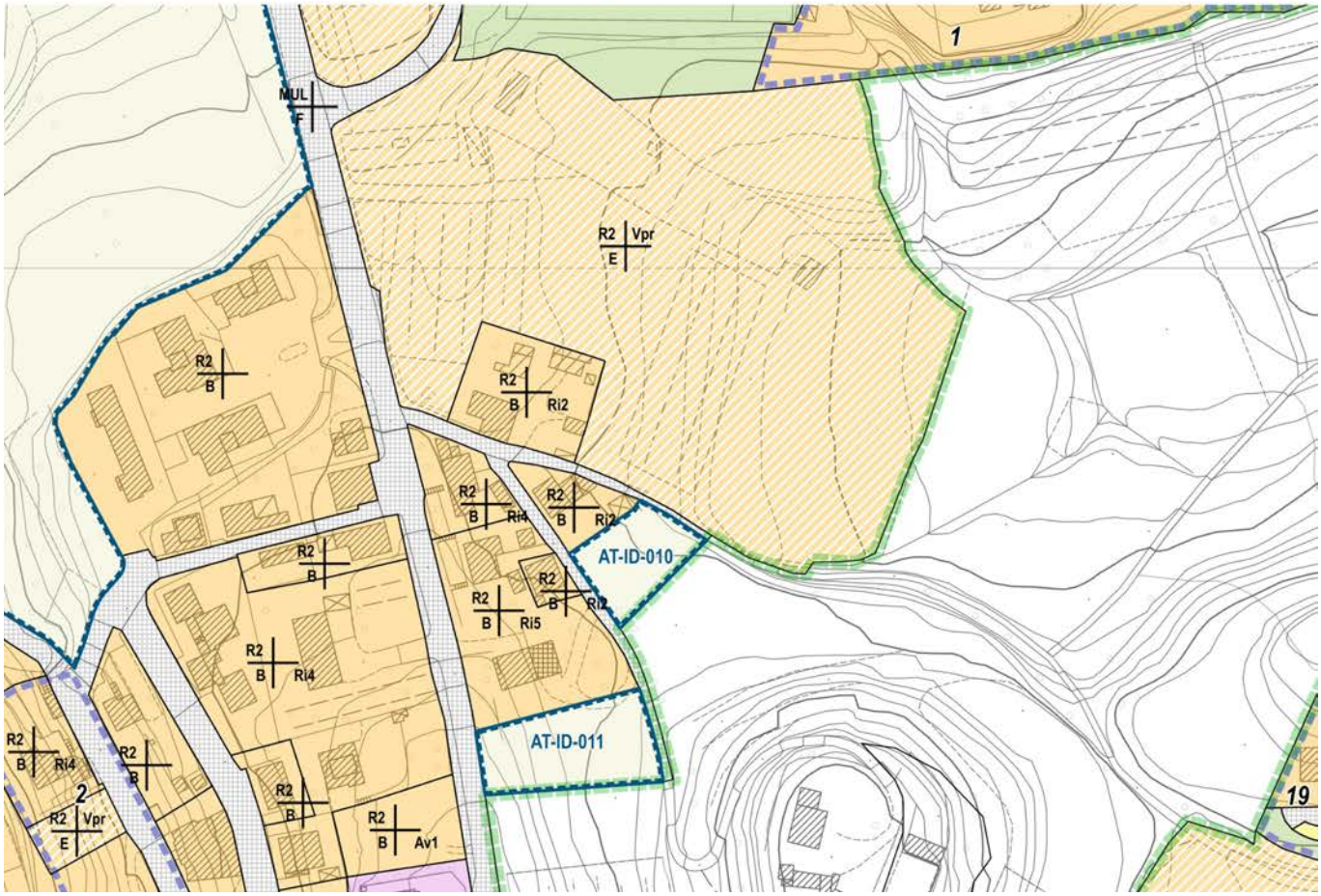
Si segnala a tal proposito che la suddetta previsione stradale sarà stralciata dalla presente Variante al Piano Operativo. Pertanto si ritiene che visto che l'interesse dell'osservante sia quello di scongiurare il tracciato previsto in sede di adozione, tale osservazione possa considerarsi di fatto accolta con lo stralcio della previsione (vedi anche osservazione protocollo n.6512 - osservazione d'ufficio Comune di Chiusi).

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Tavola Usi del suolo e modalità di intervento in scala 1:2000: eliminazione del tracciato della viabilità di progetto.

Sopra: variante adottata – Sotto: modifiche a seguito controdeduzioni





OSSERVAZIONE N. 12 (accolta)
PROTOCOLLO
6152
RIFERIMENTI CATASTALI
f.62 p.420/421
RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO
La Boncia – UTOE 5
SINTESI
Chiede di non realizzare parcheggi pubblici in caso di destinazione industriale artigianale in quanto già previsti in fase di attuazione della lottizzazione.
CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA
L'osservazione è accolta modificando la prescrizione riportata nella scheda norma ATPUC84
MODIFICHE APPORTATE AL PO
Progetti norma aree di trasformazione. Elab. 6. Allegato 3 alle NTA: introdotta modifica che specifica che in caso di destinazione industriale artigianale non sono richiesti parcheggi pubblici. Inoltre è inserita la possibilità di realizzare solo la destinazione industriale artigianale.

84

AT-PUC-084

INTERVENTO PRODUTTIVO-COMMERCIALE

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

Area tutelata per legge art.142 c.1 lett. c del D.lgs 42/04

Il progetto è relativo al completamento di un lotto produttivo prospiciente su via dei Mille in località la Boncia, residuo di una precedente lottizzazione oramai decaduta. Le destinazioni consentite sono quella produttiva (55%) e quella commerciale (45%). Il progetto dovrà prevedere un unico lotto d'intervento a destinazione mista. Potrà eventualmente essere attuato anche un intervento che preveda la sola destinazione industriale artigianale. In questo caso non sono richiesti parcheggi pubblici.
Dovranno essere salvaguardate le alberature ad alto fusto esistenti lungo il bordo nord-ovest dell'area.
Anche in relazione alla tutela per legge art.142 c.1 lett. c del D.lgs 42/04 la nuova area introdotta in sede di controdeduzione alle osservazioni dovrà avere obbligatoriamente destinazione a verde privato (così come riportato nello schema grafico allegato), ricadendo tra l'altro il lotto in zona I3 pericolosità elevata, in prossimità sia del F.so Montelungo che del T. Montelungo.
L'intervento è da attuarsi mediante Progetto Unitario Convenzionato la cui convenzione dovrà definire la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione del parcheggio pubblico oppure le modalità per il suo assoggettamento ad uso pubblico.

Dati quantitativi generali:

Superficie territoriale: 3.729 mq.

Superficie Edificabile (SE) max:
industriale ed artigianale SE max: 500 mq.
commercio SUL max: 430 mq.

Superfici a standard richiesti:
in relazione agli interventi a destinazione industriale artigianale:
Parcheggi di uso pubblico: 125 mq. (almeno 5 posti auto)
in relazione agli interventi a destinazione commerciale:
Parcheggi di uso pubblico: 225 mq. (almeno 9 posti auto)

Numero massimo piani: 1

Destinazioni d'uso ammesse: industriale artigianale; commercio

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato



Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-PUC-084
Destinazione di progetto	industriale artigianale-commerciale
Tipo di dimensionamento	nuovo impegno di suolo
Tipo di intervento	AT - Progetto Unitario Convenzionato
SE a destinazione residenziale mq	0
SE a destinazione produttiva mq	500
SE a destinazione commerciale mq	430
SE a destinazione turistica mq	0
SE a destinazione direzionale mq	0
Abitanti teorici	0
STANDARD	
Verde gioco sport mq	0
Parcheggi mq	350

LEGENDA

- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Accesso carrabile
- Area a verde privato alberato
- Aree destinate alla viabilità e/o sosta

OSSERVAZIONE N. 13 (non accolta)

PROTOCOLLO

6153

RIFERIMENTI CATASTALI

f.62 p.15

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

La Boncia – ATID83

SINTESI

Chiede l'incremento delle nuove superfici di previsione stabilite dal PO nella scheda ATID083 - lottizzazione produttivo commerciale, passando da 1500 mq. di commercio a 2500 mq. di SE.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

L'osservazione non è accoglibile in quanto non risultano superfici disponibili per l'attività commerciale nel dimensionamento del PS per l' UTOE 5.

OSSERVAZIONE N. 14 (accolta)

PROTOCOLLO

6186

RIFERIMENTI CATASTALI

f.62 p.284

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

La Boncia - UTOE 5

SINTESI

Richiede modifica della sagoma (ri4)

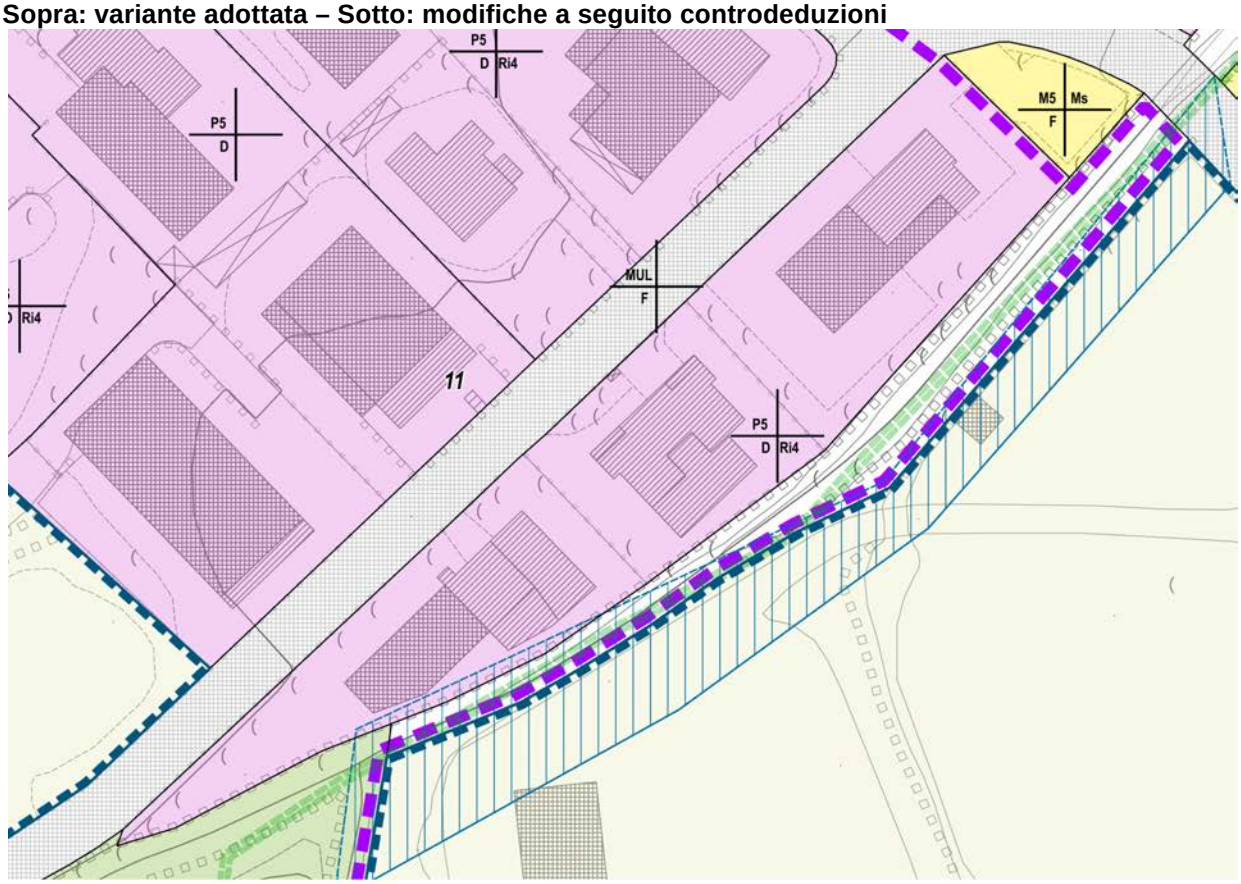
CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

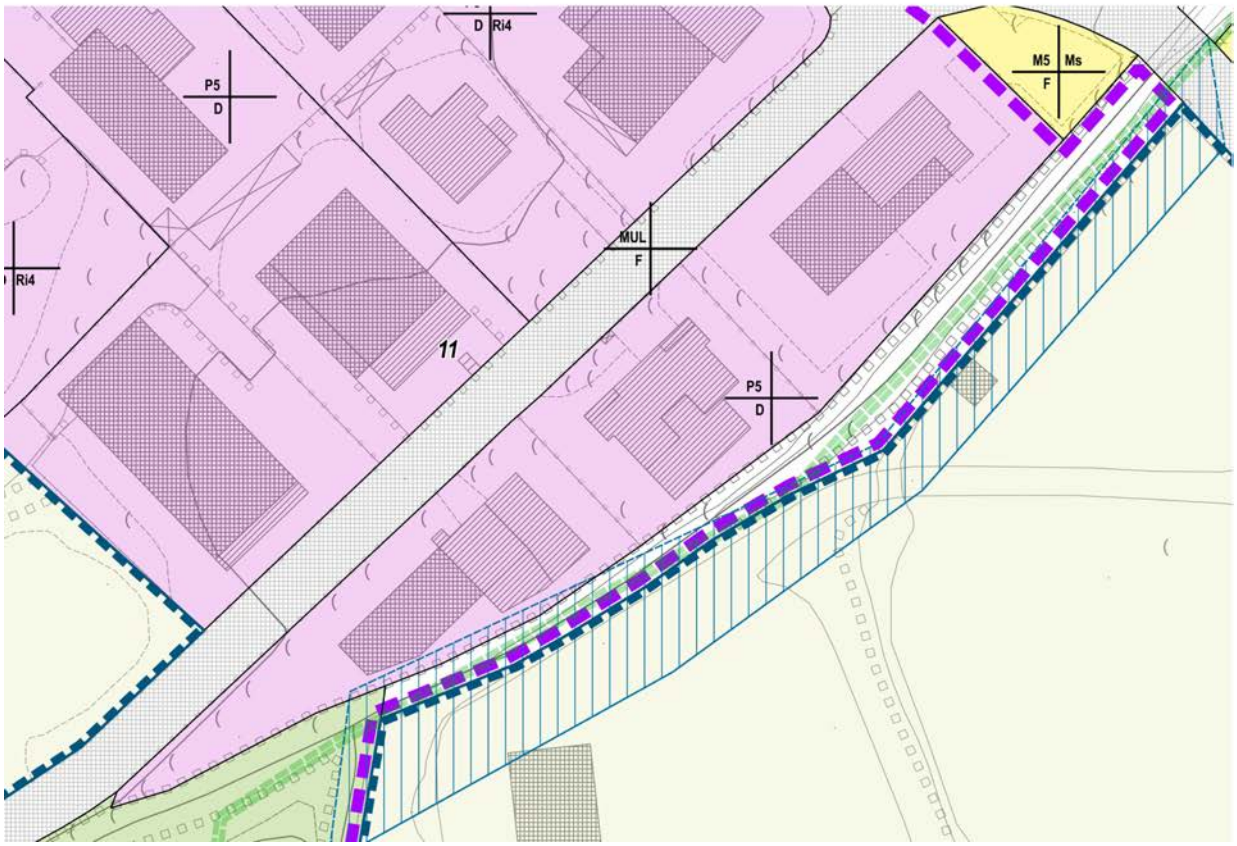
La richiesta sarà accolta con la modifica della tavola "usi del suolo e modalità di intervento" eliminando la sigla ri4 e riconducendo l'area alla disciplina generale dell'art.85. Si precisa in ogni caso che alcune aree marginali del lotto ricadono in classe di pericolosità geologica molto elevata G4; eventuali ampliamenti della zona edificabile non dovranno interessare tali aree.

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Tavola Usi del suolo e modalità di intervento in scala 1:2000: modifica con eliminazione della sigla ri4

Sopra: variante adottata – Sotto: modifiche a seguito controdeduzioni





OSSERVAZIONE N. 15-16 (accolta)

PROTOCOLLO

6238

RIFERIMENTI CATASTALI

f.50 p.106

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

Chiusi Città – ATID01

SINTESI

L'osservazione riguarda la ATID01 ed è suddivisa in due punti:

1. Richiede un secondo accesso carrabile al lotto al limite inferiore della porzione di lotto a verde privato;
2. Chiede di eliminare la prescrizione della scheda ATID01 di prevedere il "ripristino della morfologia originaria del terreno riportando la quota di imposta allo stesso livello dell'adiacente lotto ATID15;

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

PUNTO 1:
La richiesta può essere accolta individuando un diverso accesso carrabile.

PUNTO 2:
La verifica della quota d'imposta del fabbricato rispetto al terreno attuale della ATID15 è una prescrizione della conferenza di paesaggio, come riportato nell'allegato A al verbale n.3 del 18.03.2016 . La norma comunque può essere revisionata inserendo per il piano terra del nuovo fabbricato la quota di 232.00 mt s.l.m. come richiesto nell'osservazione e, di fatto, inferiore a quella del lotto adiacente ATID015

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Progetti norma aree di trasformazione. Elab. 6. Allegato 3 alle NTA: PUNTO 1 - inserimento nuovo accesso; PUNTO 2 – inserimento della quota 232 quale riferimento per la quota di imposta del nuovo fabbricato.

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

(Area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 del D.lgs 42/04)

Il progetto è relativo ad un intervento di completamento residenziale lungo la Strada Provinciale n.49 (via della Torre).
L'intervento prevede la realizzazione di un edificio (di tipo mono; bi-familiare o tri-familiare) di un piano, disposto secondo l'allineamento nello schema grafico allegato. ~~L'intervento dovrà prevedere il ripristino della morfologia originaria del terreno, riportando la quota d'imposta del fabbricato allo stesso livello di quella dell'adiacente AT-ID15~~ L'intervento dovrà prevedere il ripristino della morfologia originaria del terreno, con il piano di imposta del nuovo fabbricato allaquota 232 e dovrà inoltre prefigurarsi come limite del margine urbano.
Sarà consentita la realizzazione di massimo tre appartamenti.

L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico in quanto area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 del D.lgs 42/04. In relazione alle caratteristiche dell'area ed alla sua localizzazione non sono riscontrate significative problematiche paesaggistiche relative alla struttura idrogeomorfologica ed eco sistemica/ambientale. Per quanto invece attiene alla struttura antropica ed agli elementi della percezione sono individuate le seguenti prescrizioni:

- lo spazio tra il nuovo edificio e la strada dovrà essere adibito a verde privato;
- l'area individuata come "area panoramica" dovrà essere mantenuta e resa accessibile e non dovranno essere attuati interventi su di essa, anche relativi alle sistemazioni a verde, che impediscano o riducano significativamente la visuale verso il centro antico di Chiusi.

Le indicazioni grafiche sotto riportate e riferite alla presente Area di Trasformazione risultano prescrittive e non modificabili e pertanto non sono applicabili le precisazioni di cui al comma 4 dell'art.111.

Dati quantitativi generali:

Superficie territoriale: 1.897 mq.

Superficie Edificabile (SE) max:
residenziale: 160 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: residenza

Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto



1

AT-ID-001

COMPLETAMENTO RESID. – VIA DELLA TORRE

Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-ID-001
Destinazione di progetto	Residenziale
Tipo di dimensionamento	nuovo impegno di suolo
Tipo di intervento	ID - Intervento diretto
SE a destinazione residenziale mq	160
SE a destinazione produttiva mq	0
SE a destinazione commerciale mq	0
SE a destinazione turistica mq	0
SE a destinazione direzionale mq	0
Abitanti teorici	6
STANDARD	
Verde gioco sport mq	0
Parcheggi mq	0

LEGENDA

- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Accesso carrabile
- Area a verde privato alberato
- Area panoramica

OSSERVAZIONE N. 17 (accolta)

PROTOCOLLO

6240

RIFERIMENTI CATASTALI

f.50 p.386/387/382/770/771/750

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

Chiusi Città - ATID15

SINTESI

L'osservazione riguarda la ATID15. Chiede modifica del perimetro con stralcio della porzione su cui insistono degli immobili destinati a rimessa e forno, compreso un pergolato, per i quali sono stati effettuati recentemente lavori di riqualificazione.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

L'osservazione è accolta con la modifica del perimetro come da richiesta.

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Progetti norma aree di trasformazione. Elab. 6. Allegato 3 alle NTA: modifica del perimetro della ATID15 come da richiesta
Tavola Usi del suolo e modalità di intervento in scala 1:2000: modifica del perimetro della ATID15 come da richiesta

Sopra: variante adottata – Sotto: modifiche a seguito controdeduzioni



OSSERVAZIONE N. 18 (accolta)

PROTOCOLLO

6241

RIFERIMENTI CATASTALI

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

SINTESI

Chiede la possibilità di effettuare un intervento con modifica della sagoma in un edificio classificato come ri4

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

L'osservazione è accolta con la modifica del comma 7 dell'art.70 attraverso la quale si precisa che l'intervento di demolizione totale o parziale con ricostruzione dell'edificio a parità di volume dovrà riproporre lo stesso involucro edilizio, pur ammettendosi lievi modifiche dimensionali dello stesso, nel rispetto comunque della volumetria complessiva preesistente. L'area ricade in classe di pericolosità geologica elevata G3 e, per una piccola parte, anche molto elevata G4 (ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011), oltreché in classe di pericolosità geomorfologica elevata PF3 di sintesi del Piano di Assetto Idrogeologico dell'ex AdB Arno. Gli interventi sono pertanto subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità di cui agli artt. 60, 61 e 62 delle NTA del Piano Operativo e dell'art. 11 delle NTA del PAI dell'ex AdB Arno.

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Norme Tecniche di Attuazione: modifica del comma 7 dell'art.70

OSSERVAZIONE N. 19 (accolta)

PROTOCOLLO

6242

RIFERIMENTI CATASTALI

f.62 p.422

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

Chiusi Scalo - ATPUC40

SINTESI

L'osservazione riguarda la ATPUC40 ma solleva una questione generale sulle Superfici a Standard. Si richiede di applicare un criterio proporzionale degli standard in rapporto alla superficie edificabile effettivamente realizzata.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Le superfici edificabili indicate dal PO rappresentano dei valori massimi e pertanto possono essere realizzate anche in misura inferiore. Allo scopo di chiarire tale disposizione sarà effettuata una integrazione all'art.110, specificando anche che in tal caso sarà consentita la riduzione proporzionale degli standard di progetto, previa rinuncia alla realizzazione di tutta la superficie edificabile prevista dalla norma. Sarà inoltre specificato che in alternativa la superficie massima prevista potrà essere realizzata anche successivamente, previa presentazione, al momento del primo intervento in riduzione, di uno schema progettuale che evidenzi in maniera chiara ed esplicita le fasi e le modalità di completamento dell'intervento. In tal caso però sarà necessario comunque realizzare tutta la superficie a standard prevista contestualmente al primo intervento. Sarà precisato infine che l'intervento o gli interventi successivi di completamento dovranno essere sottoposti a nuova procedura autorizzativa.

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Norme Tecniche di Attuazione: modifica dell'art.110 con inserimento di nuovo comma 18. bis con i contenuti esplicitati nella controdeduzione.

OSSERVAZIONE N. 20 (accolta)

PROTOCOLLO

6278

RIFERIMENTI CATASTALI

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

SINTESI

Chiede di poter recuperare alcuni locali ad uso sottotetto, direttamente collegati all'esistente unità abitativa tramite scala interna per destinarli ad uso residenziale come ampliamento a quella già esistente. L'unità abitativa è localizzata nel centro storico.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

La questione è realtiva al tema dell'applicazione della LR 5/2010 sul recupero abitativo dei sottotetti nel centro antico ed in particolare per quegli edifici che prevedono un intervento di conservazione rc1 e rc2.
L'osservazione manca del riferimento coretto all'edificio in oggetto e pertanto non è possibile fornire una risposta puntuale sull'immobile. In ogni caso si ritiene di poter introdurre nelle norme tecniche una integrazione all'art.81 per consentire anche nel centro storico di Chiusi gli interventi di cui alla citata legge regionale, con la sola esclusione di quelli per cui si prevede un intervento rc1 e senza consentire la realizzazione di nuove aperture (finestre, abbaini e lucernari).

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Norme Tecniche di Attuazione: modifica dell'art.81 con l'inserimento di un nuovo comma 3.bis con i contenuti esplicitati nella controdeduzione.

OSSERVAZIONE N. 21 (Autorità di Bacino)
PROTOCOLLO
6281
RIFERIMENTI CATASTALI
RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO
SINTESI
Si dovrà tener conto di quanto esplicitamente contenuto nei seguenti piani e nelle relative discipline di piano: Piano di gestione del rischio alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGRA); Piano di bacino, stralcio Rischio Idraulico; Piano di bacino stralcio “Assetto Idrogeologico” (PAI); Piano di Gestione Acque delle acque del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PdG)
CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA
Gli elaborati di PS&PO sono già conformi a quanto indicato nella Nota ADAC. In particolare, in VPO non vengono proposte nuove analisi idrologiche, la pericolosità idraulica è conforme al PGRA, la disciplina flashflood e PRI (nessun intervento vincolante l'inedificabilità assoluta è nel territorio di Chiusi) sono già in NTA PS. La vigenza ex Decr. D.G. n. 416/18 a partire dal prossimo aggiornamento PGRA del nuovo limite amministrativo ADAS viene recepita in VPO disciplinando in conformità l'area di conflitto di Chiusi Scalo (vd. OSS 6512). In riferimento al contributo istruttorio prot. n. 1360 del 18/02/2019, ed a seguito del sopralluogo effettuato nel mese di luglio u.s. con il Geol. Lorenzo Sulli dell’ABDAS, è stato appurato che le modifiche richieste alla perimetrazione, alla cinematica ed alla tipologia delle aree in frana, e di quelle che determinano condizioni di pericolosità sia a livello di dettaglio che di sintesi, non vanno operate in questa fase di variante al Piano Operativo, in quanto congruenti con quanto già riportato nella cartografia tematica del Piano Strutturale vigente (Carta Geomorfologica e Carta della Pericolosità Geologica). Analogamente, le perimetrazioni delle aree a pericolosità geomorfologica elevata PF3 di sintesi che interessano ampie zone del territorio comunale, e di cui inizialmente era stata ipotizzata una loro sovrastima, non dovranno essere aggiornate, in quanto nel corso del sopralluogo, e con l’esame di dettaglio della Carta Geomorfologica del Piano Strutturale vigente e degli elementi da cui deriva (presenza di cunicoli, instabilità potenziale, versanti in degradazione, ecc.), é stata verificata la loro coerenza con lo stato attuale dei luoghi. Andranno invece riviste le attribuzioni della pericolosità alle scarpate in degradazione, in quanto in precedenza il PAI non le includeva tra i fenomeni da assoggettare a specifica perimetrazione; inoltre, si renderà necessario l’aggiornamento della nomenclatura e dei codici di riferimento della banca dati geografica della pericolosità del PAI con quella più recentemente adottate dall’ABDAS e dall’IFFI. Per tali aspetti, dal momento che l’oggetto del Piano Operativo in itinere é meramente di tipo normativo e testuale, e non prevede quindi aggiornamenti del quadro conoscitivo, il recepimento delle richieste viene demandato alla prossima revisione del Piano Strutturale (Piano Strutturale Intercomunale).

Nella presente fase di Variante al Piano Operativo saranno invece implementate le perimetrazioni dei fenomeni morfologici e delle pericolosità di sintesi e di dettaglio associate di quelle aree che per l'aggiornamento del limite amministrativo tra ABDAS (ex PAI del Arno) e ABDAC (ex Pai Tevere), avvenuto a fine 2018, rientrano adesso univocamente nel territorio di competenza dell'ABDAS; al riguardo, verranno trasmessi all'ABDAS gli shape file delle forme morfologiche e delle perimetrazioni delle aree a pericolosità geomorfologica elevata PF3 e molto elevata PF4 per le sole aree ricadenti nella nuova area di competenza, al fine di poterle adottare e associarvi la relativa disciplina.

Piano di Gestione Acque delle acque del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale (PdG):
Gli indirizzi del PdG sono già stati richiamati nelle NTA del Piano Operativo adottat0 (artt. 27 e 32).

Piano di Bacino del Fiume Arno – Stralcio Bilancio Idrico (PBI):
Gli indirizzi del PBI sono già stati richiamati nelle NTA del Piano Operativo adottat0 (artt. 27 e 32).

MODIFICHE APPORTATE AL PO

In fase successiva alle controdeduzioni, nel percorso di conformazione della presente variante al PIT-PPR saranno implementate le perimetrazioni dei fenomeni morfologici e delle pericolosità di sintesi e di dettaglio associate di quelle aree che per l'aggiornamento del limite amministrativo tra ABDAS (ex PAI del Arno) e ABDAC (ex Pai Tevere), avvenuto a fine 2018, rientrano adesso univocamente nel territorio di competenza dell'ABDAS.
Tali modifiche sono rimandate alla stesura definitiva delle norme per gli aspetti geologici e idraulici, una volta acquisito il parere dell'autorità di Bacino ed in relazione alle eventuali prescrizioni inserite in sede di conferenza di paesaggio, prima dell'approvazione definitiva della Variante.

OSSERVAZIONE N. 22 (parzialmente accolta)

PROTOCOLLO

6342

RIFERIMENTI CATASTALI

f.7 p.320/454/455

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

Ponte Nero – ATPUC81 – UTOE 9

SINTESI

Chiede lo stralcio della ATPUC81 riportando i terreni relativi alla destinazione agricola.

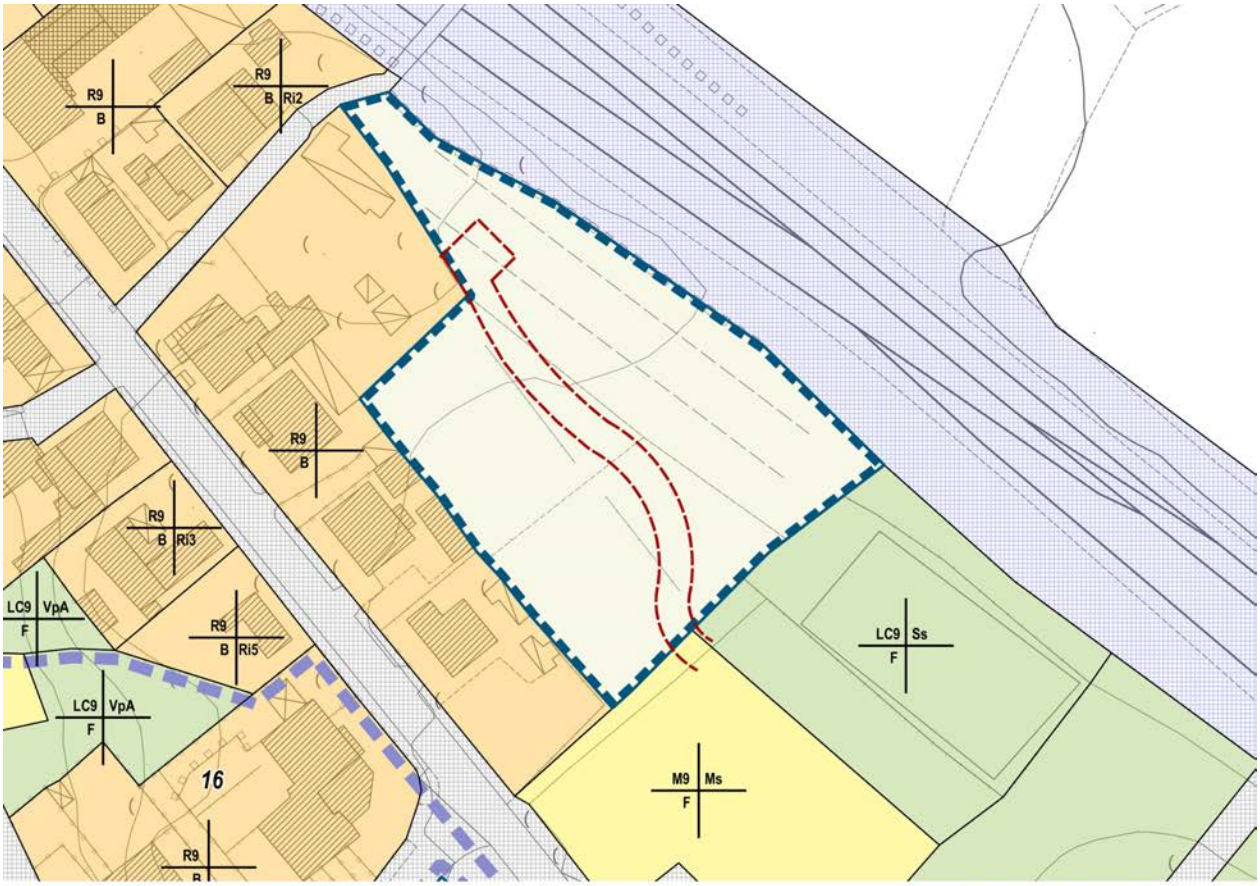
CONTRODEDUZIONE: PARZIALMENTE ACCOLTA

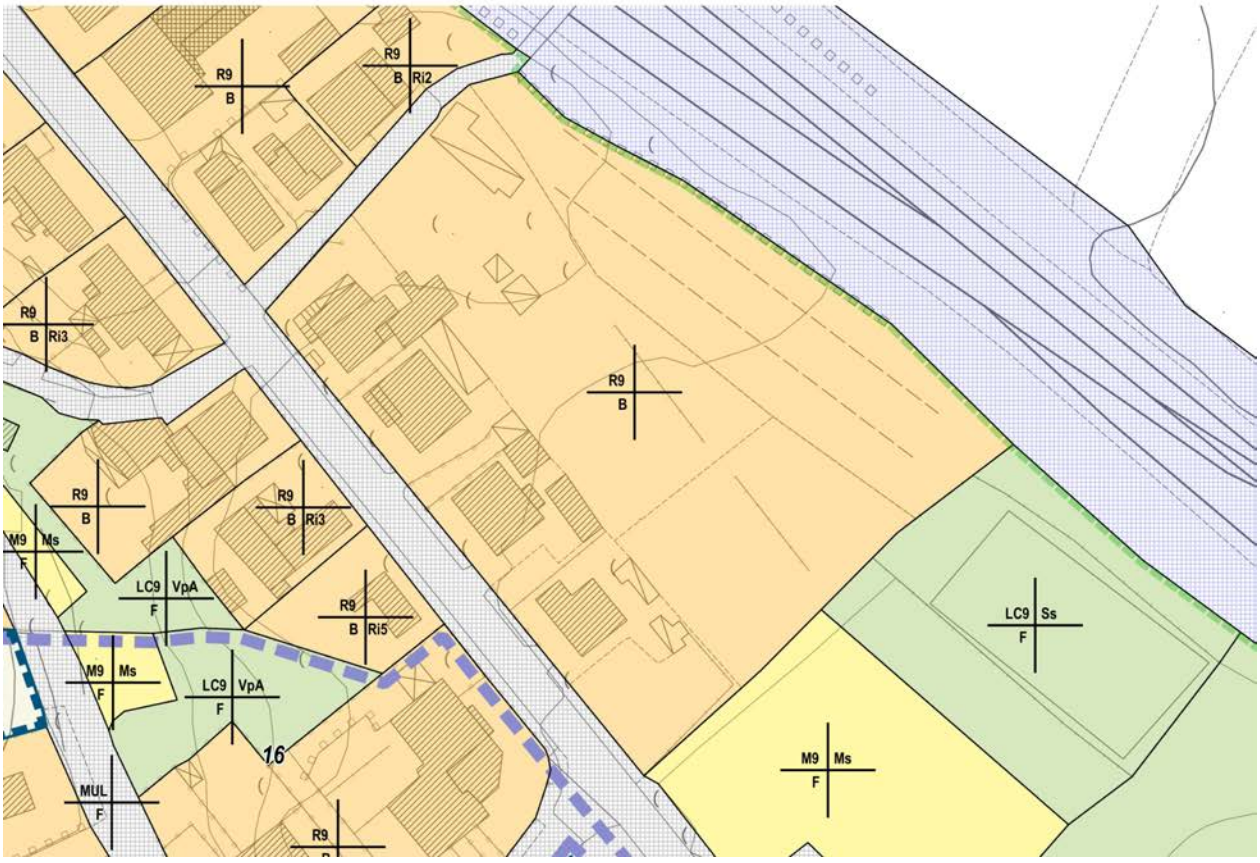
La richiesta è accolta con lo stralcio della relativa area di trasformazione. L'area rimarrà comunque all'interno del territorio urbanizzato e pertanto non sarà classificabile come area agricola. Questa sarà ricondotta, per analogia, alla classificazione urbanistica delle aree adiacenti e pertanto: R9/B.

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Progetti norma aree di trasformazione. Elab. 6. Allegato 3 alle NTA: stralcio della ATPUC81 come da richiesta
Tavola Usi del suolo e modalità di intervento in scala 1:2000: eliminazione del perimetro di riferimento della ATPUC81 e fusione con area limitrofa R9/B.

Sopra: variante adottata – Sotto: modifiche a seguito controdeduzioni





OSSERVAZIONE N. 23 (parzialmente accolta)

PROTOCOLLO

6346

RIFERIMENTI CATASTALI

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

Le Biffe – UTOE7

SINTESI

Si tratta di un centro veterinario.

1. Chiede che venga rivista la classificazione dell'area oggetto di intervento avendo cura di modificarla da "residenziale (R)" a produttiva (P), consentendo la possibilità di ampliamento della superficie coperta di pertinenza del fabbricato principale anche mediante appropriati studi di fattibilità dell'opera o comunque avallando la creazione di una struttura anche a "palafitta" che non concorra ad ostacolare o deviare il deflusso delle acque di eventuali eventi alluvionali. L'eventuale ampliamento potrà essere progettato in modo da non impedire la possibilità di espansione delle acque mantenendo inalterata la permeabilità del terreno, oppure compensando con un volume di invaso di cui alle dimensioni previste delle norme del P.O. In ogni caso la quota di calpestio del piano terra sarà posizionata in base alle previsioni del P.O.
2. che, se ritenuto necessario, venga attribuita all'area in oggetto una specifica perimetrazione di trasformazione urbanistica (AT) con regolamentazione propria in modo tale da permettere di incrementare la superficie dell'attuale ambulatorio veterinario ammettendo nell'insieme anche l'eventuale trasferimento ed accorpamento di altre volumetrie presenti nell'area di pertinenza dell'edificio principale;
3. se quanto sopra esposto non fosse ritenuto ammissibile, venga consentita in tempi brevi, almeno la possibilità di accorpare la superficie coperta della volumetria esistente posta nelle vicinanze dell'edificio principale, in modo tale da non alterare in alcun modo gli attuali rapporti di superficie permeabile.

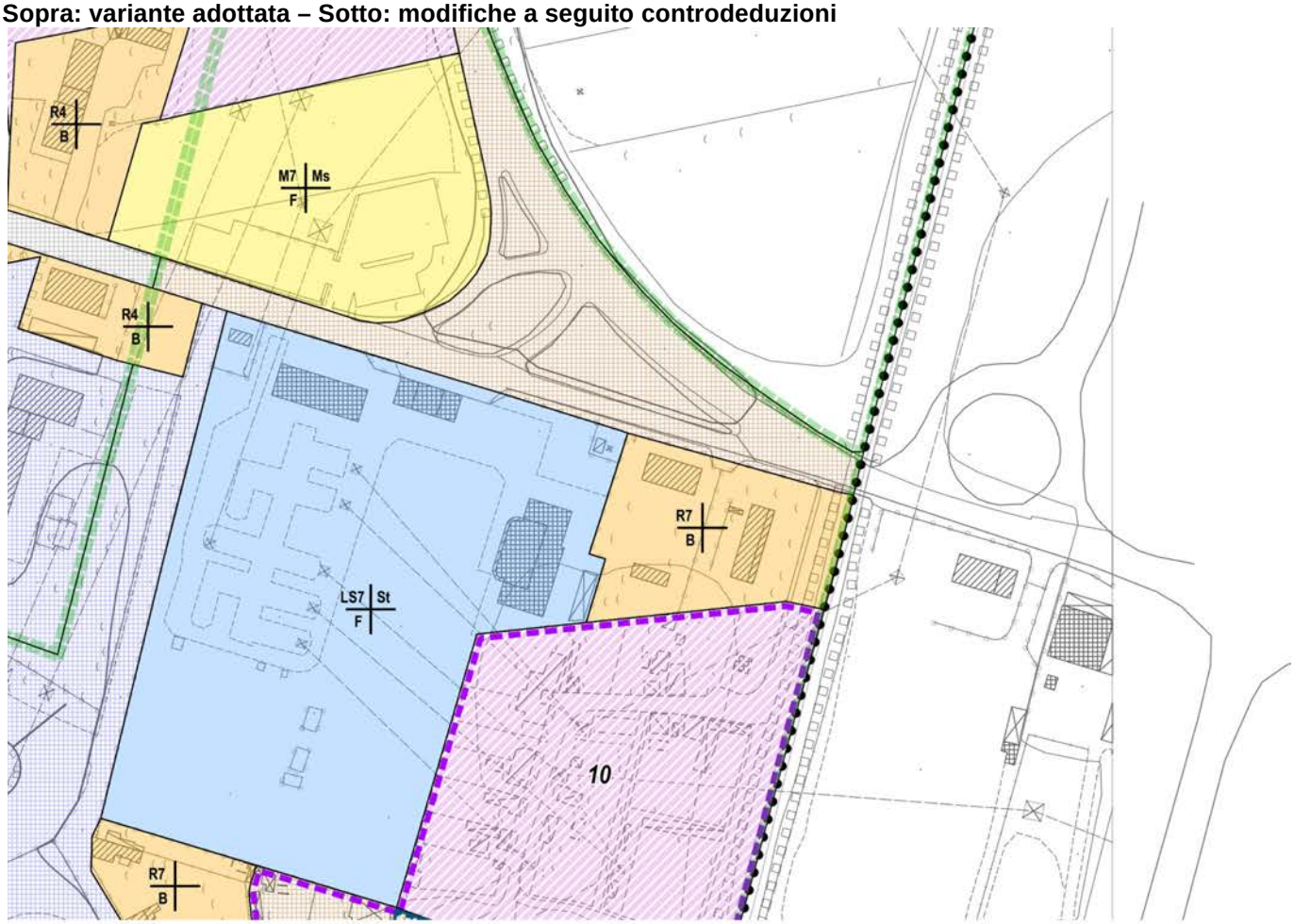
CONTRODEDUZIONE: PARZIALMENTE ACCOLTA

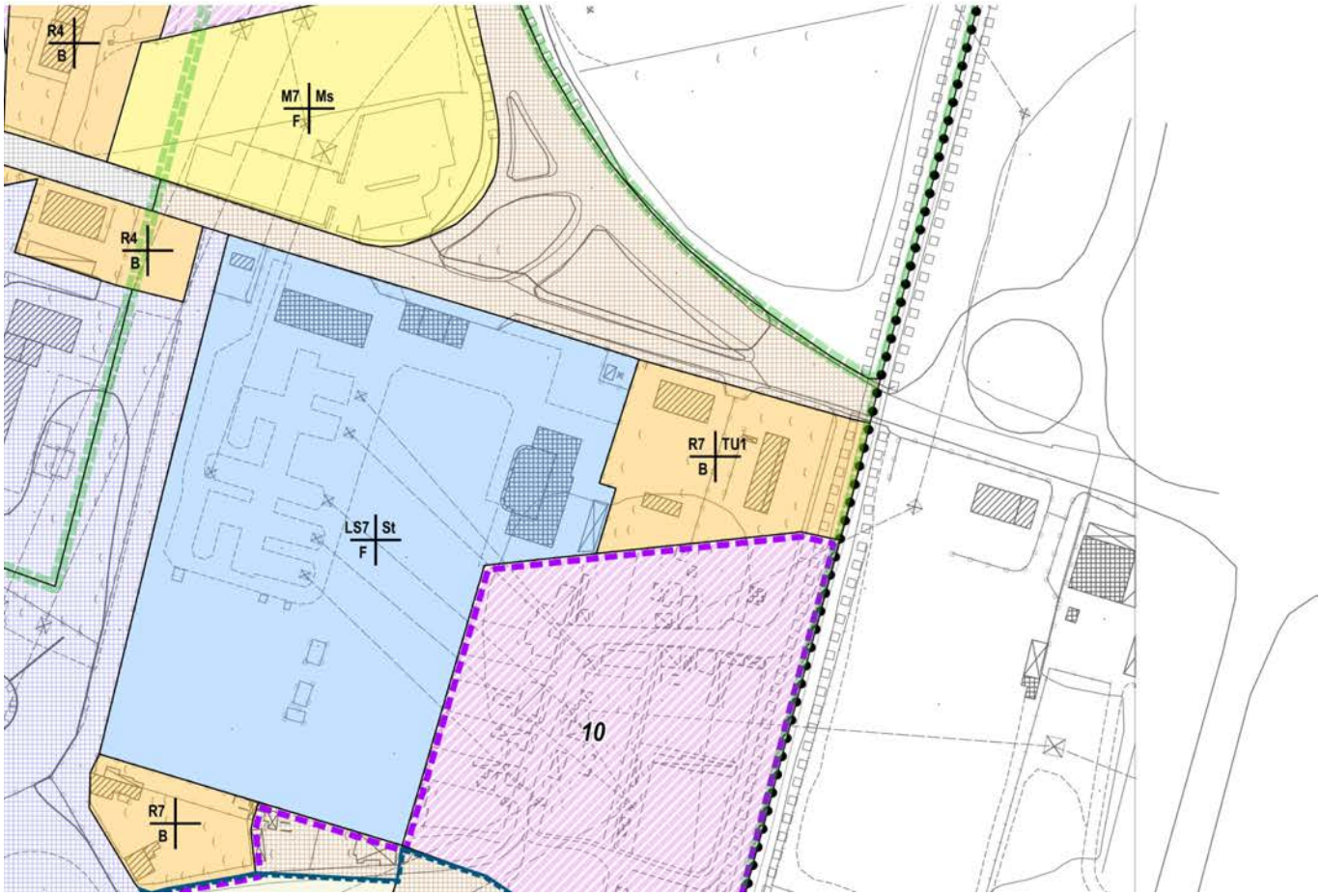
La possibilità di effettuare interventi di ampliamento della superficie di sedime non può essere accolta viste le particolari condizioni di pericolosità idraulica dell'area. Potrà invece essere accolta la richiesta di modifica della destinazione d'uso mediante l'inserimento, all'interno del sottosistema residenziale R9 della destinazione d'uso specifica TU1 (direzionale) che include anche gli studi professionali e medici. Sarà inoltre specificata tale destinazione nelle NTA all'art. 54.

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Tavola Usi del suolo e modalità di intervento in scala 1:2000: inserimento sigla TU1 riferita alle attività direzionali
Norme Tecniche di Attuazione: integrazione all'art.54 secondo quanto indicato nella controdeduzione.

Sopra: variante adottata – Sotto: modifiche a seguito controdeduzioni





OSSERVAZIONE N. 24 (parzialmente accolta)

PROTOCOLLO

6357

SINTESI

1. richiede l'elevazione dell'altezza massima nelle aree produttive (art. 3bis comma 3 da 6.00 metri a 8.00 metri ed una modifica al comma 4, il quale consente di elevare il limite di altezza massima a fronte di comprovate necessità, per renderlo di più facile ed ampia applicazione.
2. chiede di rendere la disciplina idraulica più chiara e di più semplice applicazione e produzione nuovi elaborati.
3. chiede modifica al comma 6 dell'art.67 allo scopo di recepire i disposti del D.Lgs. 133/2014 cosiddetto "decreto sblocca-Italia" che ha consentito di eseguire gli interventi di accorpamento e frazionamento delle unità immobiliari con la sola Attività Edilizia Libera Asseverata (C.I.L.A.) ai sensi dell'art.136 co.2 lett. a), senza dover ricorrere alla S.C.I.A.
4. chiede un ampliamento della casistica del comma 7 dell'art. 67.
5. richiede lo stralcio del comma 6 dell'art.70 che stabilisce il divieto di tamponare logge e portici a fronte della loro possibile nuova realizzazione, nell'ambito degli interventi di trasformazione di tipo 3.
6. richiede alcune puntuali modifiche al comma 5 dell'art. 103 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, relativo ai garage interrati in zona agricola allo scopo di innalzare la quota massima di superficie accessoria e l'introduzione di altre tipologie di locali ammessi, compresi i volumi parzialmente interrati.
7. richiede lo stralcio del comma 8 dell' art. 108 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici, relativamente agli annessi amatoriali.

CONTRODEDUZIONE: PARZIALMENTE ACCOLTA

PUNTO 1: L'osservazione può essere accolta in parte con la modifica parziale del comma 4 dell'art.3 bis sostituendo il testo: "In caso di comprovate necessità derivanti da particolari attività e/o lavorazioni, per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione e/o deposito e stoccaggio di merci, l'altezza utile può essere elevata fino alla misura minima necessaria." Con il testo: "In caso di comprovate necessità derivanti da particolari attività e/o lavorazioni, quali ad esempio la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione e/o deposito e stoccaggio di merci, l'altezza utile può essere elevata fino alla misura minima necessaria." Non si ritiene di dover aumentare l'altezza massima da 6.00 metri a 8.00 metri.

PUNTO 2: La materia idraulica - di cui in particolare all'Art. 63 delle NTA di PO - è resa complessa in sé dalla continua evoluzione di quadro conoscitivo e normativo sovraordinato, nazionale, regionale e distrettuale e dalla posizione del territorio comunale tra due distinti bacini idrografici. Dopo i PGRA (che, per l'ADAS, prevedono regolamenti regionali non ancora emanati), da ultimo la L.R. n. 41/18 ha fortemente modificato la disciplina di fattibilità degli interventi edilizi, superando di fatto il D.P.G.R. n. 53/R/13 (pur non abrogandolo, in attesa dell'emanazione del nuovo Regolamento) con l'introduzione di un nuovo indicatore cardine -la magnitudo- che modifica il quadro di riferimento generale di PS. Analogamente, per quanto riguarda le variazioni di limiti amministrativi tra Distretti AS e AC, che il Decr. D.G. MATTM n. 416/18 ha variato in maniera non pienamente coerente con quanto concordato con gli Enti preposti, pur risolvendo almeno il problema di sovrapposizioni e zone bianche (c.d. "di salvaguardia" o "intesa") a Chiusi Scalo.

A rigori, tuttavia, tale nuovo limite verrà recepito nei PGRA soltanto con il prossimo aggiornamento (cfr. cartografia attuale). In ogni caso, la variazione comporterebbe l'aggiornamento della cartografia di riferimento Serie PI03a/b-04a/b di PS, viceversa non oggetto della presente Variante.
D'altra parte, la esaustività ab origine del quadro conoscitivo di PS permette ancora -anche in vigenza di L.R. n. 41/18 e MATTM 416/18- la corretta valutazione di fattibilità degli interventi, ormai fondata sulla esplicita e più complessa valutazione e gestione del rischio caso per caso, superando le abituali classi del D.P.G.R. n. 53/R/13. In definitiva, pur apparendo ineliminabile -per come sovraordinatamente strutturata la materia- una buona parte della complessità attuale, si apporteranno tutti i chiarimenti possibili in ambito di VPO descritti in OSS 6512 (vd.).

PUNTO 3: la richiesta è accolta sostituendo al comma 6 dell'art.67 il testo: “Per gli immobili oggetto di sanzione sostituiva della rimessa in pristino, sono ammessi gli interventi di tipo manutentivo o conservativo a condizione che non comportino il frazionamento delle unità immobiliari ed il mutamento della destinazione d’uso.” Con il testo: “Per le sole parti di immobili interessate dall'abuso oggetto di sanzione sostituiva della rimessa in pristino sono ammessi gli interventi di tipo manutentivo o conservativo a condizione che non comportino il mutamento della destinazione d’uso”.

PUNTO 4: Si ritiene che il comma 7 così come proposto sia indirizzato alla risoluzione delle problematiche citate dall'osservante e che non si intravedano ulteriori e possibili ampliamenti della casistica applicativa. La richiesta non può essere accolta

PUNTO 5: La definizione degli interventi ammissibili nell'ambito della trasformazione di tipo 3 risulta coerente con la volontà di stabilire una differenziazione progressiva degli interventi. L'intervento ri3 nella fattispecie, pur consentendo la realizzazione di portici e logge, non ne prevede la loro tamponatura (chiusura). Tale intervento infatti andrebbe a configurarsi come addizione volumetrica, operazione che non rientra, secondo gli intenti del PO, nei caratteri dell'intervento in questione. La richiesta non può essere accolta.

PUNTO 6: La norma del PO in questione si basa sulla volontà di non dare luogo, nel contesto rurale, ad interventi che possano alterare in modo significativo la morfologia dei luoghi e la conformazione volumetrica degli edifici esistenti. Si ritiene di non dover aumentare la superficie massima concessa e di non dover introdurre la possibilità di realizzare volumi parzialmente interrati. La richiesta non può essere accolta.

PUNTO 7: La norma vuole consentire la realizzazione di tali manufatti fino ad un limite massimo stabilito, nel quale rientrano anche gli eventuali edifici già esistenti. La richiesta non può essere accolta.

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Norme tecniche di Attuazione: PUNTO 1: modifica parziale del comma 4 dell'art.3 bis. secondo quanto esposto nella controdeduzione. PUNTO 2: la norma richiamata sarà revisionata con l’obiettivo di renderla più chiara. Tale modifica è rimandata alla stesura definitiva delle norme per gli aspetti geologici e idraulici al momento dell'approvazione definitiva della Variante. PUNTO 3: modifica del comma 6 dell'art.67 secondo quanto esposto nella controdeduzione.

OSSERVAZIONE N. 25 (accolta)
PROTOCOLLO
6406
RIFERIMENTI CATASTALI
RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO
SINTESI
Vedi l'osservazione successiva n.26 prot. 6407
CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA
Vedi l'osservazione successiva n.26 prot. 6407

OSSERVAZIONE N. 26 (accolta)

PROTOCOLLO

6407

RIFERIMENTI CATASTALI

f.64 p.16/17/18/19/75/104/107/115/118/160/162/169

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

BSA n.240

SINTESI

Richiede la possibilità di ricostruire il fabbricato a suo tempo demolito senza la necessaria autorizzazione. Il fabbricato risulta di valore ed inserito tra i BSA e l'autorizzazione prevedeva un intervento di risanamento conservativo che non consentiva la demolizione dell'immobile. Su tale vicenda è intervenuto un procedimento penale che si è concluso con la sola condanna dell'impresa che ha effettuato i lavori, mentre il proprietario è stato assolto. Scheda BSA n.240.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

La richiesta potrà essere accolta con la prescrizione che il fabbricato debba essere ricostruito con rifacimento integrale e fedele dell'edificio preesistente; con gli stessi materiali e le stesse tecnologie strutturali preesistenti.

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Schede norma dei Beni Storici Archiettonici. Elab. 6 - Allegato 01 alle NTA: modifica della parte normativa della scheda norma BSA secondo quanto esposto nella controdeduzione.

SCHEDA NUMERO 240 – Località Palazzo Tosoni
(l'area rientra all'interno degli "ambiti di pertinenza dei Beni Storico Architettonici (BSA) del territorio aperto" di cui all'art. 13.14 del PTCP – Scheda Atlante Comunale n.019 Palazzo Tosoni
(Ville e giardini/castelli aggregati di fattoria)

Antonio Mugnai 10/12/19 00:04
Comment: PROVINCIA – verbale del 18.03.2016 allegato alla CONFERENZA DI PAESAGGIO

Estratto planimetrico SCALA 1:2.000



Indicazioni e prescrizioni di intervento

Intervento edificio n.1: il fabbricato è stato a suo tempo demolito senza la necessaria autorizzazione che prevedeva un intervento di risanamento conservativo (rc2) che non consentiva la demolizione dell'immobile. Su tale vicenda è intervenuto un procedimento penale che si è concluso con la sola condanna dell'impresa che ha effettuato i lavori, mentre il proprietario è stato assolto. In relazione a tale vicenda è consentita la ricostruzione del fabbricato demolito con riproposizione integrale e fedele dell'edificio preesistente. L'intervento dovrà essere realizzate con l'utilizzo degli stessi materiali e delle stesse tecnologie strutturali preesistenti.e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.73 delle NTA. Strumento di attuazione: Piano di recupero

Antonio Mugnai 10/12/19 00:04
Comment: OSS. n.26 prot. 6407

Antonio Mugnai 9/12/19 23:59
Deleted: conservazione rc2

Intervento edificio n.2: conservazione rc2

Intervento edificio n.3: conservazione rc2

Interventi sugli spazi aperti: è prescritto la tutela e riqualificazione dell'intera area di pertinenza con mantenimento delle esistenti alberature di pregio.

OSSERVAZIONE N. 27 (non accolta)

PROTOCOLLO

6451

RIFERIMENTI CATASTALI

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

SINTESI

Chiede la conferma nel PO della edificabilità dell'area di proprietà in questione con la stessa destinazione d'uso in modo tale che detta previsione abbia validità anche dopo la scadenza del Pdr in vigore denominato "via delle nebbie" 08.01.2023. Da rilevare che l'osservazione è molto scarna e carente di documentazione illustrativa.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

Preso atto del fatto che la scadenza del PDR (2023) in oggetto risulta successiva a qualle di validità del PO (20121) si ritiene di non dover accogliere la richiesta semma rimandando l'eventuale decisione al successivo Piano Operativo.

OSSERVAZIONE N. 28 (non accolta)
PROTOCOLLO
6480
RIFERIMENTI CATASTALI
f.53 p.5/82/85/87/89/90/92
RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO
Querce al Pino
SINTESI
Chiede che i terreni di proprietà siano resi edificabili per destinazioni commerciali, direzionali e residenziali con tipologie uni o bifamiliari.
CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA
La richiesta non può essere accolta in quanto la previsione di nuove Aree di Trasformazione esula dagli obiettivi della presente Variante al PO.

OSSERVAZIONE N. 29 (non pertinente)

PROTOCOLLO

6482

RIFERIMENTI CATASTALI

f.6 p.26

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

Podere San Giacomo – Scheda BSA n.5

SINTESI

Richiede la possibilità di ristrutturare completamente la proprietà con la demolizione e ricostruzione della scala esterna in precarie condizioni statiche ampliando la stessa e realizzando un piccolo locale tecnico in aderenza al ripostiglio al piano terra (posto accanto al sottoscala). Per fare ciò si richiede che nel fabbricato in oggetto, stante la scarsa rilevanza architettonica già rilevata dalla precedente osservazione, possa essere inserita la categoria d'intervento Ri5 o in alternativa la possibilità comunque di modificare la sagoma esterna per poter eseguire il piccolo locale tecnico in ampliamento da inserire architettonicamente come indicato nello schema grafico allegato.

CONTRODEDUZIONE: NON PERTINENTE

La possibilità di demolire e ricostruire la scala esterna con la realizzazione di un nuovo volume tecnico con le caratteristiche richiesta è reso già possibile dalla modifica alla scheda norma dei BSA n.5 introdotta dalla presente Variante al PO. Nella scheda citata infatti si riporta: “Intervento edificio n.1: trasformazione ri2 con possibilità di realizzare un locale tecnico anche con modifica della sagoma sul lato corto dell’edificio ed in aderenza con la scala esterna esistente che potrà essere ricostruita mantenendo le attuali caratteristiche.”
Per tali motivi l’osservazione non è accolta in quanto ritenuta non pertinente.

OSSERVAZIONE N. 30 (accolta)

PROTOCOLLO

6484

RIFERIMENTI CATASTALI

f.66 p.23/25/243/283/361/362/953/954/1298/1300/1301/1302

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

Chiusi Scalo – UTOE 6

SINTESI

Richiede:

1. di riperimetrare la reale area di resede con la stessa destinazione di quella adiacente (R6/B) riperimetrazione sistema con eliminazione del Vpr per gestione area giardino privato.
2. di consentire la demolizione con ricostruzione dell'annesso con spostamento volumetria all'interno del resede con la possibilità di modificare la sagoma, mantenendo stessa superficie e volumetria

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

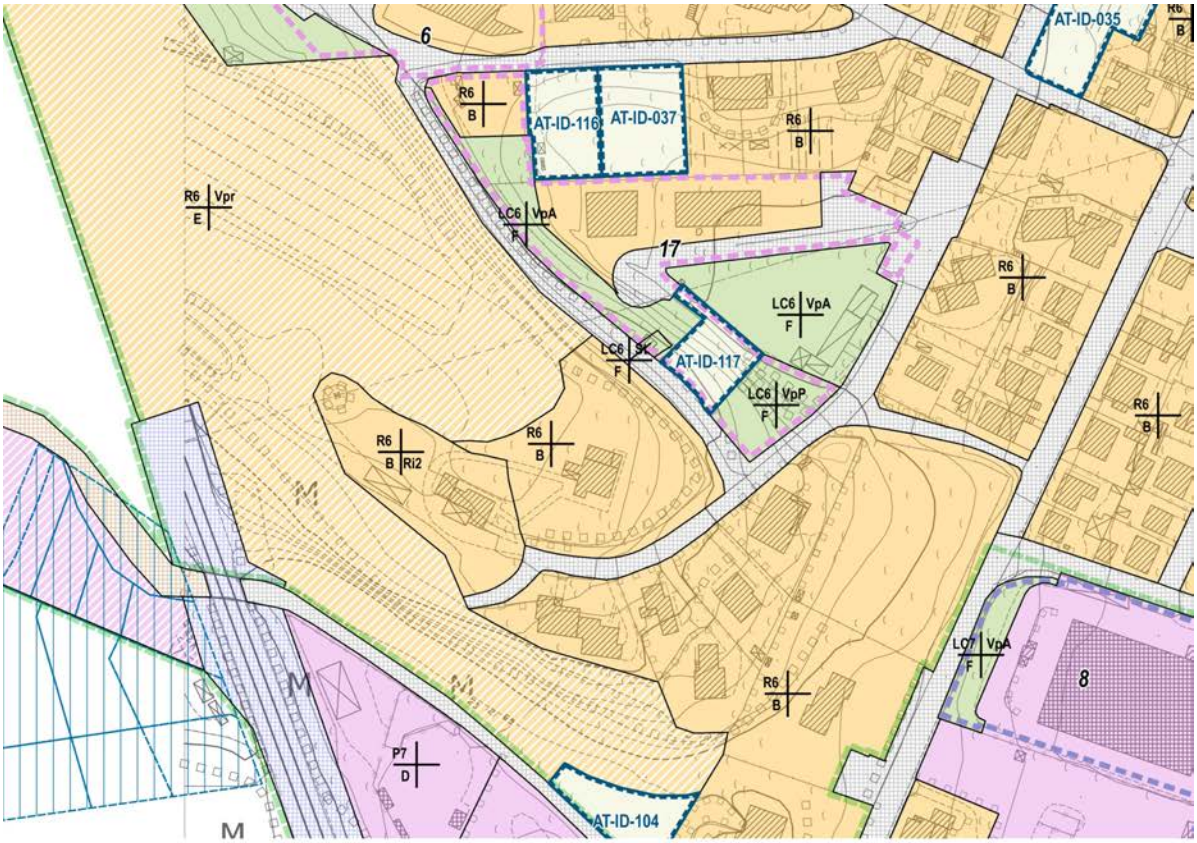
PUNTO 1. La richiesta è accolta con la modifica del perimetro dell'area con la stessa destinazione dell'area limitrofa del fabbricato (R6/B).
PUNTO 2. Per quanto riguarda l'annesso, se regolare, sono possbili gli interventi pertinenziali di cui all'art.72 che prevedono anche la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento.

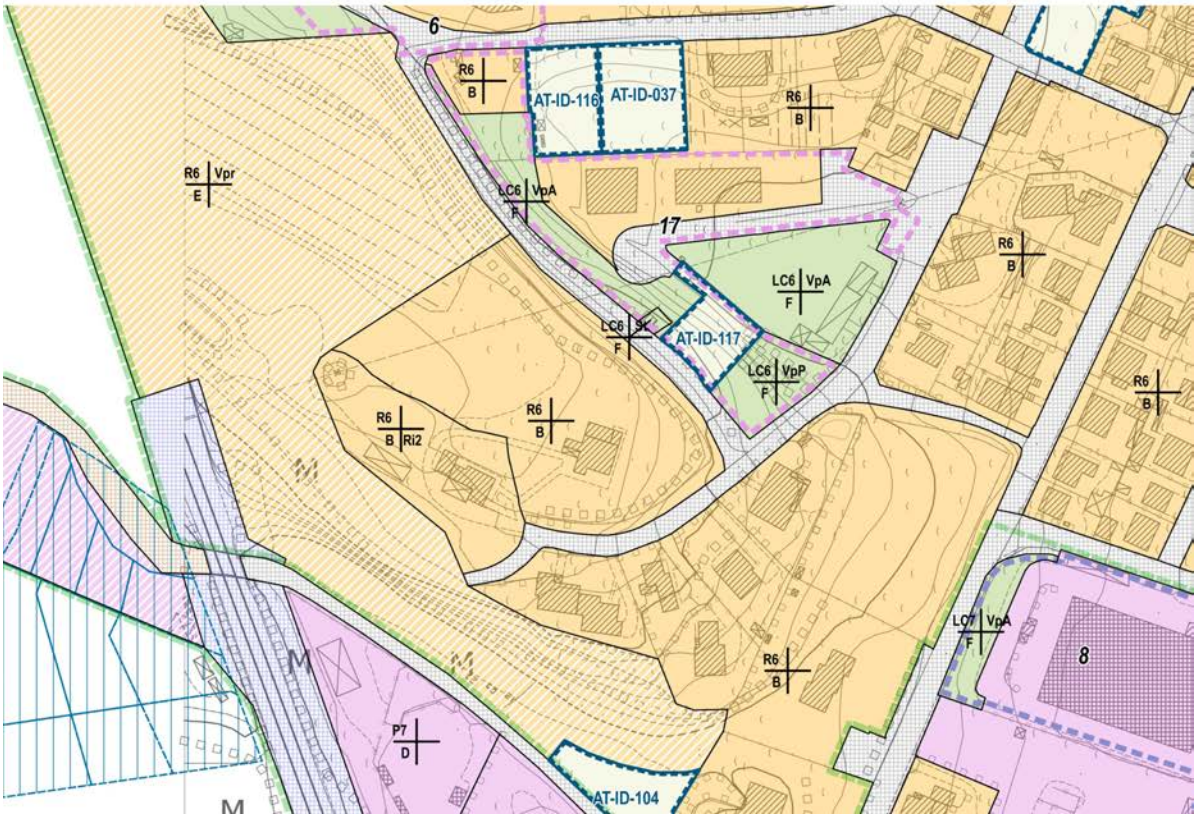
Si segnala che parte del lotto ricade in classe di pericolosità geologica elevata G3 (ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011). In tale ambito, gli interventi sono pertanto subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità di cui agli artt. 60, 61 e 62 delle NTA del Piano Operativo.

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Tavola Usi del suolo e modalità di intervento in scala 1:2000: modifica del perimetro dell'area con la stessa destinazione dell'area limitrofa del fabbricato (R6/B).

Sopra: variante adottata – Sotto: modifiche a seguito controdeduzioni





OSSERVAZIONE N. 31 (Comune di Chiusi: osservazione d'ufficio)
PROTOCOLLO
6512
RIFERIMENTI CATASTALI
RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO
SINTESI
1. Correzione di errori materiali nei documenti di piano 2. Implementazione del quadro conoscitivo e adeguamento dei documenti costituenti la variante a piani sovraordinati, varianti, atti di indirizzo etc 3. Disposizioni generali (NTA - PARTE 1): integrare le norme 4. Disciplina per gestione degli insediamenti esistenti (NTA - PARTE 2): integrare le norme 5. Censimento centro antico (Schede Norma centro antico); Censimento patrimonio edilizio esistente - Schede del patrimonio edilizio esistente (UTOE 2-9); Disciplina patrimonio edilizio esistente del territorio aperto (Schede norma dei BSA; Disciplina delle aree assoggettate a previsioni già approvate (piani attuativi, progetti unitari comunque denominati) parzialmente o totalmente attuate o attuate
CONTRODEDUZIONE:

PUNTO 1: Saranno corretti gli errori materiali segnalati.
PUNTO 2: Considerando che l'oggetto della Variante al Piano Operativo in itinere è prevalentemente di tipo normativo e testuale, non si prevede un integrale aggiornamento e implementazione del quadro conoscitivo. Quest'ultimo sarà comunque integrato, in maniera puntuale, in relazione alle modifiche introdotte in sede di controdeduzioni. Gli elaborati, in particolare norme e quadro previsionale strategico, saranno adeguate ai nuovi parametri del Regolamento Regionale 39/R. Verrà specificato nella norma che i vincoli art.142 sono di tipo ricognitivo così come le fasce di rispetto delle strade. Verrà corretto errore grafico Montelungo Montelunghino (senza colorazione). Verrà riportata negli elaborati grafici la corretta campitura dei fiumi e torrenti. Verrà infine stralciata dalla Variante in oggetto la previsione relativa alla modifica al nuovo tracciato della viabilità di collegamento Chiusi Scalo e Chiusi Città per decadenza del provvedimento di approvazione. Verranno riprodotte le tavole con le Carte delle aree a Pericolosità Geologica con il solo aggiornamento del limite del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale approvato con DSG n.40 del 18.06.201, richiesto in sede di Osservazione dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

PUNTO 3: Per quanto riguarda le questioni urbanistiche verranno effettuate le integrazioni alle NTA richieste. Per quanto riguarda la questione idraulica (artt.60-61-62 e 63) aarà effettuata una revisione della relativa disciplina in modo da renderla più chiara e univocamente applicabile secondo i seguenti principi:
La introduzione dell L.R. 41/18 e la variazione del limite amministrativo tra ADAS e ADAC ex Decr. D.G. MATTM 416/18 hanno determinato variazioni che propriamente dovrebbero essere recepiti negli elaborati di PS, introducendo una ulteriore serie cartografica riportante la magnitudo (L.R. 41/18), adeguando le Tavv. Serie PI03a/b e PI04a/b e le relative NTA. Peraltro, tale nuovo limite non ha ancora modofcato i PGRA e non corrisponde esattamente a quello a suo tempo concordato con tutti gli Enti distrettuali e regionali, ma purtuttavia è univoco ed elimina almeno le zone di sovrapposizione e lacuna a Chiusi Scalo-Le Biffe (c.d. "zone di salvaguardia" o "intesa").
Inoltre, la recente realizzazione degli interventi strutturali sul F.so Montelunghino -qualora collaudati(?)- imporrebbe la necessità della conseguente modifica di tutte le Tavv. Serie I03, [PI01 sebbene ormai inutile,] PI03a/b e PI04a/b di Chiusi Scalo.

In un ambito già di per sé complesso e dinamico, le continue variazioni determinano ulteriori difficoltà di lettura che, per gli utenti non esperti, possono essere ovviate soltanto con onerosi interventi di revisione numerica, cartografica e normativa. Fermo restando che ulteriori novità regolamentari sono già previste dalle normative vigenti e che, pertanto, non potendo certo immaginare continue varianti di assestamento, appare ineludibile l'adeguata domestichezza con la materia, per una effettiva semplificazione rispetto a quanto adottato, dovrebbe essere fatto:

1. aggiornamento delle Tavv. Serie I03, [PI01,] PI03a/b e PI04a/b di PS in conseguenza del nuovo limite amministrativo tra le Autorità di Bacino Distrettuali Appennino Settentrionale e Centrale (figura 1) e [eventualmente]1 del nuovo assetto idraulico dovuto ai recenti interventi realizzati sul F.so Montelunghino (figura 2), altresì recependo il lessico proprio della L.R. n. 41/18.
2. modifiche delle NTA di PS eliminando almeno i riferimenti alla L.R. 21/12, abrogata, e inserendo riferimenti -non testo per esplicito- alla L.R. 41/18
3. sostituzione, con integrazioni, delle attuali Tavv. serie FI02 di PO introducendo la mappatura della magnitudo ex L.R. n. 41/18 per l'intero territorio comunale oggetto di studi analitici
4. verifica e aggiornamento ai sensi della L.R. n. 41/18 di tutte le schede Norma ITU nella Relazione di Fattibilità Idraulica FI01-1 e riscrittura della Premessa
5. modifica dei seguenti articoli delle NTA di PO:
   Art. 60
   -co. 4: correzione di preambolo e incisi, eliminando il riferimento all'idraulica la cui fattibilità non è più legata al D.P.G.R. n. 53/R/11, con scrittura di un terzo inciso dedicato ex L.R. n. 41/18
   -co. 6: abrogazione, in quanto inutile e entropico rispetto ai volumi interrati
   -co. 9: abrogazione
   Art. 63
   -co. 1, 2 e 3: totale riscrittura, eliminando ogni riferimento alla fattibilità ex D.P.G.R. n. 53/R/11, rimanendo esclusivamente L.R. n. 41/18 e PGRA per soli rimandi alle NTA di PS (PGRA) e alla L.R. (sempre fatta salva ogni ulteriore successiva variazione della normativa sovraordinata)
6. -co. 5: vd. OSS 5235
7. -abaco: abrogazione totale con rinvii direttamente alla L.R. 41/18 per i corsi d'acqua e parziale modifica del co. 4 per le Ic; in subordine, mantenimento della parte relativa alle Ic con la nomenclatura attuale
   -co. 6: abrogazione dell'ultimo capoverso.
6. introduzione di nuovo allegato tipologico delle soluzioni tecniche di: a) difesa locale ex Art. 8, co. 1, lett. d) L.R. 41/18 Art. 63 co. 4 e 5 PO con limitazione del rischio in classe R2; b) attuazione degli obiettivi di invarianza e resilienza ex Artt. 22 e 35 di PO
7. [mantenimento, ad opera della A.C., di database georeferenziato del sistema fognario meteorico di Chiusi Scalo-Le Biffe e Montallese, al fine di rendere più semplice ai Progettisti le valutazioni richieste in ordine alle Ic di tipo FO (cfr. OSS 6722)].

L'impostazione assunta in adozione VPO, più aderente ai limiti di **mandato**, invece prevedeva:

I. nessun aggiornamento delle Tavv. Serie I03, [PI01,] PI03a/b e PI04a/b di **PS**

II. nessuna aggiornamento delle NTA di PS

III. nessuna nuova emissione delle Tavv. serie FI di **PO** con mappatura della magnitudo L.R. 41/18; la determinazione della classe (invero piuttosto semplice per gli esperti in materia) avverrebbe direttamente da parte del Proponente/A.C. dalla lettura delle Tavv. Serie I03 di PS; eventuale indicazione del nuovo limite ADAS-ADAC

IV. nessuna revisione delle ITU ma solo avvertenza generale di salvaguardia eventuali condizioni più restrittive ex L.R. 41/18 e nuovo limite ADAS-ADAC, da verificare a cura del Proponente/A.C. caso per caso[2]. Nella pratica è molto probabile che ciò non determini alcuna variazione rispetto alle condizioni già poste, tuttavia se ne dovrà dare conto al momento della istanza edilizia

V. come 5., con adattamenti; per quanto riguarda la nuova ripartizione ADAS-ADAC a Chiusi Scalo e, dunque, la applicabilità delle relative discipline, ci si riferirebbe soltanto al nuovo limite sulle Tavv. FI02 (non aggiornate), in base al quale la classe di pericolosità dovrebbe essere interpretata

1N.B. Da verificare con LLPP, non avendo notizia di avvenuto aggiornamento mappe di pericolosità a cura del Progettista delle opere, con conseguente trasmissione da parte del Comune alla Autorità di Distretto per l'aggiornamento del/i PGRA.
2In verità è già così in generale, essendo sempre fatte salve eventuali nuove normative sovraordinate.

direttamente dal Proponente/A.C. dalle Tavv. Serie PI03 e PI04 di PS (anch'esse non aggiornate); tecnicamente è piuttosto banale ma, ovviamente, "non semplifica"

VI. non previsto

VII. non previsto.

Dunque, le semplificazioni richieste possono essere ottenute soltanto con l'applicazione dei punti 1-7, essendo le alternative I-VII (conformi all'incarico) soltanto adeguamenti minimali alla normativa subentrata.

In definitiva, si propone il seguente **compromesso**:

A. nessun aggiornamento del PS (che, dunque, rimarrà disallineato)

B. ri-edizione delle Tavv. serie FI02 con mappatura della magnitudo ex L.R. 41/18 e delle pericolosità ADAC/S (P3/2/1) secondo il nuovo confine MATTM 416/18, senza recepire gli effetti indotti dagli interventi sul F.so Montelunghino

C. no aggiornamento schede ITU di FI01

D. revisione NTA di PO come al p. 5, salvo ulteriori correzioni ai rimandi PS.

Per quanto, infine, riguarda la nota ADAS si vd. l'OSS prot. N.6281.

PUNTO 4. Verranno effettuate le integrazioni alle NTA richieste.

PUNTO 5. In relazione alle segnalazioni specifiche e puntuali verranno corrette ed integrate le relative schede.

MODIFICHE APPORTATE AL PO

PUNTO 1: effettuate correzioni di refusi e/o errori materiali e/o erronei riferimenti normative.

PUNTO 2: aggiornamento delle norme e del quadro previsionale strategico adeguate ai nuovi parametri del Regolamento Regionale 39/R. Specificato nella norma che i vincoli art.142 sono di tipo ricognitivo (modifica art. 52 bis e art.51), così come le fasce di rispetto delle strade (modifica art.8). Modifica della tavola usi del suolo e modalità d'intervento con lo stralcio del nuovo tracciato della viabilità di collegamento Chiusi Scalo e Chiusi Citta. Corretto errore grafico Montelungo Montelunghino (area senza colorazione). Riportata corretta campitura dei fiumi e torrenti.

PUNTO 3: per quanto riguarda gli aspetti idraulici verranno effettuate le integrazioni alle NTA richieste e sarà effettuata una revisione della disciplina idraulica. Tali modifiche sono rimandate alla stesura definitiva delle norme per gli aspetti geologici e idraulici, una volta acquisito il parere dell'autorità di Bacino ed in relazione alle eventuali prescrizioni inserite in sede di conferenza di paesaggio, prima dell'approvazione definitiva della Variante.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici sono stati modificati ed integrati I seguenti articoli: 3bis c.3; 4; 5; 16; 24; 39; 52quater.

PUNTO 4: sono stati modificati ed integrati I seguenti articoli: 18; 53: 67; 70; 71; 72; 73; 78; 85; 87; 88; 89; 91; 100; 106; 107; 108.

PUNTO 5. effettuate correzioni di refusi e/o errori materiali.

2N.B. Nel senso che il nuovo limite differisce graficamente dal precedente *ovunque*, ma senza incidere dal punto di vista idraulico (diversamente può essere per le frane) in quanto su spartiacque collinari (es. valle T. Astrone).

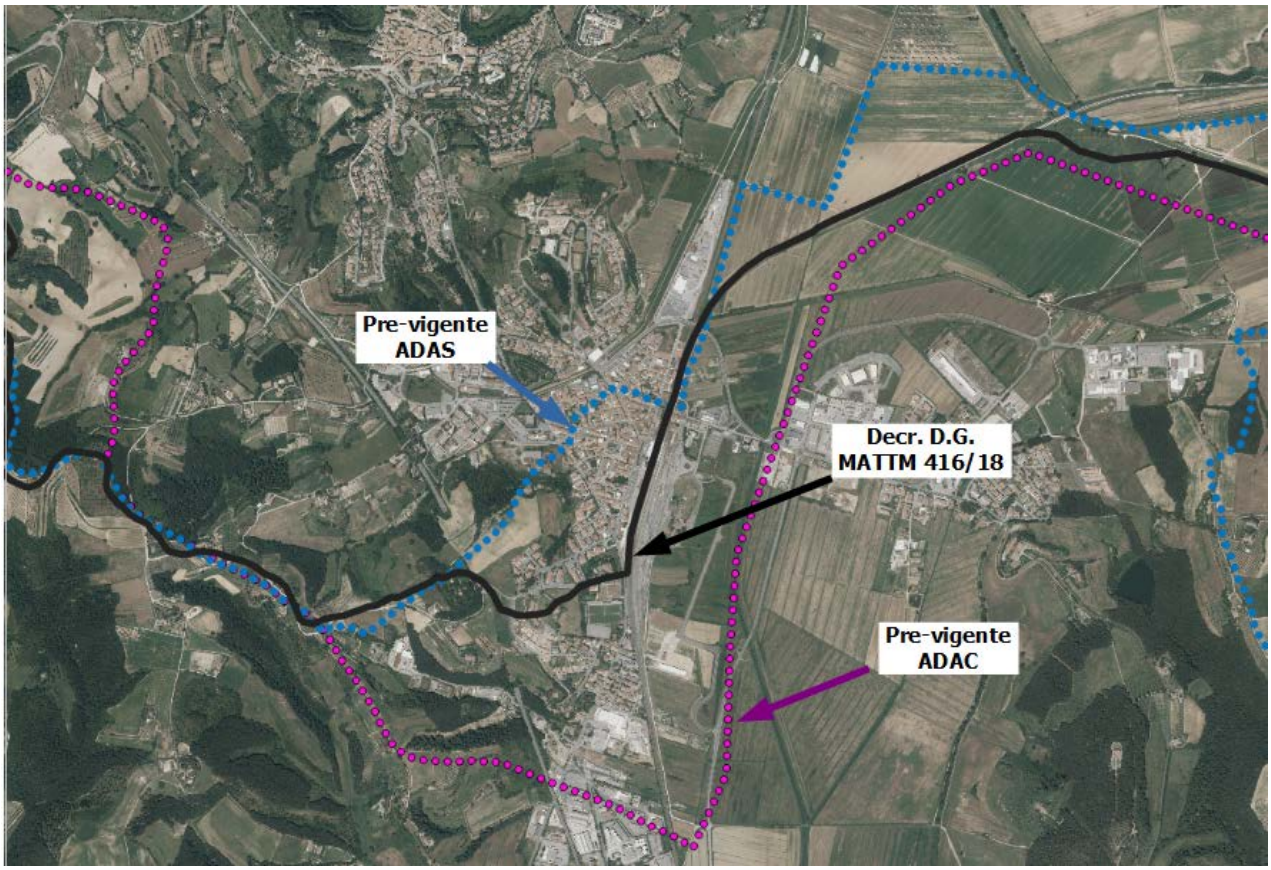


Fig. 1. *Area di significativa*[3] *variazione di competenza* ADAS-ADAC [e relativa disciplina] *a Chiusi Scalo-Le Biffe*.

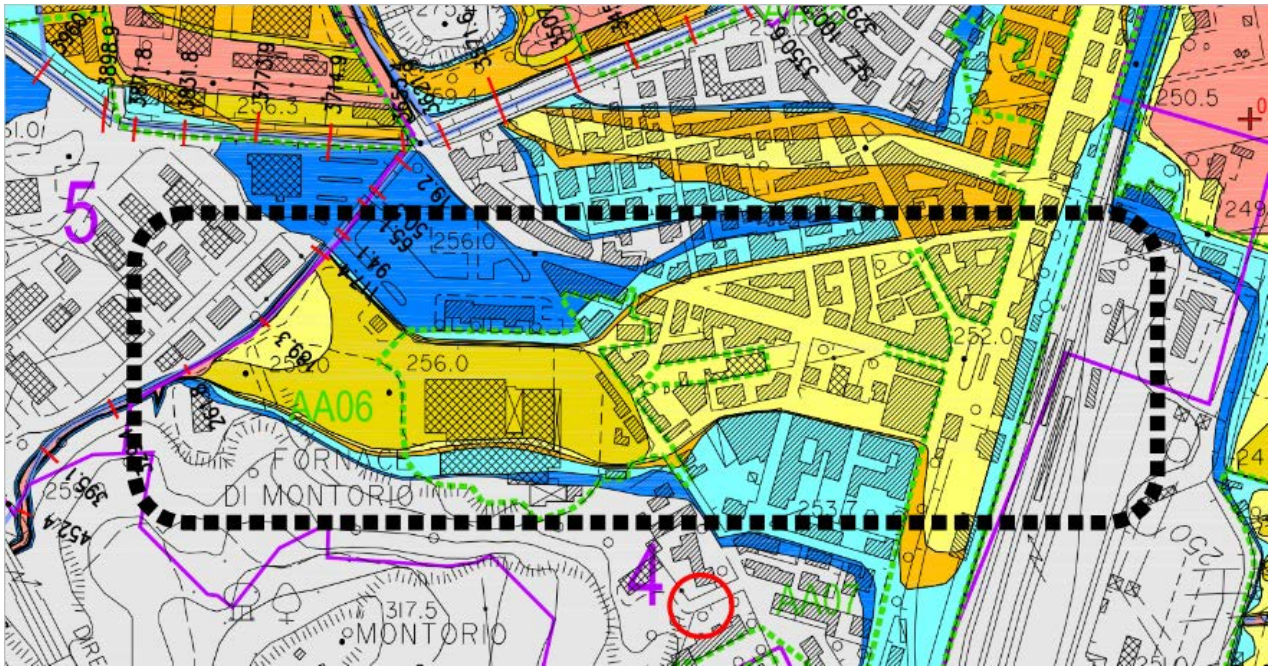


Fig. 2. Area di potenziale variazione della pericolosità idraulica in conseguenza degli interventi sul F.so Montelunghino a Chiusi Scalo*. Da acquisire originali del Progettista approvati da ADAS.*

OSSERVAZIONE N. 32 Provincia di Perugia (non pertinente)

PROTOCOLLO

6513

RIFERIMENTI CATASTALI

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

SINTESI

Osservazione da parte della Provincia di Perugia in merito agli aspetti di competenza in materia paesaggistico ambientale con la quale si elencano alcune particolarità riscontrate riguardo la documentazione a corredo della Variante in oggetto.
In particolare si riportano considerazioni in merito alle segeuenti aree: ATPA28; ATID43; ATPA52; ATPA49

CONTRODEDUZIONE: NON PERTINENTE

La Variante in oggetto è mirata principalmente ad una revisione generale delle norme tecniche di attuazione. Delle Aree di Trasformazione individuate nell'osservazione della Provincia di Perugia la Variante in oggetto ha apportato limitate modifiche alla sola ATPA28 in relazione alla sola diversa ripartizione delle quantità riferite alle diverse destinazioni d'uso ed in relazione all'accoglimento dell'osservazione n.40 prot.6569 riguardante la ATPA52 è stato stralciato uno dei tre lotti originariamente previsti.

OSSERVAZIONE N. 33 (non accolta)
PROTOCOLLO
6536
RIFERIMENTI CATASTALI
f.7 p.138
RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO
Montallese – ATID93
SINTESI
Chiede la traslazione dell'area edificabile relativa alla ATID093 per consentire una migliore ubicazione dell'insediamento residenziale.
CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA
La posizione dell'area edificabile prevista dal PO è stata stabilita dopo attente riflessioni, valutazioni e sopralluoghi anche da parte degli Uffici Regionali, già in sede di conferenza di paesaggio. Non si ritiene vi siano le condizioni per una modifica della localizzazione risultata come la più idonea per l'intervento normato dalla scheda in oggetto.

OSSERVAZIONE N. 34 (parzialmente accolta)

PROTOCOLLO

6540

RIFERIMENTI CATASTALI

f.35 p. 157/158/159/160

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

Dolcianello – area gravemente compromessa e/o degradata

SINTESI

Richiedono che siano specificati gli interventi in riferimento agli artt. 68, 69 e 70 delle NTA del PO e che una parte della SE sia consentita a commerciale.

CONTRODEDUZIONE: PARZIALMENTE ACCOLTA

Si ribadisce che gli interventi possibili all'interno dell'area sono quelli riferibili all'elenco di cui all'allegato 9 del PIT con la specifica che gli interventi di addizione volumetrica e sostituzione edilizia potranno prevedere un Incremento non superiore al 10 per cento della volumetria della costruzione originaria, per un volume aggiuntivo comunque non superiore a 100 mc. Per quanto riguarda la destinazione d'uso si ribadisce quella prevista dal PO e cioè quella industriale artigianale di cui al comma 3 dell'art.94 del PO (area n.18).
In ogni caso saranno inseriti nelle NTA gli interventi possibili sugli edifici esistenti nelle more di approvazione dell'atto di integrazione al PIT da parte del Consiglio Regionale

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Norme tecniche di attuazione: modificato art.52quinques secondo quanto indicato nella controdeduzione.

OSSERVAZIONE N. 35 (parzialmente accolta) – controdeduzione emendata in Consiglio Comunale

PROTOCOLLO

6542

RIFERIMENTI CATASTALI

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

Ex albergo moderno – ATPA031

SINTESI

Chiede alcune modifiche alla ATPA031.

1. in primo luogo che siano stralciate le varie proprietà dal Piano Urbanistico Attuativo previsto in modo da renderle ognuna autonoma di poter realizzare i propri interventi edilizi in programma con tempi celeri, dotandole con una categoria d'intervento congrua per le proprie esigenze.
2. in secondo luogo che, tutta la superficie dell'ex albergo Moderno, sia destinata ad uso direzionale (uffici) stante la buona richiesta commerciale per tali spazi a discapito del residenziale.
3. viste le precarie condizioni statiche dell'immobile e la possibilità di un ampliamento nello spazio al piano primo dove ora è presente un'ampia terrazza piana che sia concessa la categoria d'intervento di addizione volumetrica di tipo 2 (AV2) con la relativa possibilità di demolizione con ricostruzione ed ampliamento

CONTRODEDUZIONE: PARZIALMENTE ACCOLTA

PUNTO 1: ~~Si ritiene di accogliere la richiesta modificando lo strumento di attuazione da Piano Attuativo a Progetto Unitario di Intervento. Inoltre sarà data la possibilità in sede di PUC di modificare il disegno dei lotti in modo tale da poter eventualmente riconfigurarli in funzione delle diverse esigenze delle diverse proprietà pur a fronte comunque di un progetto di intervento unitario. Allo stesso tempo sarà consentito in sede di PUC anche una diversa distribuzione delle quantità fermo restando la superficie massima complessiva prevista dalle norme del PO.~~

Le previsioni del PO sono finalizzate ad ottenere un coordinamento dell'intervento tra le proprietà in modo tale da attuare un recupero organico dell' intero complesso. Considerato però che, alla luce del protrarsi negli anni delle condizioni di degrado architettonico ed ambientale senza che le parti interessate riescano a trovare un accordo per la presentazione di un progetto unitario, si ritiene non vi siano in alcun modo le condizioni per poter effettivamente attuare quanto previsto dalla ATPA31, anche in relazione a quanto richiesto da altra parte della proprietà con l'osservazione n.43. Per tali motivi si ritiene accoglibile la richiesta di stralcio delle varie proprietà della ATPA31, attraverso l'eliminazione di tale previsione. L'area interessata pertanto sarà ricondotta al sottosistema R4, nel cui contesto risulta ubicata, con rimando alle norme di cui all'art.84, con la precisazione che l'intervento in questo caso concesso non sarà ri5, come nella norma suddetta ma ri4. A tale scopo nella tavola "usi del suolo e modalità di intervento sarà inserita la sigla specifica ri4.

PUNTO 2: ~~In considerazione della limitata disponibilità nella UTOE 4 di riferimento di superfici ad uso direzionale si ritiene di poter accogliere solo in parte la richiesta elevando la quantità di direzionale di ulteriori 600 mq. di SE riducendo conseguentemente e proporzionalmente quella ad uso residenziale, mantenendo inalterata la quantità complessiva per tutte le funzioni di SE pari a mq. 3545.~~

Riconducendo l'area al sottosistema R4, la destinazione richiesta risulta ammessa.

PUNTO 3: Si ritiene che i volumi presenti nel lotto siano già alquanto consistenti senza la necessità di doverli aumentare e visto anche che il PO consente un cambio d'uso verso destinazioni di maggior pregio commerciale.

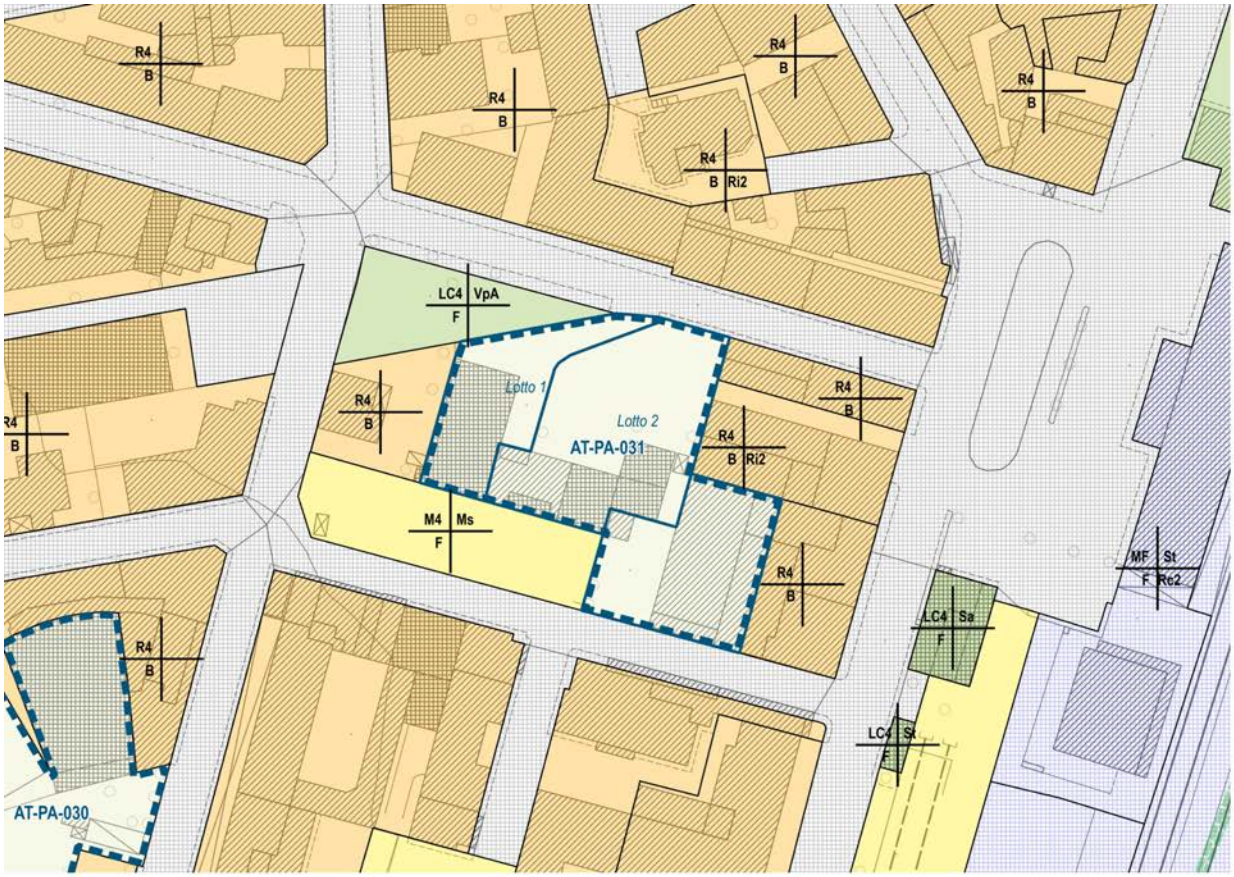
MODIFICHE APPORTATE AL PO

Norme tecniche di attuazione: modificati art.112 ~~comma 20 secondo quanto indicato nella controdeduzione~~ con stralcio dell'area di trasformazione ATPA31.

Quadro previsionale strategico: aggiornamento quantità.

Tavola Usi del suolo e modalità di intervento in scala 1:2000: eliminazione dell'area di trasformazione ATPA31 e riconduzione dell'area al sottosistema R4 con inserimento sigla specifica ri4.

Sopra: variante adottata – Sotto: modifiche a seguito controdeduzioni





OSSERVAZIONE N. 36 (~~non~~ parzialmente accolta) – controdeduzione emendata in Consiglio Comunale

PROTOCOLLO

6549

RIFERIMENTI CATASTALI

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

SINTESI

Si richiede l'abrogazione del comma 5 dell'art.80 e la sostituzione con un nuovo comma che non consenta nelle aree a destinazione produttiva la possibilità di realizzare nuovi impianti insalubri di prima classe, in recepimento della Delibera di Consiglio Comunale n.33 del 15/06/2018. Si richiede altresì l'abrogazione dei capoversi 4 e 5 del comma 35 dell'art.112 delle NTA e sua sostituzione con nuovo comma identico a quello precedentemente proposto.

CONTRODEDUZIONE: ~~NON ACCOLTA~~ PARZIALMENTE ACCOLTA

~~L'osservazione non è accolta in quanto si ritiene che quanto proposto non risulti corrispondente ai contenuti ed a quanto stabilito dalla citata Delibera di CC n.33. L'articolo 80 comma 5 e l'art.112 comma 35 ricalcano invece in maniera fedele quanto stabilito dalla Delibera n.33 e per tale motivo si ritiene debbano rimanere invariati.~~
Comprendendo lo spirito che ha mosso questa osservazione, in ossequio all'atto di governo di questo Consiglio Comunale di cui alla delibera 33/2018, l'osservazione presentata consente di apportare correttivi alla norma precedentemente approvata, rendendola ancora più chiara, non interpretabile e maggiormente efficace. Pertanto dal testo proposto dal comitato di cittadini si toglie la frase ..." nelle aree a destinazione produttiva " .... estendendo invece la disciplina proposta a tutto il territorio comunale (aree agricole comprese) e chiarendo che la norma è applicabile a tutti gli impianti di trattamento rifiuti al fine di evitare fraintendimenti sulla definizione generica di impianti.
Al fine di chiarire ulteriormente l ' ambito di applicazione e la definizione di impianto insalubre di prima classe è stato aggiunto il riferimento al D.M. 5 settembre 1994 " Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie". L'osservazione è parzialmente accolta.

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Norme Tecniche di Attuazione: modifica del comma 5 dell'art. 80 e del comma 7 dell'art.110 secondo quanto indicato nella controdeduzione. Abrogazione dei capoversi 4 e 5 del comma 35 dell'art.112.

OSSERVAZIONE N. 37 (accolta)
PROTOCOLLO
6566
RIFERIMENTI CATASTALI
f.46 p. 155/194/197/198
RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO
Querce al Pino – ATID96
SINTESI
Chiede di inserire anche il tipo monofamiliare per la ATID96
CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA
La richiesta è accolta
MODIFICHE APPORTATE AL PO
Norme Tecniche di Attuazione: modifica dell'art. 112 comma 70 secondo quanto richiesto.

OSSERVAZIONE N. 38 (non accolta)

PROTOCOLLO

6567

RIFERIMENTI CATASTALI

f.46 p.160

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

Querce al Pino

SINTESI

Chiede la possibilità di demolire degli annessi esistenti posti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato per poterli poi ricostruire, accorpandoli, all'esterno di tale perimetro e dunque in area agricola.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

L'intervento richiesto si prefigura come "demolizione con ricostruzione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e loro ricostruzione, anche accorpandoli tra loro, all’interno del resede di riferimento anche in diversa collocazione o in aderenza all’edificio principale" così c0me definiti dall'art. 74 delle NTA. Tale intervento non può però comportare il trasferimento di nuove volumetrie, pur secondarie, in territorio rurale, anchese facente parte dell'area di pertinenza dell'edificio principale, il quale risulta in ogni caso posto all'interno del territorio urbanizzato.

OSSERVAZIONE N. 39 (non pertinente)
PROTOCOLLO
6568
RIFERIMENTI CATASTALI
RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO
SINTESI
L’osservazione è riferita al vincolo preordinato all’esproprio per la costruzione di un invaso artificiale nell’area delle biffe. Si tratta di una opposizione all’esproprio degli appezzamenti di proprietà.
CONTRODEDUZIONE: NON PERTINENTE
Si tratta di una osservazione che fa riferimento alla comunicazione del vincolo preordinato all’esproprio per il quale, da quanto si desume, è già stata presentata specifica osservazione dal proprio legale, alla quale si rimanda per le relative controdeduzioni.

OSSERVAZIONE N. 40 (accolta)

PROTOCOLLO

6569

RIFERIMENTI CATASTALI

f.66 p. 933/1010

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

Le Biffe – ATPUC52

SINTESI

Chiede lo stralcio del terreno di proprietà, corrispondente al lotto 1 della ATPUC52 con riclassificazione in zona rurale o similare

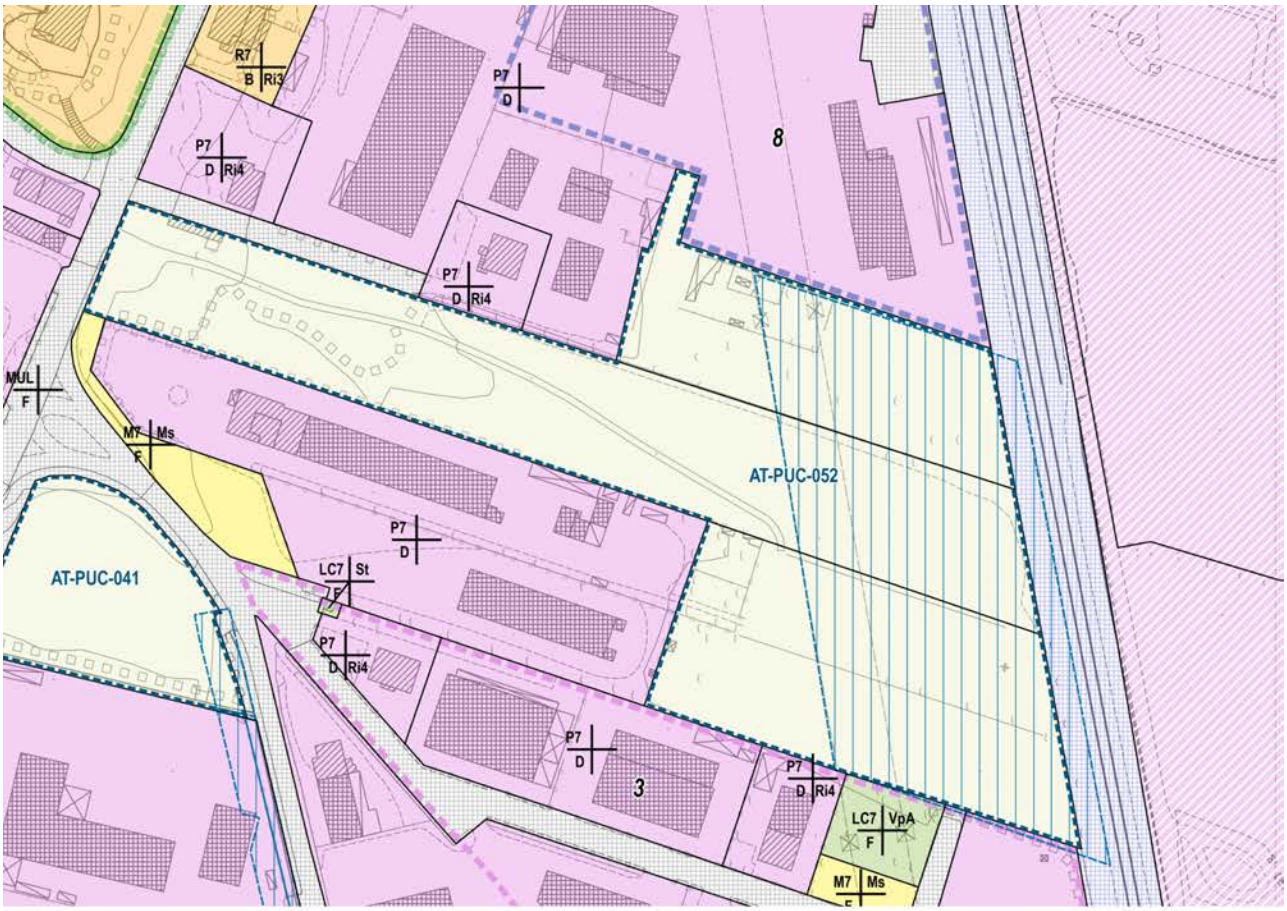
CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

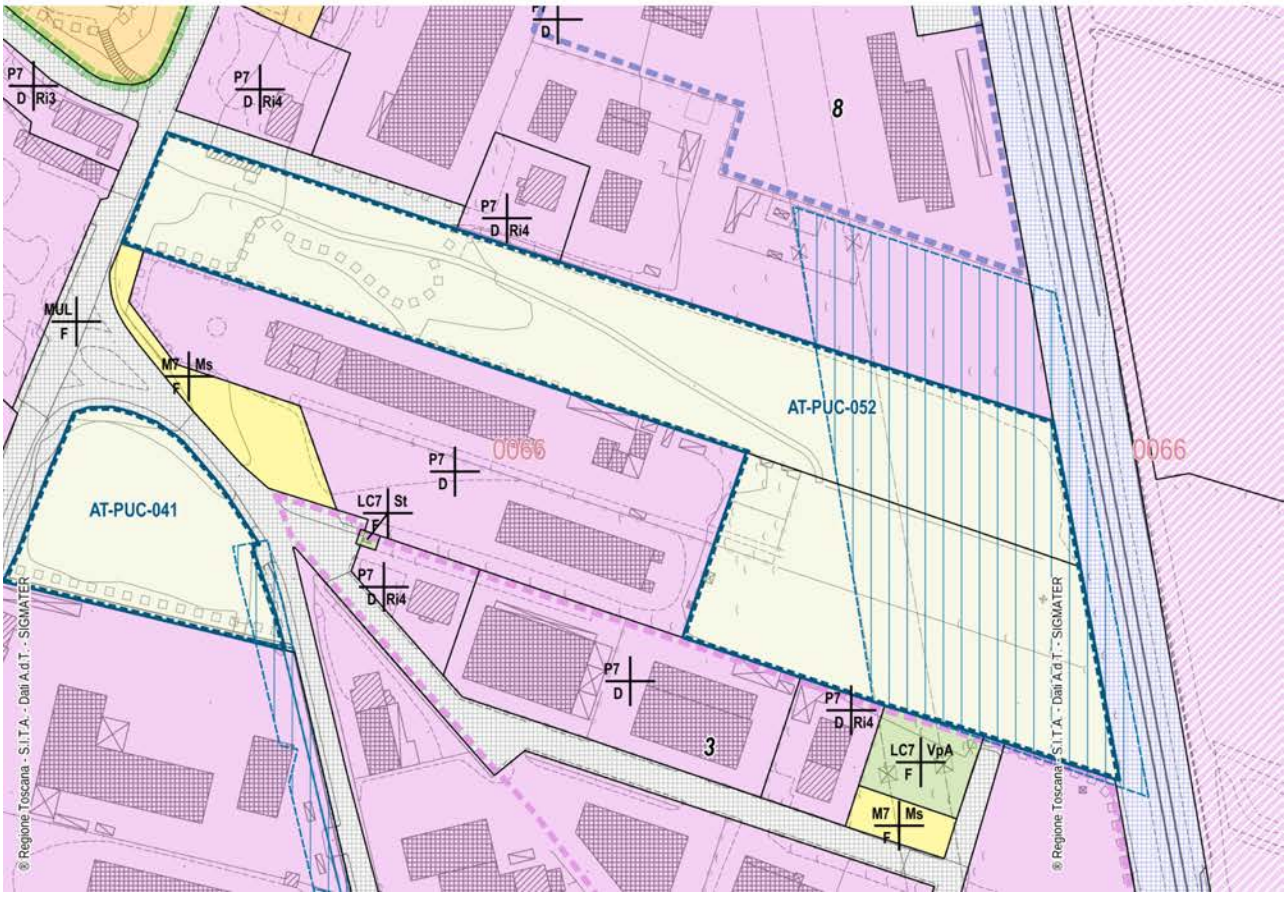
La richiesta è accolta con lo stralcio dalla ATPUC52 del lotto in questione ferma restando il mantenimento di parte dell'area come "ambito per l'eventuale individuazione di opere e progetti per la messa in sicurezza idraulica del territorio".

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Tavola Usi del suolo e modalità di intervento in scala 1:2000: modifica del perimetro della ATPUC52 secondo quanto richiesto.
Progetti norma aree di trasformazione. Elab. 6. Allegato 3 alle NTA: modifica del perimetro della ATPA52 secondo quanto richiesto con stralcio del lotto 1

Sopra: variante adottata – Sotto: modifiche a seguito controdeduzioni





OSSERVAZIONE N. 41 (accolta)
PROTOCOLLO
6570
RIFERIMENTI CATASTALI
f.62 p.436
RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO
Porto di Mezzo – UTOE 6
SINTESI
Modifica minima del perimetro dell'area di proprietà comunale per migliorare l'accesso al fabbricato condominiale
CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA
La richiesta è accolta
MODIFICHE APPORTATE AL PO
Tavola Usi del suolo e modalità di intervento in scala 1:2000: modifica del perimetro dell'area oggetto di osservazione

Sopra: variante adottata – Sotto: modifiche a seguito controdeduzioni





OSSERVAZIONE N. 42 (non accolta)

PROTOCOLLO

6571

RIFERIMENTI CATASTALI

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

SINTESI

Chiedono che nell'area individuata dal PO come "centro antico di Chiusi e basamento figurativo del centro storico" siano possibili piccoli ampliamenti, manufatti quali piscine, gazebi, ecc., rimesse interrate e volumi tecnici.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

Il basamento figurativo è una prescrizione che deriva dal combinato dell'art.35 delle NTA del PS e della TAV. PS01 Invarianti strutturali. "La seconda prestazione è garantita, nell'ambito del perimetro graficizzato nella tav. PS01, dal divieto di trasformazioni edilizie e infrastrutturali (con l'eccezione degli interventi edilizi fino al restauro e risanamento conservativo negli edifici esistenti) nonché dal mantenimento degli attuali assetti morfologici e colturali, da perseguire anche attraverso specifici progetti di riqualificazione del paesaggio)" Il PO riprende tale indicazione del PS oltre alle indicazioni fornite dalla Soprintendenza per l'intero centro storico, in sede di approvazione del PO, nell'ambito di conferenza di paesaggio. Per tali motivi si ritiene di non dover modificare tale norma il cui obiettivo è la salvaguardia e tutela degli elementi di invarianza del territorio di Chiusi e nella circostanza specifica, del suo centro storico.

OSSERVAZIONE N. 43 (parzialmente accolta) - controdeduzione emendata in Consiglio Comunale

PROTOCOLLO

6581

RIFERIMENTI CATASTALI

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

ATPA031

SINTESI

Chiede alcune modifiche alla ATPA031.

1. che sia stralciato il lotto 1 dalla ATPA031 e che gli sia assegnata la categoria ri3
2. la conferma dei 600 mq. di SE x il lotto 1
3. la modifica della destinazione in commerciale Tc1
4. in subordine di mantenere inalterato il lotto come individuato nel PO consentendo però di operare autonomamente senza coinvolgere i lotti 2 e 3

CONTRODEDUZIONE: PARZIALMENTE ACCOLTA

PUNTO 1: Le previsioni del PO sono finalizzate ad ottenere un coordinamento dell'intervento tra le proprietà in modo tale da attuare un recupero organico dell' intero complesso. ~~Per tale motivo non si ritiene di dover accogliere la richiesta di stralcio del lotto 1 dalla ATPA030.~~
Considerato però che, alla luce del protrarsi negli anni delle condizioni di degrado architettonico ed ambientale senza che le parti interessate riescano a trovare un accordo per la presentazione di un progetto unitario, si ritiene non vi siano in alcun modo le condizioni per poter effettivamente attuare quanto previsto dalla ATPA31, anche in relazione a quanto richiesto da altra parte della proprietà con l'osservazione n.35. Per tali motivi si ritiene accoglibile la richiesta di stralcio del lotto 1 della ATPA31, attraverso l'eliminazione di tale previsione. L'area interessata pertanto sarà ricondotta al sottosistema R4, nel cui contesto risulta ubicata, con rimando alle norme di cui all'art.84, con la precisazione che l'intervento in questo caso concesso non sarà ri5, come nella norma suddetta ma ri4 pur se nell'osservazione si richiede ri3. L'intervento richiesto però, in caso di demolizione con ricostruzione, richiede la ricostruzione di tipo fedele, quindi con il mantenimento degli stessi materiali. Si ritiene invece di consentirne la ricostruzione anche con modifica dei material esistentim, nel rispetto della sagoma originaria. A tale scopo nella tavola "usi del suolo e modalità di intervento sarà inserita la sigla specifica ri4.
PUNTO 2: ~~Per il lotto 1 sarà mantenuta l'indicazione dei 600 mq. di SE residenziale.~~ In relazione a tale richiesta ed in conseguenza dell'accoglimento del punto precedente, con lo stralcio del lotto dalla ATPA31 e la riconduzione del lotto alle prescrizioni di cui all'art.84, l'intervento concesso è quello di ristrutturazione edilizia di tipo ri4, cioè con possibile demolizione e ricostruzione senza modifica della volumetria originaria. I 600 mq. di SE residenziale pertanto non possono essere mantenuti.
PUNTO 3: ~~In relazione alle quantità stabilite dal dimensionamento del PS per l'UTOE 4 di riferimento non si ritiene di poter accogliere la richiesta in quanto la superficie SE disponibile per le attività commerciali (medie strutture di vendita) risultano pressochè esaurite.~~ Si ritiene che, in relazione a quanto richiesto, cioè il mantenimento dell'attività esistente (rimessaggio e noleggio van e auto), la destinazione più idonea sia quella direzionale e di servizio. Riconducendo l'area al sottosistema R4, tale destinazione risulta ammessa.

PUNTO 4: In relazione all'accoglimento dei precedenti punti decade la richiesta in subordine. ~~La richiesta può essere in parte accolta modificando lo strumento di attuazione da Piano Attuativo a Progetto Unitario di Intervento. Inoltre sarà data la possibilità in sede di PUC di modificare il disegno dei lotti in modo tale da poter eventualmente riconfigurarli in funzione delle diverse esigenze delle diverse proprietà pur a fronte comunque di un progetto di intervento unitario. Allo stesso tempo sarà consentito in sede di PUC anche una divesra distribuzione delle quantità fermo restando la superficie massima complessiva prevista dalle norme del PO.~~

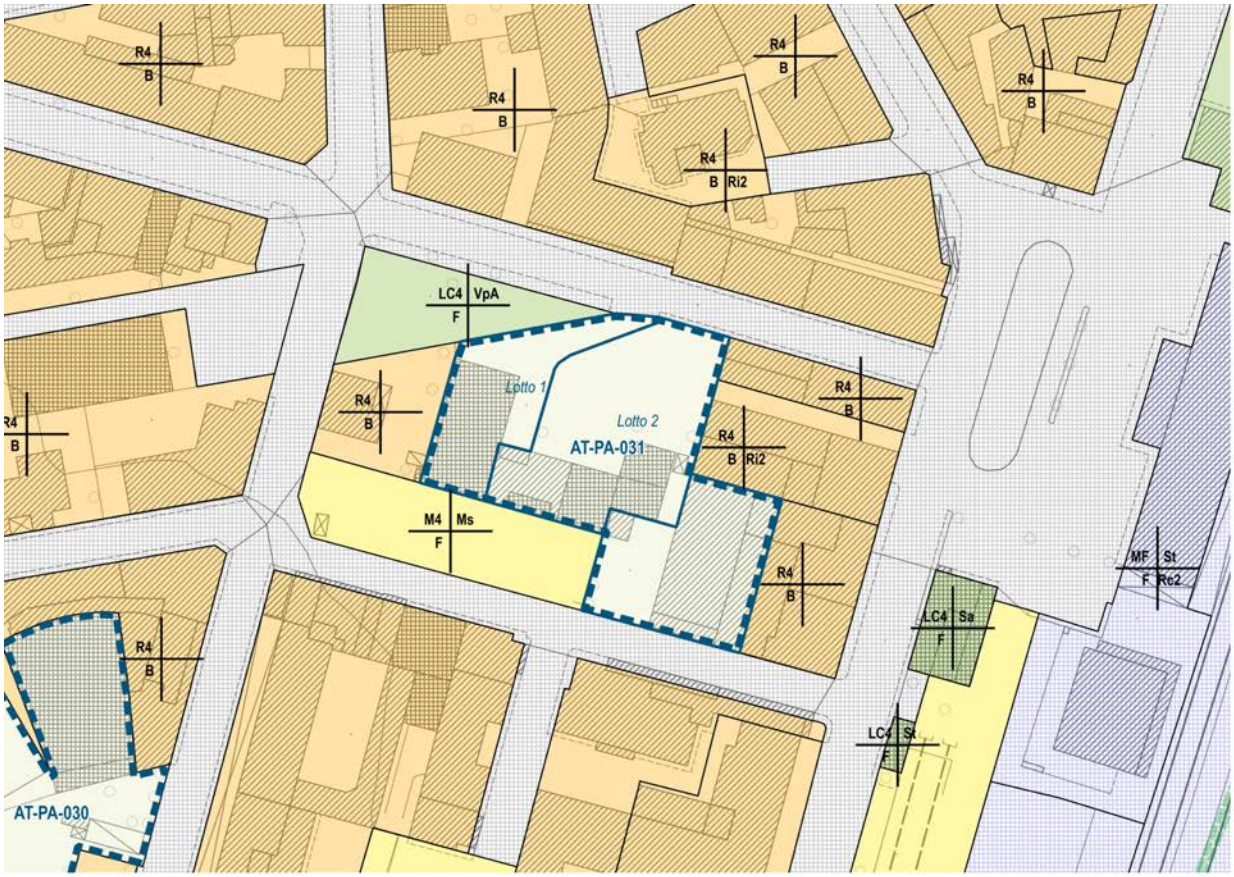
MODIFICHE APPORTATE AL PO

Norme tecniche di attuazione: modificati art.112 ~~comma 20 secondo quanto indicato nella controdeduzione~~ con stralcio dell'area di trasformazione ATPA31.

Quadro previsionale strategico: aggiornamento quantità.

Tavola Usi del suolo e modalità di intervento in scala 1:2000: eliminazione dell'area di trasformazione ATPA31 e riconduzione dell'area al sottosistema R4 con inserimento sigla specifica ri4.

Sopra: variante adottata – Sotto: modifiche a seguito controdeduzioni





OSSERVAZIONE N. 44 (non accolta)

PROTOCOLLO

6584

RIFERIMENTI CATASTALI

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

SINTESI

Podere Nuovo Fossatello. Scheda BSA n.22. Chiede passaggio a ri5 senza specificare a quale edificio si faccia riferimento ma semplicemente richiamando la particella catastale n.30 del foglio 11 che comprende più edifici tutti all'interno della suddetta scheda dei BSA.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

All'interno della scheda BSA n.22 è asegnato un intervento rc2 al solo edificio di valore individuato nella scheda stessa con il n.1. Su tutti gli altri edifici l'intervento consentito è ri5. Non si ritiene pertanto di poter accogliere la richiesta di modifica dell'intervento per l'unico edificio di pregio per il quale si esclude categoricamente la possibilità di effettuarvi un intervcento di demolizione con ricostruzione.

OSSERVAZIONE N. 45 (accolta)
PROTOCOLLO
6591
RIFERIMENTI CATASTALI
f.59 p.967
RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO
Chiusi Città – UTOE 2
SINTESI
Chiede incremento AV1 da 10% a 20%
CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA
Trattandosi di edificio in contesto urbano di non particolare valore la richiesta risulta accoglibile e pertanto sarà inserita la sigla AV1 rimandando per le quantità alle indicazioni dell'art.82. Si segnala comunque che l'area ricade in classe di pericolosità geologica elevata G3 (ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011) e geomorfologica elevata PF3 di sintesi del Piano di Assetto Idrogeologico dell'ex AdB Arno. Gli interventi sono pertanto subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità di cui agli artt. 60, 61 e 62 delle NTA del Piano Operativo e dell'art. 11 delle NTA del PAI dell'ex AdB Arno.
MODIFICHE APPORTATE AL PO
Tavola Usi del suolo e modalità di intervento in scala 1:2000: perimetrazione area richiesta e apposizione della sigla R2/B/ri4-AV1.

OSSERVAZIONE N. 46 (non pertinente)

PROTOCOLLO

6592

RIFERIMENTI CATASTALI

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

SINTESI

Richiede la modifica dell'art.103 comma 4 lettera a) facendo però riferimento al testo del PO vigente e non a quello della Variante così come adottato in Consiglio Comunale.

CONTRODEDUZIONE: NON PERTINENTE

La richiesta, per le motivazioni sopra esposte non risulta del tutto chiara e di fatto non pertinente alla Variante in oggetto. Si precisa comunque che nel testo adottato non è più presente il comma 4 lett.a dell'art.103 e che quanto da esso originariamente previsto risulta oggi declinato dal comma 5 lettera b). Tale norma non prevede più il riferimento alle cantine ma solo più genericamente a locali interrati, con solo accesso interno.

OSSERVAZIONE N. 47 (parzialmente accolta)

PROTOCOLLO

6593

RIFERIMENTI CATASTALI

f.59 p.872

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

Chiusi Scalo -

SINTESI

chiede di modificare l'attuale categoria d'intervento da Ri3 a Ri5/AV1 così da consentire la realizzazione di un ampliamento del fabbricato accessorio esistente

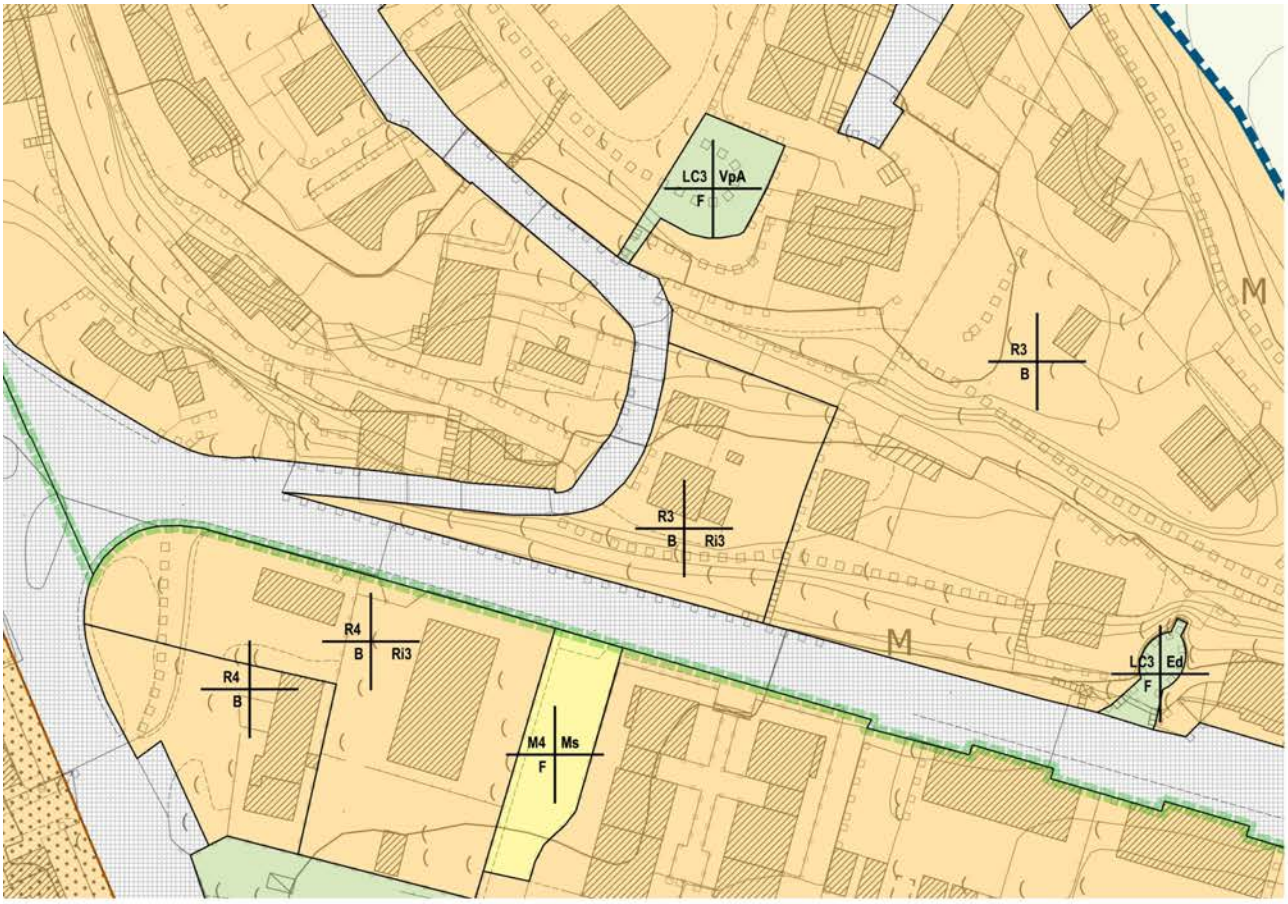
CONTRODEDUZIONE:

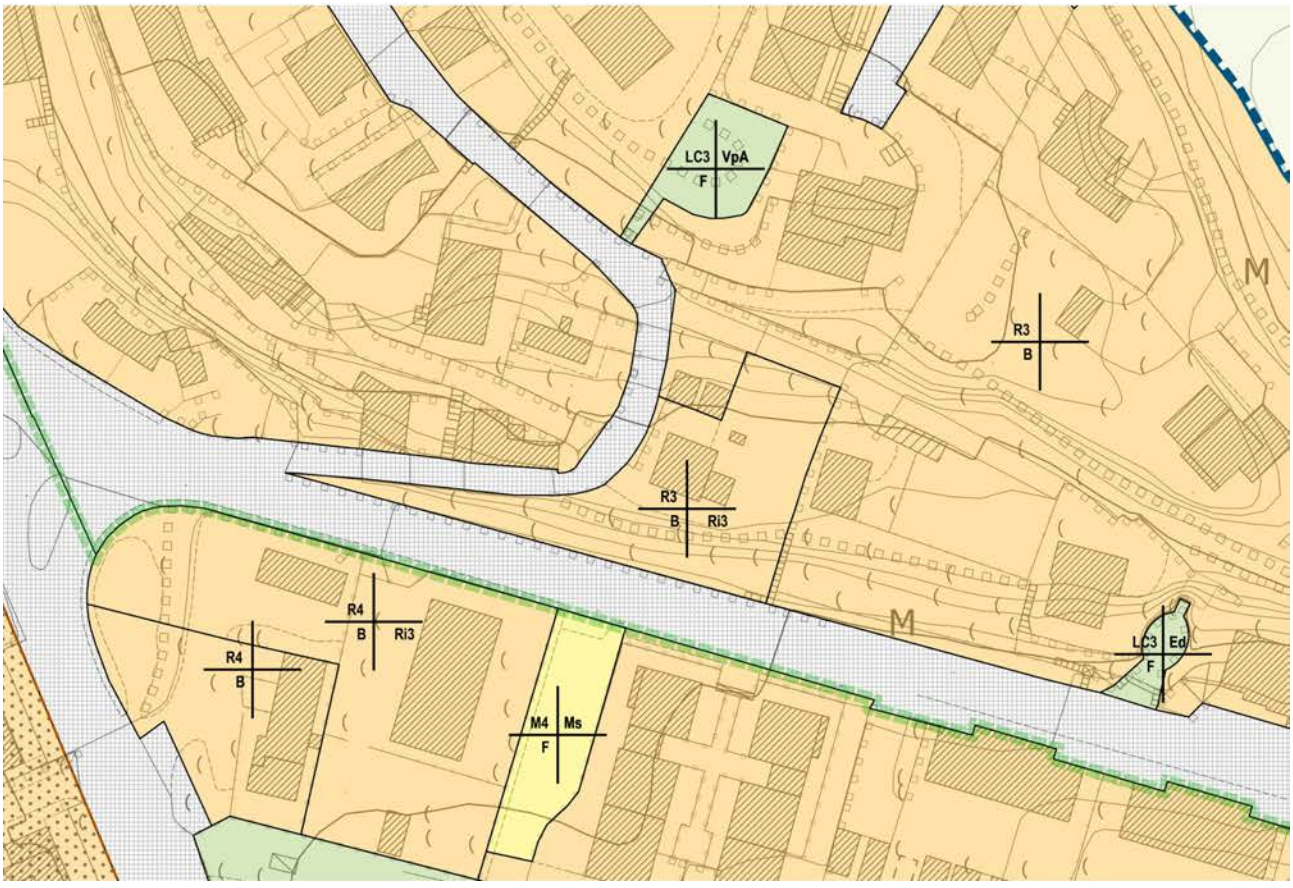
La richiesta può essere accolta scorporando il sedime degli edifici secondari in cartografia dall'indicazione di intervento esclusivo ri3 e riportando pertanto per essi il tipo di intervento consentito a quello della norma generale dell'UTOE3. In tale UTOE gli interventi ammissibili sono: ri4; Av1 con un incremento massimo del 20% di SE; AV2 con incremento massimo della SE del 30%. L'area ricade in classe di pericolosità geologica elevata G3 (ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011) e geomorfologica elevata PF3 di sintesi del Piano di Assetto Idrogeologico dell'ex AdB Arno. Gli interventi sono pertanto subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità di cui agli artt. 60, 61 e 62 delle NTA del Piano Operativo e dell'art. 11 delle NTA del PAI dell'ex AdB Arno.

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Tavola Usi del suolo e modalità di intervento in scala 1:2000: modifica del perimetro con scorporo del sedime degli edifici secondari in cartografia dall'indicazione di intervento esclusivo ri3.

Sopra: variante adottata – Sotto: modifiche a seguito controdeduzioni





OSSERVAZIONE N. 48 (non pertinente)
PROTOCOLLO
6595
RIFERIMENTI CATASTALI
RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO
SINTESI
Richiede la modifica dell'art.103 comma 4 lettera a) facendo però riferimento al testo del PO vigente e non a quello della Variante così come adottato in Consiglio Comunale. **(stessa istanza della n.46 prot. 6592)**
CONTRODEDUZIONE: NON PERTINENTE
La richiesta, per le motivazioni sopra esposte non risulta del tutto chiara e di fatto non pertinente alla Variante in oggetto. Si precisa comunque che nel testo adottato non è più presente il comma 4 lett.a dell'art.103 e che quanto da esso originariamente previsto risulta oggi declinato dal comma 5 lettera b). Tale norma non prevede più il riferimento alle cantine ma solo più genericamente a locali interrati, con solo accesso interno.

OSSERVAZIONE N. 49 (non pertinente)

PROTOCOLLO

6596

RIFERIMENTI CATASTALI

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

SINTESI

Chiede venga consentito il cambio d'uso a civile abitazione di un fabbricato ad uso garage/accessorio ubicato in località Peraio e distinto al N.C.F. del comune di Chiusi (SI) al Foglio 47 Particella 290 Subalterno 2, in modo d'ampliare l'attività turistico ricettiva già presente all'interno del fabbricato principale. L'intervento richiesto sarà eseguito all'interno del volume e superficie esistente ed autorizzata, mediante modeste opere interne tali d'adeguare detti locali alle nuove esigenze senza stravolgere in alcun modo l'aspetto esteriore del fabbricato stesso

CONTRODEDUZIONE: NON PERTINENTE

Il fabbricato è localizzato in territorio rurale, UDP Colline di Chiusi, all'interno di un'area di pertinenza paesaggistica dei BSA secondo la disciplina del PTCP di cui all'art.97 delle NTA del PO.L'edificio non è ricompreso in alcuna scheda norma e pertanto la disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso è quella generale di cui all'art.98 la quale ammette tra le funzioni complementari al sottosistema rurale anche la residenza. Pertanto, in relazione alle informazioni fornite dall'osservante, il cambio di destinazione d'uso a garage non risulta negato dalla norma del PO.

OSSERVAZIONE N. 50 (non accolta)

PROTOCOLLO

6598

RIFERIMENTI CATASTALI

f.31 p. 105/115/120

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

Loc. Poggio Olivo – UTOE 8

SINTESI

Chiede l'individuazione di un nuovo lotto per la realizzazione di un edificio mono- bifamiliare o trifamiliare per 350 mq. di SE e due piani di altezza.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

La richiesta non può essere accolta in quanto la previsione di nuove Aree di Trasformazione esula dagli obiettivi della presente Variante al PO.

OSSERVAZIONE N. 51 (non accolta)

PROTOCOLLO

6601

RIFERIMENTI CATASTALI

f.58 p.18/29

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

Chiusi Città – UTOE 2

SINTESI

Chiede una nuova AT-PUC per la costruzione di un edificio ad uso residenziale con parcheggi e verde pubblico da cedere successivamente al comune.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

La richiesta non può essere accolta in quanto la previsione di nuove Aree di Trasformazione esula dagli obiettivi della presente Variante al PO.

OSSERVAZIONE N. 52 (non accolta)

PROTOCOLLO

6604

RIFERIMENTI CATASTALI

f.18 p. 52

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

Loc. La Madonnuccia – Scheda Norma BSA n.42

SINTESI

L'osservazione riguarda un complesso immobiliare ubicato in località La Madonuccia . Si chiede la variazione della categoria d'intervento da Ri1 a Ri5 in modo da poter eseguire un intervento completo di demolizione e ricostruzione per adibirlo a civile abitazione del figlio del proprietario; contestualmente si chiede che venga ampliato il resede di pertinenza dell'immobile come identificato nell'allegato estratto, poichè è quello effettivamente esistente; detta modifica permetterebbe di allontanare la nuova costruzione dal fabbricato esistente.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

L'edificio in questione è normato dalla scheda norma dei BSA n.42 è l'intervento ad esso assegnato dal PO risulta coerente con le caratteristiche architettoniche e strutturali del fabbricato in questione. Pertanto non si ritiene di dover modificare il tipo di intervento cui l'edificio è assoggettato ed in alcun caso consentirne la sua demolizione con ricostruzione.

OSSERVAZIONE N. 53 (non accolta)

PROTOCOLLO

6606

RIFERIMENTI CATASTALI

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

Loc. Le Biffe

SINTESI

Che la fascia di rispetto del depuratore, al fine di rispettare la summenzionata norma, dovrà essere ripristinata nel lato rivolto verso la zona PAIP così come nella precedente previsione di piano. Si fa presente l'ampliamento di tale fascia non tiene conto delle preesistenti previsioni e realizzazioni di carattere edilizio - urbanistico e non rispetta i vincoli preesistenti consistenti nella presenza di zona edificata ed edificabile già in essere prima dell'imposizione dell'incremento della fascia di rispetto. Fa altresì presente che le normative di riferimento non hanno subito modifiche rispetto allo strumento urbanistico precedente e che l'ampliamento di tale fascia rappresenterà elemento di danno per la salute dei lavoratori operanti all'interno di tale zona qualora l'ampliamento dovesse concretizzarsi.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

La fascia di rispetto non può essere modificata come richiesto in quanto questa deve rispondere ai termini minimi di legge: distanze minime di rispetto come previste dalla Delibera del comitato dei MInistri per la tutela delle acque del 4 gennaio 1977.

OSSERVAZIONE N. 54 (accolta)

PROTOCOLLO

6613

RIFERIMENTI CATASTALI

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

UTOE 7

SINTESI

L'osservazione riguarda le ATID46 e ATID47. Richiede di unificare le due AT in un unico lotto di trasformazione per realizzare un nuovo impianto di distributore carburanti confermando, allo stesso tempo, le destinazioni d'uso già previste dal PO: industriale artigianale e commerciale, richiedendo l'aggiunta dell'attività direzionale.

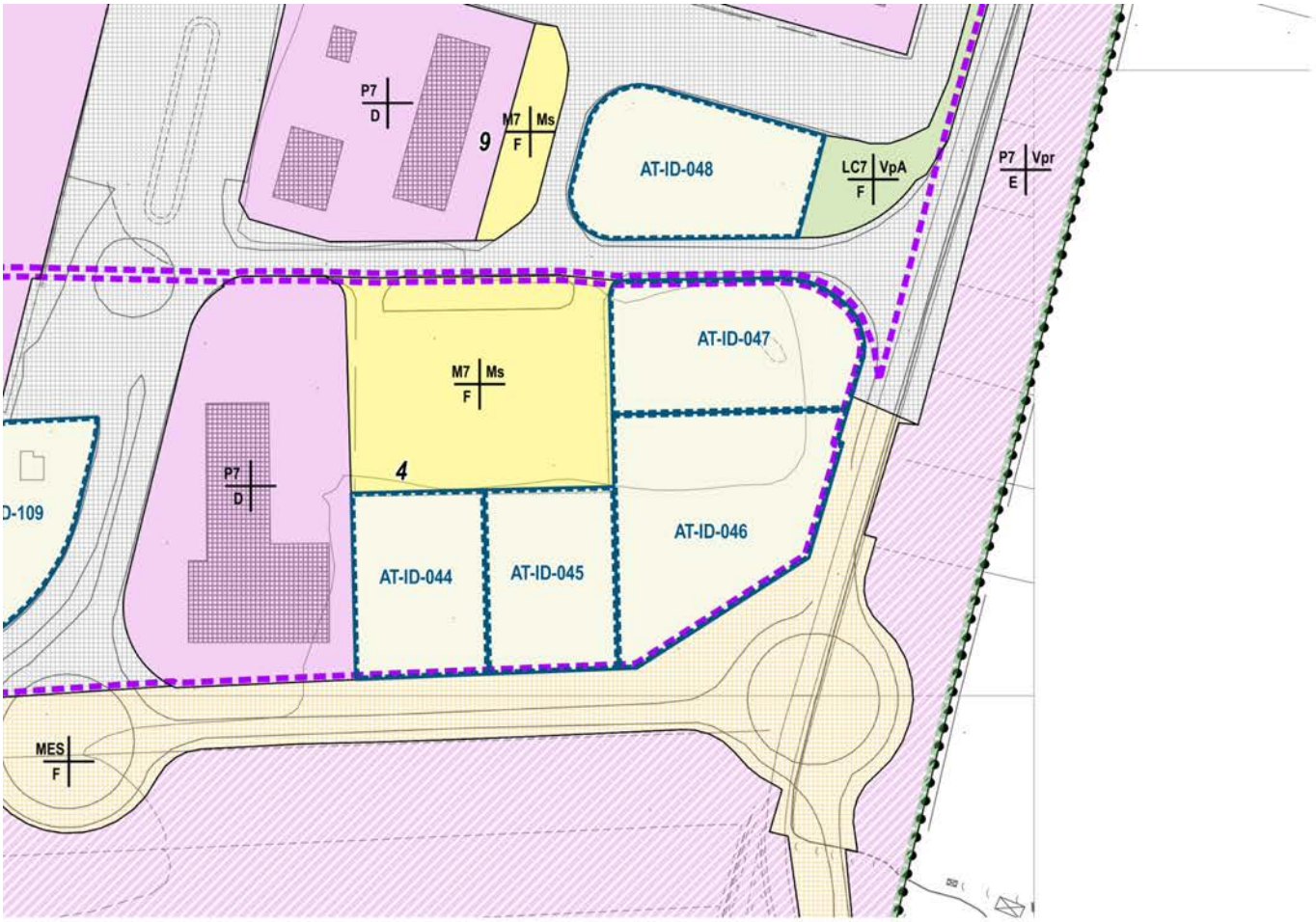
CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

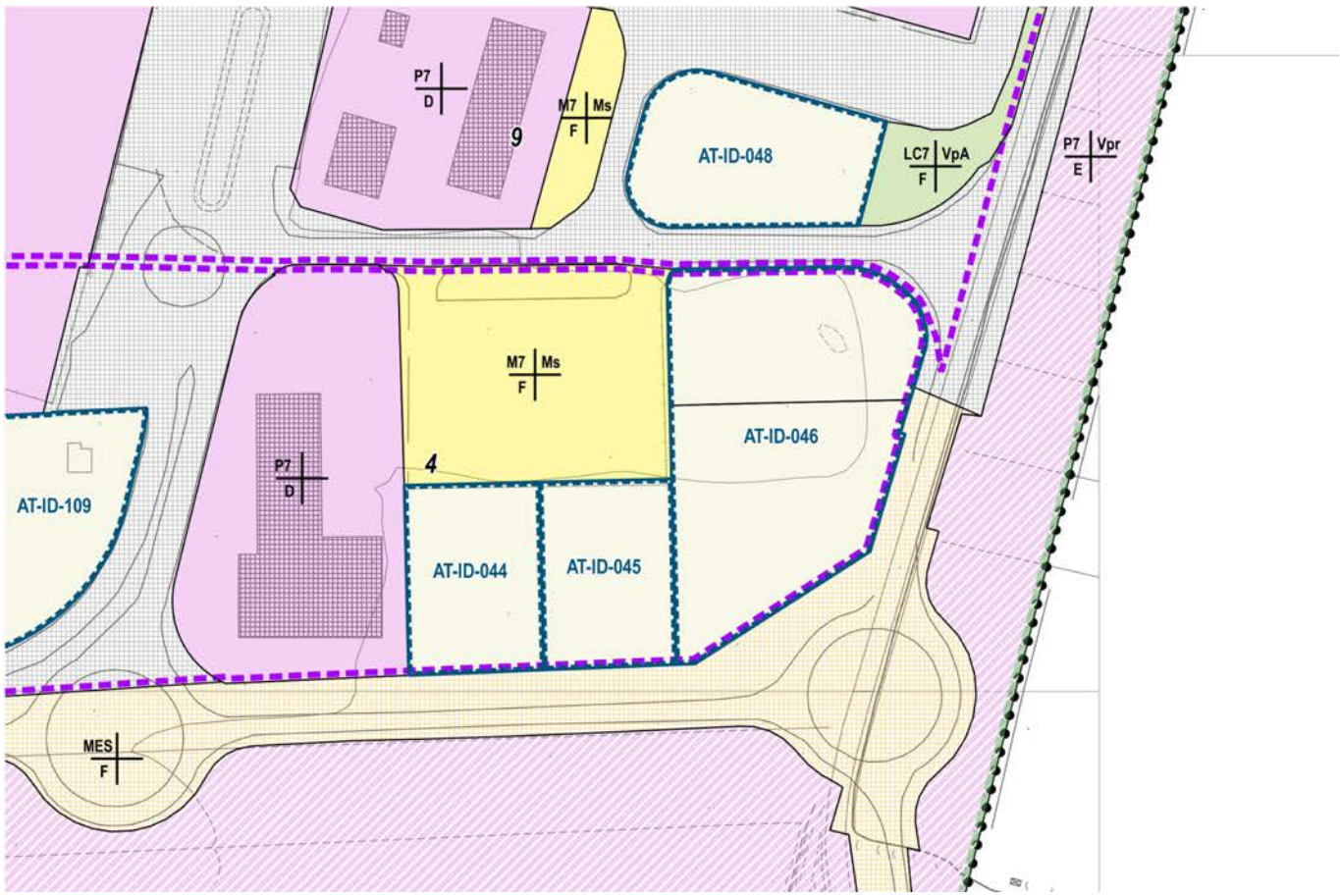
La richiesta può essere accolta con le seguenti precisazioni:
1. verranno unificate le due AT in un unico perimetro.
2. Verranno confermate le destinazioni d'uso già previste cui sarà aggiunta la destinazione a distributore di carburanti.
3. In considerazione del fatto che verificando gli attuali valori residui del dimensionamento dell'UTOE7 per la destinazione direzionale, questi risultano di fatto quasi esauriti, si ritiene di non poter ammettere tale destinazione.
4. Per quanto riguarda le superfici di nuova edificazione dovrà essere mantenuta la SE complessiva prevista dal PO e pari a 2.200 mq. comprendendo all'interno di questa anche quella relativa ai locali di servizio del distributore carburanti e quantificati in 500 mq. in armonia con quanto prescritto dall'art.78 delle NTA del PO.
I restanti 1700 mq saranno così ripartiti: 1000 mq per industriale artigianale; 700 mq. per commerciale.
Sarà inserita prescrizione in merito alla necessità di verificare la presenza di almeno 40 mq. di parcheggi pubblici ogni 100 mq. di SE destinata alle attività commerciali.
Gli interventi sono subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità di cui alla Disciplina del PTCP e art.32 delle NTA del PO (aree sensibili di classe 2)

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Norme Tecniche di Attuazione: modifica dell'art. 112 comma 31 secondo quanto indicato nella controdeduzione.
Tavola Usi del suolo e modalità di intervento in scala 1:2000: modifica con unione delle ATID46 e ATID47 in un'unica ATID46.
Quadro Previsionale Strategico: aggiornamento

Sopra: variante adottata – Sotto: modifiche a seguito controdeduzioni





OSSERVAZIONE N. 55 (non accolta)

PROTOCOLLO

6614

RIFERIMENTI CATASTALI

f.2 p.304

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

Montallese

SINTESI

Richiede reinserimento nel PO dell'area ATPUC77 stralciata in sede di controdeduzioni alle osservazioni.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

L'area è stata eliminata in sede di controdeduzione alle osservazioni al PO vigente in riferimento all'osservazione della Regione la quale rilevava profili di contrasto con il PIT. Inoltre la previsione di nuove Aree di Trasformazione esula dagli obiettivi della presente Variante al PO. Per tale motivo la richiesta non è accoglibile. L'area potrebbe eventualmente essere valutata, in sede di redazione del PSI, quale possibile aree di riqualificazione del margine urbano ed inserita all'interno del perimetro del TU se tale ipotesi fosse convalidata dalla Regione.

OSSERVAZIONE N. 56 (non accolta)

PROTOCOLLO

6617

RIFERIMENTI CATASTALI

f.66 p. 94/221/1284

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

ATPUC52

SINTESI

Chiede il completo stralcio della previsione di destinare una parte delle aree di proprietà come ambiti per l'eventuale individuazione di opere e progetti per la messa in sicurezza idraulica del territorio

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

La difficoltà di scolo delle acque meteoriche dell'intera area Chiusi Stazione-Le Biffe è nota e ne dà conferma lo stesso Proponente. Come già definito in PS&PO, nelle more della progettazione di dettaglio degli interventi fognari - presumibilmente comprensivi anche dellle opere di ripristino e/o nuova realizzazione dei tombini di attraversamento - appare necessario salvaguardare le poche aree rimaste libere "a monte" della linea FF.SS., ferma restando la possibilità di utilizzare al medesimo scopo anche ulteriori aree poste "a valle" della medesima. Per tali motivi la richiesta non può essere accolta.

OSSERVAZIONE N. 57 (parzialmente accolta)

PROTOCOLLO

6620

RIFERIMENTI CATASTALI

f.68 p.336/343/365

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

ATPUC107 e ATID44

SINTESI

Chiedono la possibilità di inserire, oltre a quelle già consentite nelle ATID44 e ATPUC107, la destinazione commerciale, sia al dettaglio che all'ingrosso e quella direzionale.

CONTRODEDUZIONE: PARZIALMENTE ACCOLTA

La richiesta può essere accolta solo in parte, relativamente alla funzione commerciale. Non è invece possibile prevedere la destinazine d'uso direzionale in quanto il PS, nell'UTOE di riferimento (UTOE 7 Le Biffe) non prevede dimensionamento per tale funzione.
Nella ATID44 la superficie industriale sarà ridotta da 980 mq. a 680 mq. a fronte dell'introduzione della funzione commerciale per 300 mq.
Nella ATPUC107 la superficie industriale sarà ridotta da 3881 mq. a 2.681 mq. a fronte dell'introduzione della funzione commerciale per 600 mq.

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Norme Tecniche di Attuazione: modifica all'art. 112 commi 29 e 81 secondo quanto riportato nella controdeduzione.
Quadro Previsionale Strategico: aggiornamento

OSSERVAZIONE N. 58 (non accolta)

PROTOCOLLO

6621

RIFERIMENTI CATASTALI

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

SINTESI

Chiede di inserire la destinazione residenziale e direzionale all'interno di un comparto produttivo.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

La richiesta non risulta accoglibile in quanto la destinazione residenziale non risulta idonea ad un contesto caratterizzato da una prevalenza esclusiva di attività artigianali-produttive quale quello in oggetto. Si precisa che invece la destinazione d'uso direzionale è già consentita, nell'area in questione, dalle norme del PO.

OSSERVAZIONE N. 59 (accolta)
PROTOCOLLO
6627
RIFERIMENTI CATASTALI
f.63 p.1018
RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO
Chiusi Scalo – UTOE 4
SINTESI
Richiedono un aumento di superficie, in ampliamento al fabbricato esistente, pari a circa 120 mq.
CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA
L'edificio risulta ricompreso nell'UTOE4 Chiusi Scalo, sottosistema funzionale R4 per il quale sono ammessi interventi di ampliamento AV1 fino ad un massimo incremento del 10% della Superficie Edificata (SE) esistente, incrementabile fino al 30% in caso di intervento di sopraelevazione o per la riconversione di superfici già esistenti (quali terrazzi, logge, portici, ecc,), da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa. Tale intervento è consentito solo se riportata la sigla AV1 nelle Tavole Usi e modalità d'intervento in scala 1.2000. L'edificio in oggetto presenta tale sigla e quindi per esso sono possibili gli interventi di ampliamento stabiliti dalla norma. A fronte della specifica richiesta si ritiene di poter incrementare la percentuale di incremento prevista dal comma 3 dell'art.84 da 10% a 20%. Analogamente viene innalzata la percentuale riferita all'intervento AV2 da 10% a 20%.
MODIFICHE APPORTATE AL PO
Norme Tecniche di attuazione: modifica del comma 3 dell'art.84 secondo quanto indicato nella controdeduzione.

OSSERVAZIONE N. 60 (accolta)

PROTOCOLLO

6652

RIFERIMENTI CATASTALI

f.59 p.155

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

Loc. Pozzarelli – ATID11 – UTOE 2

SINTESI

Chiede la corretta perimetrazione dell'area di trasformazione ATID11 in relazione alla suddivisione dei lotti limitrofi esistenti e per farla coincidere con i confini fisici e con le essenze arboree esistenti.

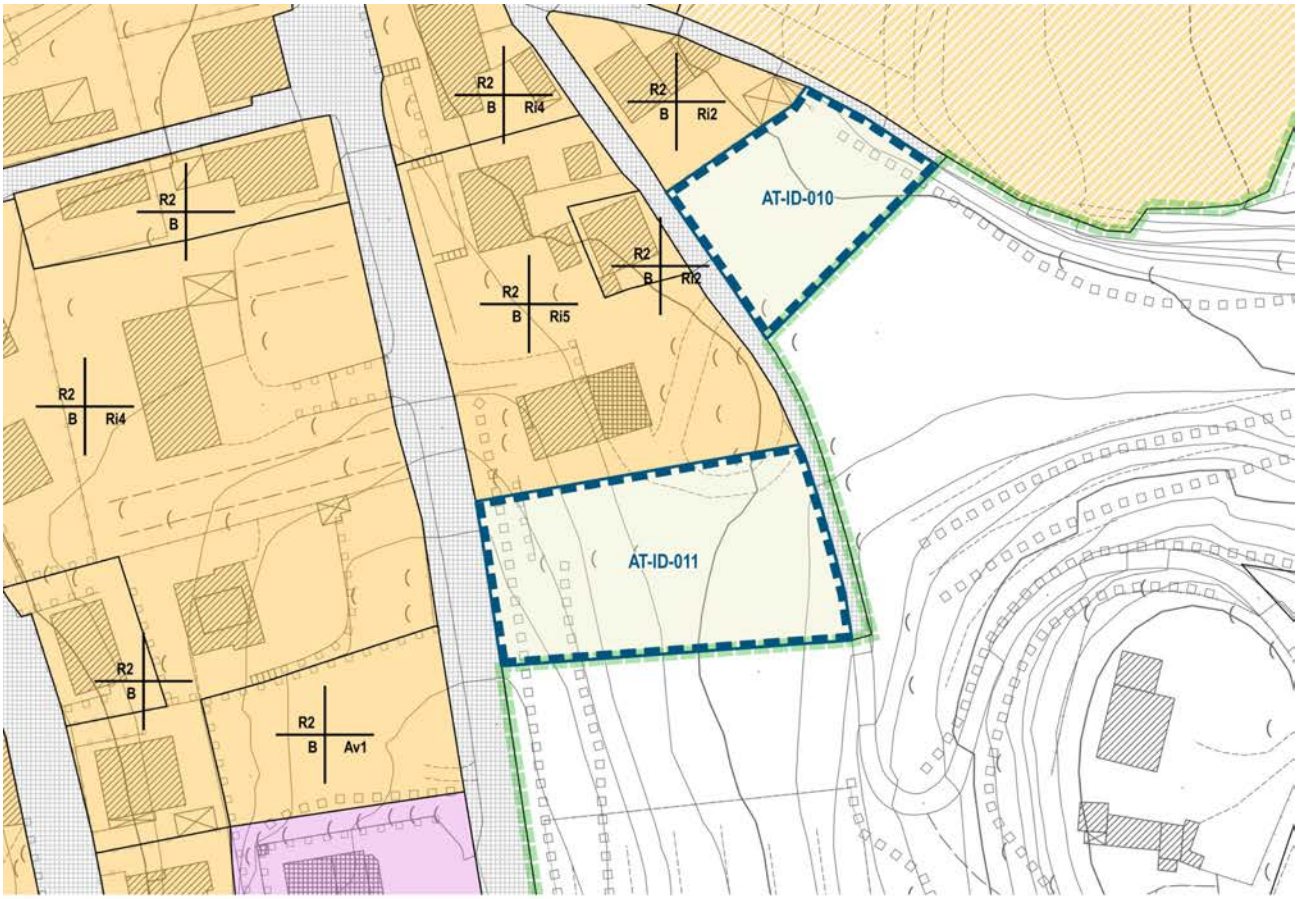
CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

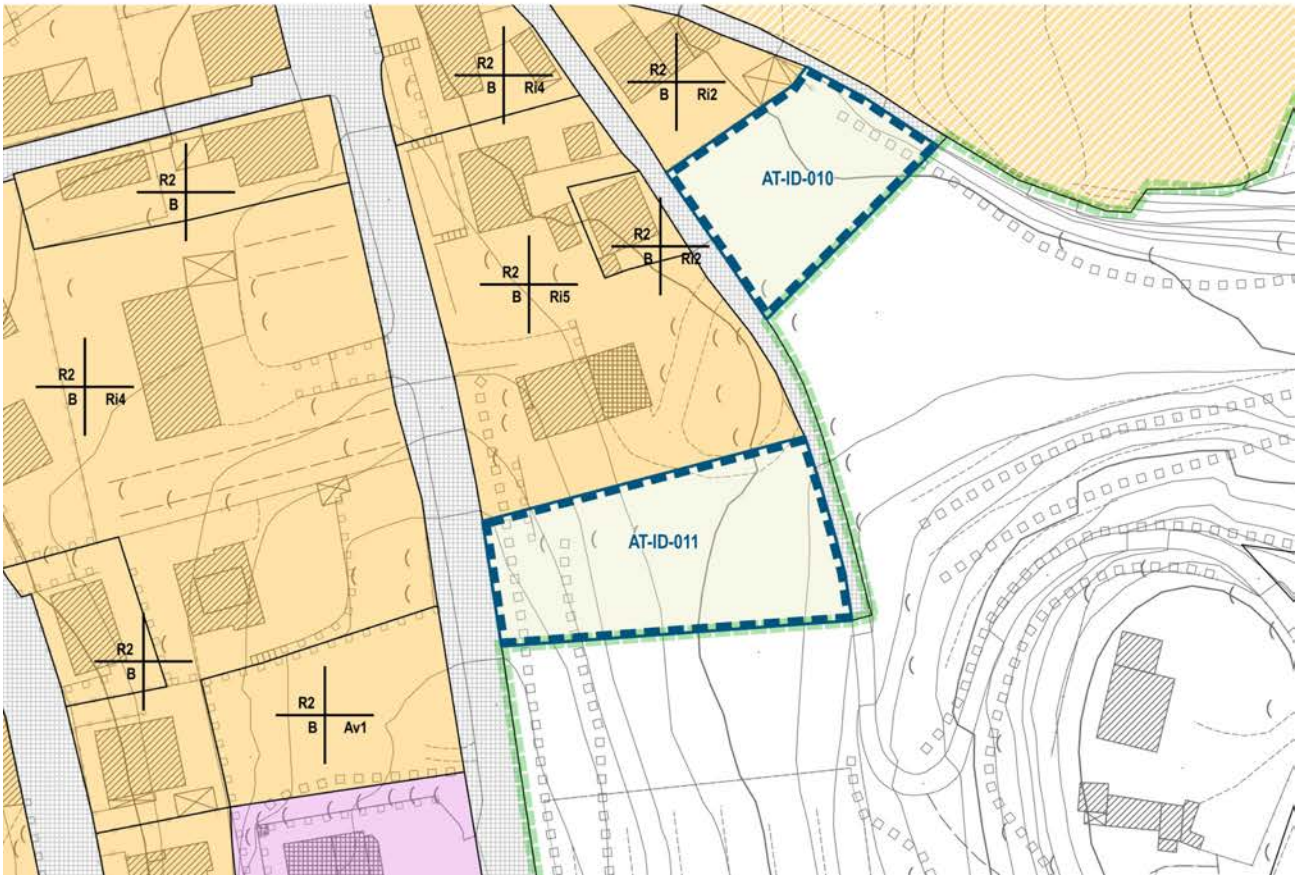
In relazione a quanto richiesto, vista la documentazione allegata e rilevato l'effettiva conformazione dei luoghi ed in particolare dei confini naturali e delle siepi esistenti, si ritiene di poter accogliere la richiesta.

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Tavola Usi del suolo e modalità di intervento in scala 1:2000: modifica del perimetro della ATID11 secondo quanto richiesto.

Sopra: variante adottata – Sotto: modifiche a seguito controdeduzioni





OSSERVAZIONE N. 61 (accolta)

PROTOCOLLO

6653

RIFERIMENTI CATASTALI

f.26 p. 77/78/79/91

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

Loc. Borgo Dolciano – UTOE 10 – Scheda BSA n.68

SINTESI

L'osservazione riguarda un edificio sottoposto a vincolo monumentale.
Si tratta della Scheda BSA n.68. Nello specifico richiedono:

1. di consentire il frazionamento delle unità immobiliari per il complesso principale (edificio n.1)
2. Consentire per i fabbricati non numerati i seguenti interventi: fabbricato A - demolizione con ricostruzione con mantenimento sagoma e cambio di destinazioen d'uso in residenziale; fabbricati B e C: interventi trasformativi con cambio destinazione d'uso.
3. consentire in tutti i fabbricati funzioni diverse da quelle originali quali turistico ricettive, compresi bar e ristoranti e destinazioni d'uso di servizi.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

PUNTO 1: L'edificio n.1 è sottoposto ad intervento rc1, come riportato nella scheda norma BSA n.68. La definizione dell'intervento è esplicitata dal PO all'art.69 comma 1. Dalla lettura di tale comma si rileva che l'intervento di frazionamento delle unità immobiliari non è vietato. In ogni modo, vista la richiesta di chiarire la norma relativa, verrà integrato il comma 3 dell'art. 69 allo scopo di chiarire inequivocabilmente, come per l'intervento rc2, la possibilità di interventi di frazionamento delle unità immobiliari.
PUNTO 2: Per il fabbricato A sarà consentito un intervento ri4 consentendone così la demolizione con ricostruzione richiesta. Per i fabbricati B e C sarà consentito un intervento ri2. Per quanto riguarda il cambio d'uso del fabbricato questo potrà essere acconsentito nel rispetto dei disposti del comma 3 dell'art.99 del PO che a sua volta richiama il comma 2 dell'art.141 del PS.
PUNTO 3: In relazione a tale richiesta verrà inserita nella scheda la possibilità di modificare la destinazione d'uso verso quella turistico ricettiva di cui al comma 4 dell'art.54 del PO, compreso bar e ristoranti. Il tutto fermo restando il rispetto del già richiamato comma 3 dell'art.99 del PO

MODIFICHE APPORTATE AL PO

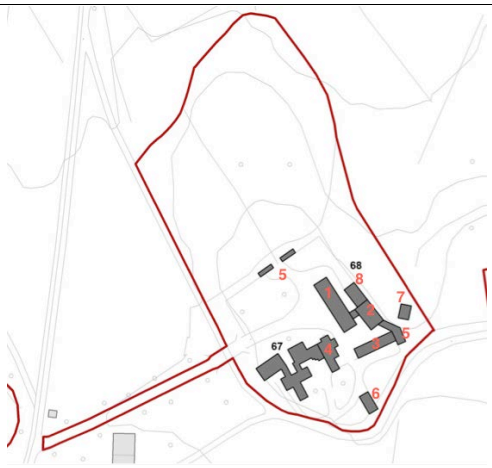
Norme Tecniche di Attuazione: PUNTO 1 - modifica art.69 c.3.
Schede norma dei Beni Storici Archiettonici. Elab. 6 - Allegato 01 alle NTA: modifiche alla scheda secondo quanto specificato nella controdeduzione.

SCHEDA NUMERO 68 - Dolciano II

(l'area rientra all'interno degli "ambiti di pertinenza dei Beni Storico Architettonici (BSA) del territorio aperto" di cui all'art. 13.14 del PTCP – Scheda Atlante Comunale n.007 Dolciano (Ville e giardini/Castelli/Aggregati di fattorie)

Antonio Mugnai 10/12/19 00:24
Comment: OSS. n.61 prot. n. 6656

Estratto planimetrico SCALA 1:2.000



Indicazioni e prescrizioni di intervento

Intervento edificio n.1: conservazione rc1

Intervento edificio n.2: conservazione rc2

Intervento edificio n.3: conservazione rc2

Intervento edificio n.4: conservazione rc1

Intervento edificio n.5: conservazione rc1

Intervento edificio n.6: trasformazione ri2

Intervento edificio n.7: trasformazione ri4

Intervento edifici n.8 e 9: trasformazione ri2

La destinazione d'uso turistico ricettiva di cui al comma 4 dell'art.54 delle NTA, compreso bar e ristoranti, è consentita nel rispetto di quanto prescritto dal comma 3 dell'art.99 delle NTA.
Sugli altri eventuali edifici e manufatti esistenti all'interno dell'area di pertinenza sono consentiti interventi di manutenzione di cui all'art.68 delle NTA.

Interventi sugli spazi aperti: è prescritto il mantenimento e la conservazione dell'intera sistemazione esterna ed in particolare degli elementi originari di arredo, degli elementi vegetazionali, del pozzo, recinzioni ed ingressi in muratura di laterizio

OSSERVAZIONE N. 62 (parzialmente accolta)

PROTOCOLLO

6661

RIFERIMENTI CATASTALI

f.62 p.86/229/230/231/236/249/324/375/899/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979 980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

ATPA33

SINTESI

Chiedono modifiche alla scheda progetto norma ATPA033. in particolare:
1. una diversa perimetrazione del verde pubblico e la realizzazione di un nuovo percorso pedonale pubblico.
2. una diversa perimetrazione con ampliamento della superficie dell'area a parcheggio;
3. un nuovo accesso carrabile ed una nuova area a parcheggio in prossimità del lotto 1;
4. un'area dedicata alla ricucitura stradale di via Gorizia con via Trieste e la via Gonzarelli;
5. una diversa perimetrazione del lotto 1 e del lotto 2;
6. la riduzione del numero dei piani da 4 a 3.

CONTRODEDUZIONE: PARZIALMENTE ACCOLTA

La scheda progetto norma ATPA33 nella configurazione attualmente in vigore è frutto di un lavoro di concertazione con la Regione Toscana avvenuto in sede di conferenza di paesaggio, come desumibile dall'allegato B al verbale della terza conferenza di paesaggio. Le richieste contenute nell'osservazione non sembrano apportare significativi miglioramenti alla soluzione portata in approvazione di concerto con la conferenza di paesaggio. Nello specifico si ritiene:
PUNTO 1: che la diversa perimetrazione del verde pubblico comporti un peggioramento del disegno urbano del verde e soprattutto elimini, di fatto, l'area a verde pubblico prevista sul lato sud-ovest, sopra il parcheggio. Per quanto riguarda la proposta di realizzazione di un nuovo percorso pedonale pubblico questo potrà essere comunque previsto in corso di redazione del Piano Attuativo, anche in attuazione dei disposti del comma 4 dell'art.111 del PO.
PUNTO 2: L'area di parcheggio prevista dal PO ha una superficie di circa 1700 mq. In questo caso, anziché ampliare l'area (già ampiamente sufficiente al rispetto degli standard) prevedendone una ulteriore, si ritiene di ridurre da 80 a 70 il numero minimo di posti auto richiesti.
PUNTO 3: Come già esposto al punto precedente si ritiene di non dover prevedere una nuova ed ulteriore area di parcheggio in quanto quella già prevista risulta già ampiamente sufficiente al rispetto degli standard DM1444/68. Per quanto riguarda nuovi accessi o modifica di quelli riportati nella scheda si precisa che in base a quanto stabilito dal comma 4 dell'art.111 del PO questi potranno eventualmente essere modificati e/o individuati in sede di redazione del Piano Attuativo.
PUNTO 4: Tale previsione è già realizzabile con le indicazioni e prescrizioni della scheda progetto norma, la quale infatti indica l'accesso carrabile in tale area e lascia lo spazio sufficiente per la sua realizzazione tra gli edifici esistenti ed il verde pubblico di progetto.
PUNTO 5: Tale richiesta contrasta con le criticità rilevate in sede di conferenza di paesaggio e delle misure per il loro superamento fornite dalla Regione Tosacana: "accorpamento dei volumi previsti il più possibile in prossimità ai blocchi esistenti nella zona est del lotto, al fine di minimizzare l'impatto sull'area verde".
PUNTO 6: Il numero 4 piani risulta una valore massimo e pertanto in sede di redazione del Piano Attuativo potranno sicuramente essere valutate soluzioni con soli 3 piani.

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Progetti norma aree di trasformazione. Elab. 6. Allegato 3 alle NTA: modifica del numero di posti auto richiesti da 80 a 70.

33

AT-PA-033

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "MORETTI1"

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

Il progetto è relativo ad una nuova lottizzazione residenziale in località Porto di Mezzo basata su di una previsione non attuata del Prg che viene rimodulata in particolare nella conformazione dell'area.
L'intervento prevede la realizzazione di edifici plurifamiliari di massimo quattro piani, organizzati su due lotti distinti, disposti secondo gli assi di riferimento individuati nello schema grafico allegato. L'intervento dovrà rispettare ed adeguarsi alla conformazione morfologica e plano-altimetrica esistente. Dovranno essere ridotte al minimo le operazioni di scavo e rinterro evitando, in generale, il ricorso a muri a retta.
L'intervento è da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo che dovrà definire nel dettaglio il sistema degli spazi aperti: parcheggi e verde pubblico attrezzato, ma anche le aree private a verde non attrezzato con riferimento anche alla corretta gestione delle acque meteoriche ed alla massimizzazione della resilienza idraulica.
L'area dovrà essere accessibile mediante gli ingresso carrabili riportati nello schema grafico allegato, per ciascun lotto. Dovrà essere mantenuta e salvaguardata la massa arborea esistente e per larga parte inclusa nell'area a verde pubblico

Dati quantitativi generali:

Superficie territoriale: 24.150 mq.

Superficie Edificabile (SE) max:
residenziale: 3.182 mq.

Superfici a standard richiesti:
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: mq. 9.050
Parcheggi di uso pubblico: 1.700 mq.(almeno 70 posti auto)

Numero massimo piani: 4

Destinazioni d'uso ammesse: residenza



Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-PA-033
Destinazione di progetto	Residenziale
Tipo di dimensionamento	Nuova urbanizzazione
Tipo di intervento	AT - Piano Attuativo
SE a destinazione residenziale mq	3 182
SE a destinazione produttiva mq	0
SE a destinazione commerciale mq	0
SE a destinazione turistica mq	0
SE a destinazione direzionale mq	0
Abitanti teorici	127
STANDARD	
Verde gioco sport mq	9 050
Parcheggi mq	1 700

LEGENDA

- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Allineamento
- Accesso carrabile
- Area a verde privato
- Verde pubblico attrezzato
- Parcheggio
- Percorso pedonale
- Aree destinate alla viabilità e/o sosta

OSSERVAZIONE N. 63 (non accolta)

PROTOCOLLO

6698

RIFERIMENTI CATASTALI

f.48 p.7/46

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

Scheda BSA n.116 - Podere Sant Enrico

SINTESI

L'osservazione è formulata in due punti:
1. Chiede la possibiltà di realizzare quanto previsto dalla scheda norma in maniera separata ed indipendente tra le due proprietà.
2. Chiede la possibilità di realizzare una superficie simile a quella attuale da demolire in quanto trattasi di opere realizzate senza le necessarie autorizzazioni, mediante un progetto unitario da convenzionarsi con l'Amministrazione.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

PUNTO 1: la scheda norma fa riferimento ad un complesso ed un contesto unitario quale risulta il podere S. Enrico ed il cui recupero e riqualificazione potrà essere possibile solo a fronte di un intervento unitario. Per tale motivo la richiesta di poter realizzare gli interventi previsti solo in una parte del complesso non può essere accolta.
PUNTO 2: quanto richiesto è già consentito dalla scheda norma in oggetto che prevede appunto il recupero integrale dei volumi esistenti, "attraverso un intervento che preveda la rimozione delle costruzioni precarie ed incongrue tramite un progetto unitario convenzionato che contempli anche una dettagliata sistemazione degli spazi aperti estesa all'intera area di pertinenza".

OSSERVAZIONE N. 64 (non accolta)

PROTOCOLLO

6722

RIFERIMENTI CATASTALI

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

SINTESI

Propone di apportare alla Variante adottata del Piano Operativo vigente le seguenti variazioni:
al fine di agevolare le analisi idrauliche ed idrologiche, per la valutazione del rischio, compatibilmente alle opere per cui è richiesta la valutazione del rischio idraulico, sarebbe utile una maggior sovrapposizione per rendere l'analisi coerente ed univoca, tra le tavole relative alla fattibilità idraulica del piano operativo (tavole serie FI) con quelle della pericolosità idraulica del piano strutturale (tavole della serie I03 e I04).
Sarebbe inoltre utile una sintesi tra le tavole della serie I03 e I04, utile ad avere un quadro completo sintetizzato sulla base delle aree più vulnerabili e rischi che le caratterizzano.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

Non è chiaro cosa il Richiedente intenda per "maggiore sovrapposizione" tra tavole di contenuto diverso (fattibilità e pericolosità). Esse, piuttosto, devono essere [e sono] coerenti.
Circa la impossibilità di rendere semplice una materia ancora (sebbene un po' meno che nel recente passato, con l'entrata in vigore di PGRA e L.R. n. 41/18) complessa si veda la l'OSS 6512.
Si aggiunge soltanto che appare improprio chiedere una sintesi delle Tav. Serie I03 e I04 riguardando fenomenologie e discipline diverse. In particolare, le Tavv. Serie I04 (fognature meteoriche) rappresentano un mero punto di partenza - ormai datato oltre 10 anni fa e da rivalutare continuamente alla luce della progressione di eventuali interventi infrastrutturali, sovraccarichi e di puntuali indagini suppletive - finalizzato a "sollecitare" il Progettista ad effettuare accurate valutazioni di rischio specifico (cfr. disciplina Pericolosità c.d. Complementari, concetti di invarianza e resilienza urbana, ...), cosa purtroppo spesso omessa per tanti anni con conseguenti disservizi oggi ritenuti inaccettabili. Tale approccio è precusore e pienamente coerente con Dir. 2007/60/CE-D.Lgs. n. 49/10 che ha trovato recepimento nei PGRA e nella L.R. n. 41/18.
PARERE NEGATIVO per quanto riguarda l'integrazione I03-I04.
Per il resto vd. OSS 6512.

OSSERVAZIONE N. 65 (accolta)

PROTOCOLLO

6775

RIFERIMENTI CATASTALI

f.58 p.53

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

Scheda BSA n.218

SINTESI

L'osservazione riguarda la Scheda BSA n.218 per la quale si richiedono le seguenti modifiche:
1. correzione dell'area di pertinenza e dell'edificio di riferimento sulla tavola 7.1 in quanto l'attuale perimetro risulta errato e basato su altro edificio;
2. che venga modificata la scheda 218 con la rappresentazione corretta dell'edificio e del perimetro dell'area di pertinenza;
3. che venga rimosso l'obbligo di mantenimento del forno demolito con pratica edilizia del 2007;
4. per l'edificio stallini sia previsto l'intervento ri5 in quanto di scarso valore.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

La richiesta è accolta con le seguenti precisazioni:
PUNTO 1. sarà corretta la Tavola 7.1;
PUNTO 2. Sarà corretta la scheda 218 con la rappresentazione corretta dell'edificio e del perimetro dell'area di pertinenza;
PUNTO 3. verrà rimosso l'obbligo di mantenere il forno;
PUNTO 4. all'edificio stallini sarà modificato l'intervento da ri2 a ri4 in relazione al fatto che l'area si colloca in prossimità di una zona ricadente in classe di pericolosità geologica elevata G3 (ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011) e geomorfologica elevata PF3 di sintesi del Piano di Assetto Idrogeologico dell'ex AdB Arno. Per tali motivi si ritiene di limitare la ricostruzione degli stallini all'interno del sedime esistente.

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Tavola Usi del suolo e modalità di intervento in scala 1:10.000: modifica dell'area di pertinenza seconso quanto richiesto
Schede norma dei Beni Storici Archiettonici. Elab. 6 - Allegato 01 alle NTA: correzione della scheda n.218 con la rappresentazione corretta dell'edificio e del perimetro dell'area di pertinenza; eliminazione dell'obbligo di mantenere il forno; modifica dell'intervento da ri2 a ri4 per l'edificio degli stallini.

SCHEDA NUMERO 218 - Loc. Palazzuolo (sopra via delle fontina)

Estratto planimetrico SCALA 1:2.000



Indicazioni e prescrizioni di intervento

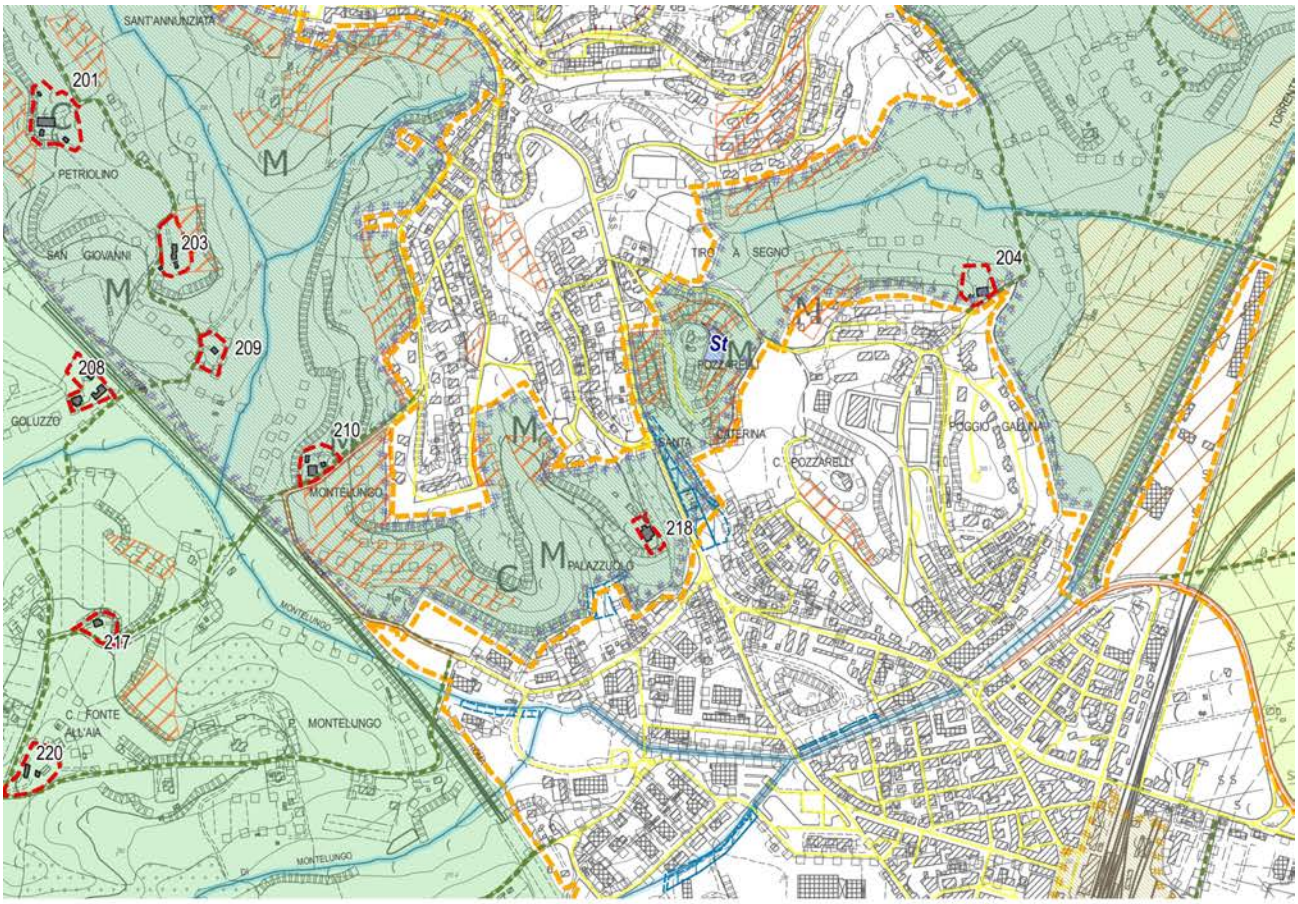
Intervento edificio n.1: conservazione rc2

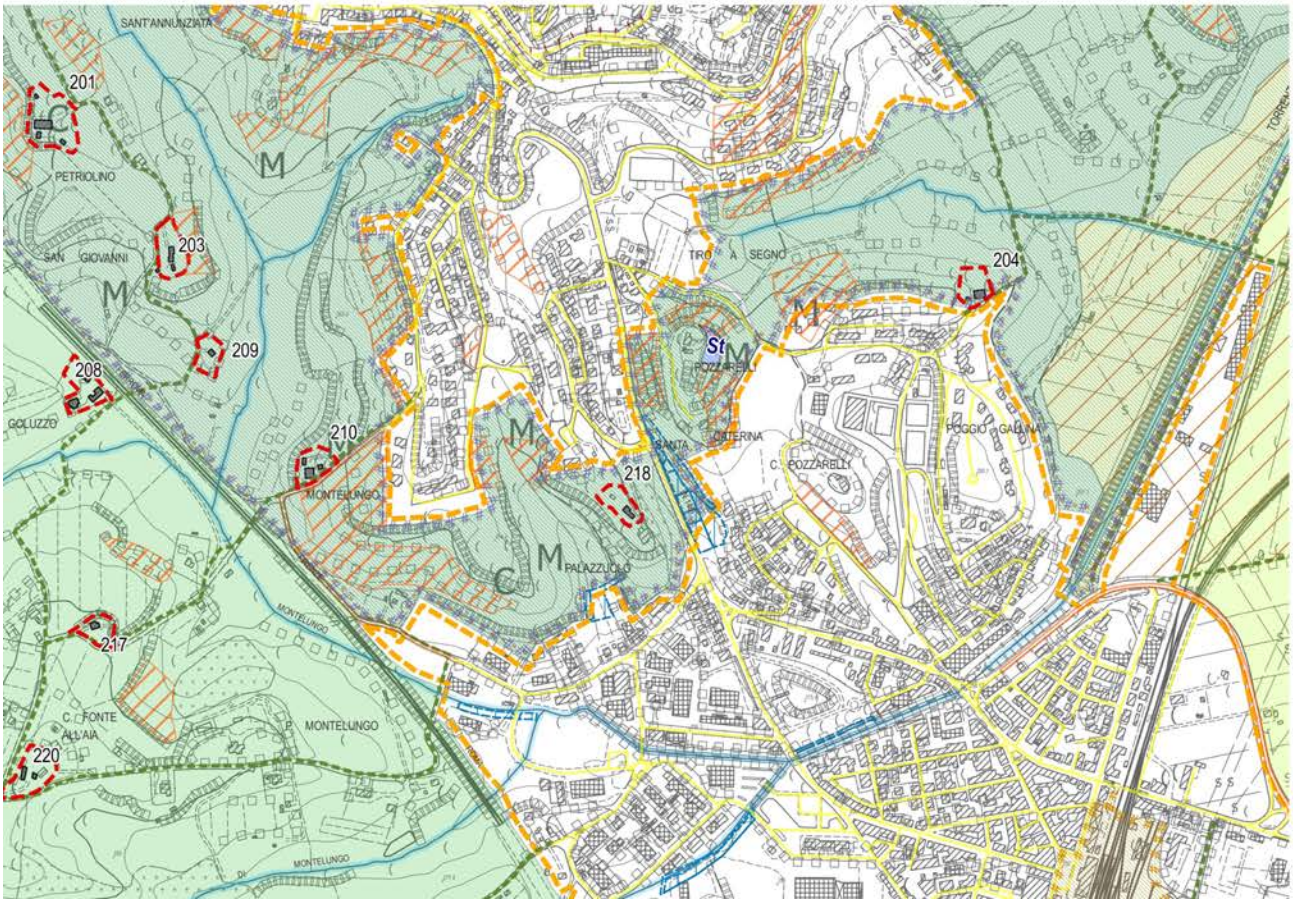
Per l'edificio degli "stallini" in muratura di laterizio è consentito un intervento trasformativo ri4; è consentita la lieve modifica della dimensione delle aperture se finalizzata al miglioramento igienico sanitario prescritto dalle norme

Antonio Mugnai 10/12/19 00:29
Deleted: ri2

Antonio Mugnai 10/12/19 00:29
Deleted: E' prescritto il recupero del manufatto ad uso forno ed il mantenimento della funzione originaria.

Sopra: variante adottata – Sotto: modifiche a seguito controdeduzioni





OSSERVAZIONE N. 66 (accolta)

PROTOCOLLO

6886

RIFERIMENTI CATASTALI

f.59 p.10/719

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

UTOE 2

SINTESI

L'osservazione riguarda un edificio a Chiusi. Richiede la modifica del tipo di intervento da ri4 a ri5.

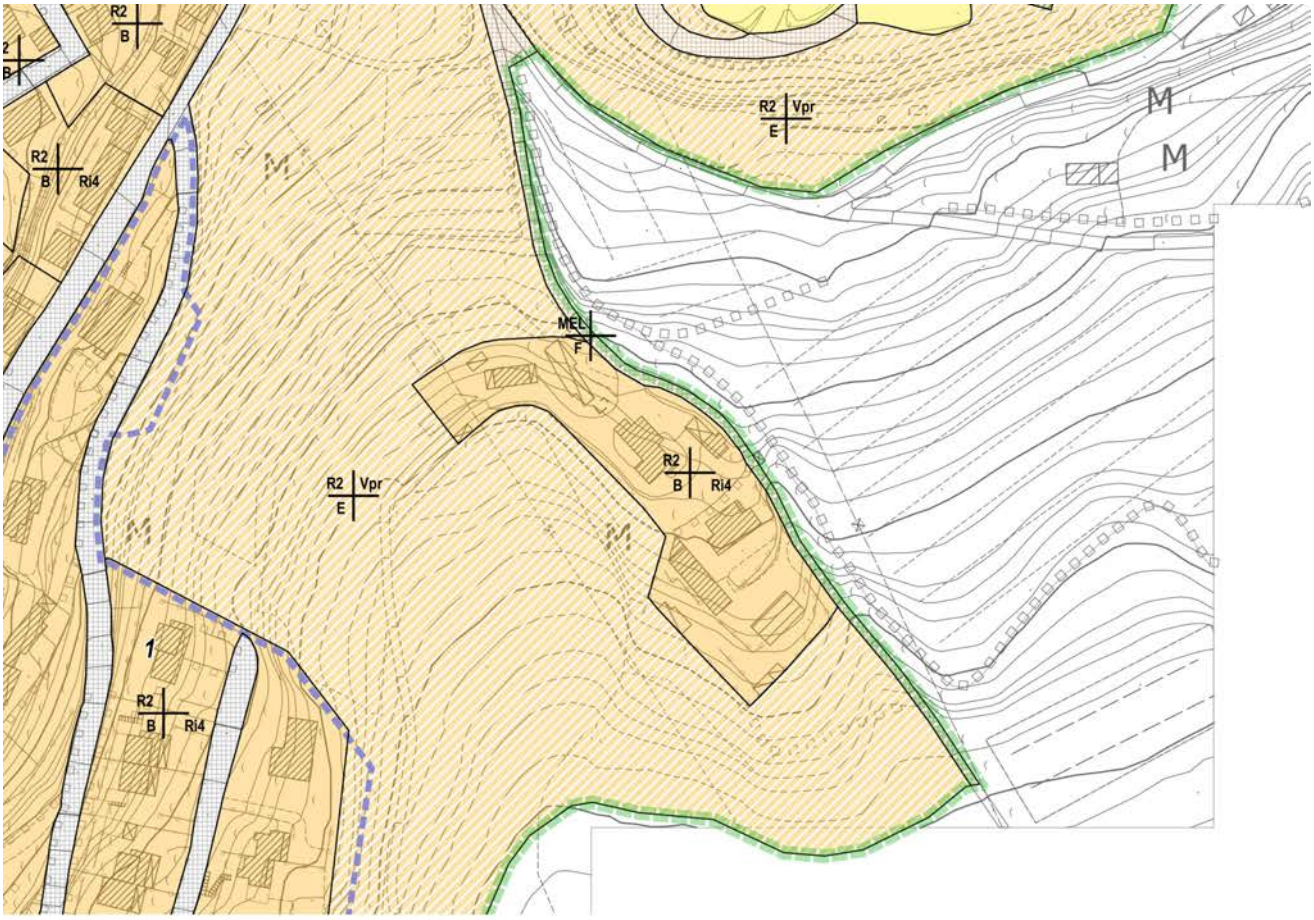
CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

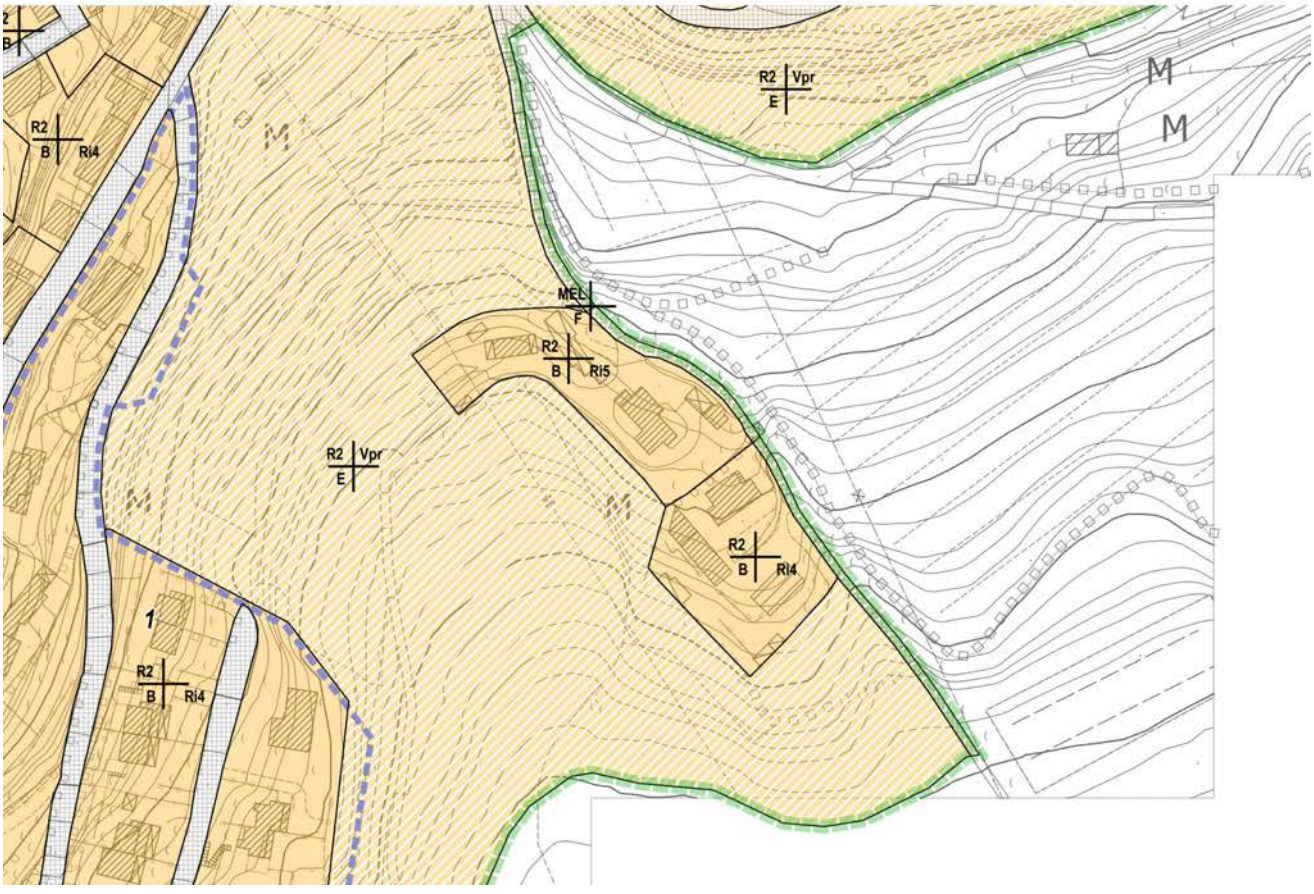
La richiesta può essere accolta con la modifica della sigla da ri4 a ri5, con la segnalazione che nell'ipotesi di accorpamento delle volumetrie, si tenga comunque presente che l'area si colloca in prossimità di una zona ricadente in classe di pericolosità geologica elevata G3 (ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011) e geomorfologica elevata PF3 di sintesi del Piano di Assetto Idrogeologico dell'ex AdB Arno. Si segnala anche la presenza del vincolo cimiteriale.

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Tavola Usi del suolo e modalità di intervento in scala 1:2000: modifica della sigla per l'area oggetto di osservazione da ri4 a ri5.

Sopra: variante adottata – Sotto: modifiche a seguito controdeduzioni





OSSERVAZIONE N. 67 (ARPAT)

PROTOCOLLO

7470

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

SINTESI

1. Le verifiche di coerenza esterna del PO dovrebbero fare riferimento, relativamente alla matrice aria al Piano regionale per la qualità dell'aria (PRQA) del luglio 2018. Si propone che il PO presenti un quadro informativo sul contesto attuale della matrice aria, sia per quanto riguarda le emissioni, che le immissioni. Il contesto emissivo comunale, potrà essere inquadrato dell'inventario regionale delle sorgenti emissivi (IRSE) riferito ai contributi per singoli inquinanti suddivisi per macrosettori. Si suggerisce inoltre, di prevedere nel PO un indicatore ambientale strettamente connesso alle emissioni in atmosfera piuttosto che alla qualità dell'aria; tale indicatore dovrebbe essere descritto nel dettaglio, facendo riferimento anche alle relative modalità di calcolo.
2. Si suggerisce di scegliere un set di indicatori pertinenti, agevolmente popolabili/aggiornabili e coerenti con quelli adottati per il monitoraggio degli atti di pianificazione e programmazione sovraordinati e la consultazione della documentazione tecnica, recentemente elaborata dal Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente (SNPA), scaricabile dal sito web di ISPRA. Al fine di redarre il quadro conoscitivo a supporto della pianificazione il RA considera una serie indicatori di contesto inerenti le principali matrici e tematiche ambientali, riferendosi alle princi- pali banche dati e catasti nonché a informazioni georeferenziate raccolte in rete. Il quadro che ne deriva è sufficientemente dettagliato per gli scopi, tuttavia si ritiene necessario procedere ad un aggiornamento alle banche dati più recenti.
3. Relativamente alla tutela delle risorse idriche ed alla definizione delle Fasce di rispetto per gli approvvigionamenti idropotabili, si raccomandano le seguenti modifiche/integrazioni alle NTA: relativamente alla definizione delle Fasce di rispetto per gli approvvigionamenti idropotabili, si invita ad inserire i riferimenti normativi aggiornati, che fanno capo all'art. 94 del D.Lgs. 152/06 e smi. e al DPGRT 61/R/ 2016;
Considerate le criticità evidenziate dal monitoraggio condotto sul corpo idrico sotterraneo della val di Chiana, specie per quanto attiene la falda profonda, si invita ad inserire esplicito divieto di messa in connessione di falde diverse durante le operazioni di perforazione e realizzazione di pozzi, nonché di provvedere all'efficace e permanente isolamento del livello produttivo captato dal pozzo. Nelle norme di riferimento per la tutela del territorio rurale si raccomanda di inserire espliciti riferimenti all'applicazione del Programma d'azione obbligatorio previsto al Titolo IV bis della DPGRT 46/R/2008 e smi per le "Zone vulnerabili da nitrati", nonché al Titolo IV della stessa delibera regionale per quanto concerne l'utilizzazione agronomica nelle zone non vulnerabili da nitrati degli effluenti di allevamento, del digestato, delle acque reflue agroalimentari e delle acque di vegetazione e delle sanse umide;
• si raccomanda di inserire la normativa citata al punto precedente anche a completamento dell'elenco delle norme di riferimento per quanto concerne la disciplina delle pratiche agricole, difesa del suolo, tutela delle acque e degli ecosistemi;
4. Siti contaminati (oggetto di procedimento di bonifica). Si raccomanda:
• di recepire i contenuti degli artt. 13 e 13bis della LR 25/98, che stabiliscono rispettivamente vincoli di utilizzazione delle aree su cui insistono siti inseriti nel piano di gestione
dei rifiuti e gli interventi edilizi ammessi nei siti da sottoporre a interventi di bonifica.
• A tutela del suolo, sottosuolo ed acque sotterranee ed in attesa di norme di rango superiore, nei casi di interventi di recupero o di riconversione di insediamenti produttivi rica-
denti nelle casistiche di cui al D.M. 16/05/89 o, comunque, ove abbia avuto luogo l'impiego o stoccaggio di sostanze pericolose, di regolamentare l'attuazione dell'art. 9 c. 6 della L.R. 25/98 e smi, prescrivendo l'esecuzione, di un piano di investigazione propedeutico alla progettazione dell'intervento di riconversione volto a dimostrare l'integrità ambientale del sito mediante il raffronto con le concentrazioni soglia di contaminazione previste per la specifica destinazione d'uso, di cui alla parta IV, titolo V, all. 5, del D.Lgs. 152/06 e smi, e, conseguentemente, la necessità o meno di attivare procedure di bonifica. Nella stessa casistica rientrano, fra l'altro, anche i serbatoi interrati, la cui dismissione – in assenza di una norma generale – trova attuazione in

modo difforme nel territorio regionale e che, qualora non adeguatamente gestita, può nel tempo determinare casi di contaminazione del suolo e delle acque con conseguenti e non indifferenti oneri economici per la bonifica. Quindi, rispetto alle problematiche suddette si propone di introdurre la seguente disciplina:
◦ in caso di dismissione dei soli serbatoi interrati: prevedere comunque la rimozione e lo smaltimento a norma di legge, in quanto il mantenimento in sito viene a configurarsi come rifiuto ed inoltre può essere causa di contaminazione delle matrici ambin tali. Ciò a meno che il proponente non dimostri che la rimozione è incompatibile con la stabilità della struttura sovrastante o che il serbatoio è destinato ad altro uso. In entrambi i casi il serbatoio dovrà essere bonificato internamente da ditta specializzata e, se adibito ad es. a deposito acque piovane, l'elaborato grafico della rete fognaria ne dovrà dar conto.
◦ in caso di recupero o riconversione di insediamenti produttivi o di dismissione di serbatoi interrati, l'iter procedurale - in attuazione dell'art. 9 c. 6 della L.R. 25/98 e fino all'adozione di atti di rango superiore - preveda che il proponente presenti un piano di investigazione da approvarsi dal Comune con parere degli organi tecnici (in analogia ai siti in bonifica) e che l'attuazione del piano approvato avvenga previa comunicazio- ne preventiva ad ARPAT – Dipartimento di Siena con un anticipo di almeno 10 giorni.
5. Inquinamento acustico. Deve essere condotta una verifica della coerenza delle previsioni della variante al PO con il PCCA, secondo quanto previsto dal regolamento regionale DPGRT 2/R e smi allegato 3. Valgono in particolare prescrizioni alla edificazione:
• in vicinanza di infrastrutture di trasporto, ai sensi del DPR 142/2004 (strade), come previsto dal DPGR 2R/2014 (punto 3.6 dell'allegato 3);
• in vicinanza di zone industriali (DPGRT 2/R del 08/01/2014 punto 3.3 dell'allegato 3).
In caso di aree di trasformazione con promiscuità residenziale/produttivo, occorrerà procedere alla attenta valutazione della compatibilità acustica, problematica di cui si dovrà tenere conto sia nelle nuove previsioni, sia nell'esistente, favorendo interventi che riducano la presenza di tale promiscuità (attraverso delocalizzazione di funzioni improprie o non più coerenti con il con- testo creatosi). Particolare attenzione andrà inoltre posta alla localizzazione delle funzioni residenziali/scolasti- che rispetto a tutta quella serie di attività ad alto impatto acustico riportate a titolo esemplificati- vo e non esaustivo nel DPRGT 2/R allegato 1 parte 3.
Infine, si sottolinea che le modifiche previste in merito alla destinazione d'uso degli edifici/zone da recuperare dovranno essere congruenti con il PCCA della zona in esame, altrimenti, contestualmente agli interventi di cui alla variante del PO dovranno essere previste variazioni al PCCA, da far approvare in sede comunale.
6. Nelle Tavole Usi del suolo e modalità d'intervento non sono rappresentate le DpA, né l'indicazione di presenza di elettrodotti, anche se nel territorio del Comune di Chiusi risultano presenti diversi elettrodotti (linee e officine) ad AT.
7. Campi elettromagnetici a radiofrequenza (impianti radiotelevisivi e telefonia cellulare). Inserire criteri di localizzazione ai sensi della L.R. 49/2011 art. 8 comma 1 lettera f).
8: Edilizia sostenibile: relativamente alla tematica dell'edilizia sostenibile, segnaliamo l'opportunità di fare riferimento, in particolar modo per quanto riguarda le NTA ai "Criteri per la progettazione degli spazi per le attrezzature di servizio pubbliche", anche ai "Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici e per la gestione dei cantieri della pubblica amministrazione", di cui al recente DM 11/10/2017. Tali criteri possono costituire valido riferimento tecnico anche per lavori e opere d'iniziativa privata, disciplinati dalle NTA e la loro applicazione potrebbe essere considerata quale elemento del sistema di valutazione e di attribuzione dei punteggi per l'accesso agli incentivi economici ed urbanistici.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

PUNTO 1: Oggetto ed obiettivo della presente Variante sono la generale revisione delle prescrizioni normative ed alcuni aggiustamenti relativi ad alcune schede dei BSA e alcuni progetti norma, con conseguente aggiornamento degli eventuali altri elaborati ad essi correlati. Non prevede però un intergale aggiornamento del quadro conoscitivo, il quale viene demandato al successivo Piano Operativo al momento della decadenza del primo quinquennio di validità. Si sottolinea a tal proposito che la presente Variante non modifica la data di scadenza naturale del PO che, come detto, avverrà al compimento dei cinque anni dalla validità del Piano Operativo così come approvato e conformato al PIT in sede di conferenza di paesaggio.
PUNTO 2: Per quanto riguarda in particolare il Rapporto Ambientale, la presente Variante ha inteso evidenziare le parti per le quali, a seguito delle modifiche introdotte, occorresse effettuare un aggiornamento od una precisazione in merito ai contenuti del Rapporto stesso. Tutti i suggerimenti ed indicazioni riportate nella presente osservazione potranno essere recepiti integralmente in sede di redazione del successivo Piano

Operativo in coincidenza con la decadenza quinquennale delle previsioni in esso contenute.
In quel momento il Rapporto Ambientale potrà e dovrà essere integralmente revisionato ed aggiornato. In ogni caso tutte le indicazioni riferite alle NTA così come le integrazioni suggerite saranno riportate nel testo normativo della Variante, rimandando l'aggiornamento e la revisione completa del Quadro Conoscitivo e del Rapporto Ambientale alla redazione del successivo PO, in quanto oggi tale operazione esula dai limiti della presente Variante.
PUNTO 3: saranno inserite le integrazioni richieste facendo presente che in riferimento alle osservazioni inerenti i contenuti del RA ed il quadro conoscitivo, Tutela delle risorse idriche – acque superficiali e sotterranee, dal momento che l'oggetto del Piano Operativo in itinere è meramente di tipo normativo e testuale, e non prevede quindi aggiornamenti sostanziali del quadro conoscitivo, il recepimento delle richieste viene demandato alla prossima revisione del Piano Strutturale (Piano Strutturale Intercomunale). In riferimento alle osservazioni inerenti i contenuti degli atti di pianificazione, Tutela delle risorse idriche – acque superficiali e sotterranee, le osservazioni e raccomandazioni saranno recepite nelle NTA del Piano Operativo adottato nella fase successiva alle controdeduzioni, nel percorso di conformazione della presente variante al PIT-PPR.
PUNTO 4: le integrazioni richieste saranno recepite nelle NTA del Piano Operativo adottato nella fase successiva alle controdeduzioni, nel percorso di conformazione della presente variante al PIT-PPR.
PUNTO 5: si rimanda alle considerazioni di cui al precedente punto 1.
PUNTO 6: Verrà corretto il refuso nelle NTA con l'indicazione corretta della tavola di riferimento. Le linee degli elettrodotti con relativa fascia DPA sono rappresentate nell'elaborato 7 Tav.3.4 Ricognizione delle fasce di rispetto e vincoli tecnologici - intero territorio. E' stato scelto di non inserire tali fasce di rispetto nella tavola Usi del Suolo e Modalità di intervento allo scopo di non appesantirne la lettura.
PUNTO 7: verranno inserite le integrazioni alle NTA richieste
PUNTO 8: verranno inserite le integrazioni alle NTA richieste

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Norme Tecniche di attuazione: PUNTO 6 – modifica dell'art. 24 comma 4 secondo quanto indicato nella controdeduzione. PUNTO 7 – modifica dell'art. 24 comma 5 e 6 allo scopo di inserire criteri localizzativi. PUNTO 8 – modifica dell'art. 18 comma 2 allo scopo di inserire i criteri per la progettazione degli spazi pubblici; inserimento del comma 4 dell'art. 19 allo scopo di inserire un riferimento tecnico anche per lavori e opere d'iniziativa privata.

OSSERVAZIONE N. 68 (accolta) - controdeduzione emendata in Consiglio Comunale

PROTOCOLLO

9521

RIFERIMENTI CATASTALI

F.8 P.8/281

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

MONTALLESE - ATPUC92

SINTESI

Chiedono mutamento della previsione della scheda ATPUC92 prevedendone anziché la destinazione residenziale, quella commerciale artigianale.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

La richiesta è accolta. Tutte le prescrizioni della scheda, tranne la destinazione d'uso, che sarà modificata secondo richiesta, rimarranno invariate. Si precisa inoltre che l'intervento sarà attuabile solo a valle della risoluzione definitiva delle questioni di legittimità dei volumi presenti e della loro successiva completa demolizione.

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Progetti norma aree di trasformazione. Elab. 6. Allegato 3 alle NTA: ~~Modifica della destinazione d'uso da residenziale in commerciale/artigianale.~~ oltre alla modifica della destinazione d'uso da residenziale in commerciale/artigianale dovrà essere inserito che l'intervento sarà attuabile solo a valle della risoluzione definitiva delle questioni di legittimità dei volumi presenti e della loro successiva completa demolizione.

92

AT-PUC-092

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "DELLE CASELLE 2"

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

Il progetto è relativo alla realizzazione di ~~una nuova piccola lottizzazione residenziale.~~ un nuovo complesso produttivo-commerciale nella zona sud di Montallese.
L'intervento prevede la realizzazione di massimo due edifici ~~unifamiliari o bifamiliari del tipo isolato su lotto, per un massimo quindi di quattro appartamenti.~~
Le nuove costruzioni dovranno orientare i propri assi principali secondo quelli di riferimento individuati nello schema grafico allegato.
Il progetto è condizionato alla completa demolizione delle volumetrie esistenti. Nel disegno degli spazi aperti si dovranno salvaguardare le alberature di alto fusto esistenti.
L'intervento è da attuarsi mediante Progetto Unitario Convenzionato la cui convenzione dovrà definire la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione del parcheggio pubblico oppure le modalità per il suo assoggettamento ad uso pubblico. L'intervento sarà attuabile solo a valle della risoluzione definitiva delle questioni di legittimità dei volumi presenti e della loro successiva completa demolizione.

Dati quantitativi generali:

Superficie territoriale:2.280 mq.

Superficie Edificabile (SE) max: 400 mq così ripartita
industriale: max. 400 mq.
commerciale: max. 300 mq

Superfici a standard richiesti:
Parcheggi di uso pubblico: 75 mq. (almeno 3 posti auto)

~~Numero massimo piani: 2~~

Tipo edilizio:casa isolata su lotto

Destinazioni d'uso ammesse: produttivo/commerciale



Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-PUC-092
Destinazione di progetto	Commerciale-artigianale
Tipo di dimensionamento	Recupero
Tipo di intervento	AT - Progetto Unitario Convenzionato
SE a destinazione residenziale mq	
SE a destinazione produttiva mq	200
SE a destinazione commerciale mq	200
SE a destinazione turistica mq	0
SE a destinazione direzionale mq	0
Abitanti teorici	
STANDARD	
Verde gioco sport mq	0
Parcheggi mq	75

LEGENDA

- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Assi di riferimento dei lotti edificabili
- Accesso carrabile
- Area a verde privato alberato
- Parcheggio

OSSERVAZIONE N. 69 (Soprintendenza)

PROTOCOLLO

10686

RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO

SINTESI

1. chiede la rettifica ed eventuale chiarimento sulla nota introduttiva all'elaborato: progetti norma aree di trasformazione allegato n.3 alle NTA.
2. Chiede la verifica delle schede norma dei BSA eventualmente modificate in sede di Variante che rientrano all'interno di aree sottoposte a vincolo paesaggistico ed in tal caso effettuare i dovuti approfondimenti per dimostrare la compatibilità paesaggistica.
3. per tutte le zone interessate da tutela paesaggistica ove sia prevista nuova edificazione o ampliamenti, ad essa assimilabili, dovranno essere redatte specifiche schede norma.
4. richiede relazione archeologica che evidenzi le incidenze delle aree di trasformazione sulle aree di rischio già censite, che aggiorni la carta del 2016 eventualmente mostrando la sovrapposizione dei perimetri, chiarendo la compatibilità delle trasformazioni con il rischio archeologico delle aree.

CONTRODEDUZIONE:

PUNTO 1: Verranno effettuate le necessarie rettifiche alle note della prima pagina del documento citato.
PUNTO 2: Le schede dei BSA oggetto di modifica nella presente Variante al PO che ricadono all'interno di aree sottoposte a vincolo paesaggistico sono le seguenti:
n.68 Dolciano II – immobili ed aree di interesse pubblico (DM 06.10.1960 9052183) – aree boscate (parte) – intervento relativo al fabbricato A per il quale sarà consentito un intervento ri4 (demolizione con ricostruzione con mantenimento della sagoma); intervento relativo ai fabbricati B e C per i quali sarà consentito un intervento ri2 (ristrutturazione conservativa). (Variante adottata)
n.140 S. Mustiola di Sotto - immobili ed aree di interesse pubblico (DM 06.10.1960 9052183) – aree boscate (minima parte) – intervento relativo ad una capanna in muratura per la quale si prevede un intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (trasformazione ri5) specificando che in caso di demolizione con ricostruzione il nuovo manufatto dovrà essere realizzato sul sedime dell'edificio originario o al massimo con lievi spostamenti non significativi. (Variante adottata)
n.218 Loc. Palazzuolo - immobili ed aree di interesse pubblico (DM 06.10.1960 9052183) – aree boscate (minima parte) – l'intervento riguarda l'edificio stallini per il quale sarà modificato l'intervento da ri2 a ri4, cioè da ristrutturazione conservativa a ristrutturazione ricostruttiva con mantenimento della stessa sagoma. (Oss. N.65 prot. n. 6775)
n.240 Palazzo Tosoni - immobili ed aree di interesse pubblico (DM 26.02.1958 - 9052330) – l'intervento è relativo alla ricostruzione del fabbricato originario a suo tempo demolito senza la necessaria autorizzazione. L'autorizzazione prevedeva un intervento di risanamento conservativo che non consentiva la demolizione dell'immobile. Su tale vicenda è intervenuto un procedimento penale che si è concluso con la sola condanna dell'impresa che ha effettuato i lavori, mentre il proprietario è stato assolto. A seguito dell'accoglimento dell'osservazione il fabbricato potrà essere ricostruito con rifacimento integrale e fedele dell'edificio preesistente; con gli stessi materiali e le stesse tecnologie strutturali preesistenti. (Oss. n.26 prot. n.6406)
Tutte le schede norma sono riferite alle relative schede di rilievo del PS all'interno delle quali sono riportati tutti gli elementi utili a valutare la configurazione paesaggistica del contesto.
Si precisa comunque che le modifiche agli interventi introdotti con la presente Variante rientrano tutti nell'intervento di ristrutturazione edilizia e non presuppongono la realizzazione di nuovi volumi in aggiunta a quelli esistenti. L'intervento relativo alla scheda n.240 è classificabile come intervento di ricostruzione filologica

del manufatto preesistente. Nelle schede norma BSA modificate verrà comunque inserito il riferimento corretto ai vincoli presenti.
PUNTO 3: Secondo la disciplina del PO le aree di nuova edificazione o di ampliamento assimilabile alla nuova edificazione sono ricomprese all'interno del perimetro delle aree di trasformazione AT. Unica eccezione è rappresentata dall'integrazione alle NTA effettuata in sede della presente Variante alle zone produttive ricomprese nelle UTOE 9, 8, 7 e 5. Tale integrazione riguarda i casi di addizione volumetrica (AV1) quando superino il limite di 500 mq. fissato dal comma 8 dell'art.67. In tal caso gli interventi sono ammessi ma vengono considerati interventi di nuova edificazione e quindi assoggettati alla verifica della disponibilità, nel Quadro Previsionale Strategico del PO. In relazione alla presente osservazione sarà introdotto nelle norme che tali interventi di addizione volumetrica assimilabili alla nuova edificazione non saranno consentiti nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, a meno che non siano ricompresi in una specifica At sottoposta a progetto norma.
PUNTO 4: Oggetto ed obiettivo della presente Variante sono la generale revisione delle prescrizioni normative ed alcuni aggiustamenti relativi ad alcune schede dei BSA e alcuni progetti norma, con conseguente aggiornamento degli eventuali altri elaborati ad essi correlati. Non prevede però un intergale aggiornamento del quadro conoscitivo, il quale viene demandato al successivo Piano Operativo al momento della decadenza del primo quinquennio di validità. Si sottolinea a tal proposito che la presente Variante non modifica la data di scadenza naturale del PO che, come detto, avverrà al compimento dei cinque anni dalla validità del Piano Operativo così come approvato e conformato al PIT in sede di conferenza di paesaggio.
In ogni caso si ritiene che la carta con la sovrapposizione tra le aree a rischio archeologico e le aree di trasformazione possa essere effettuata, a livello di aggiornamento puntuale del quadro conoscitivo del PO. Per quanto riguarda invece la predisposizione della relazione archeologica, questa farà parte degli elaborati del successivo Piano Operativo.

MODIFICHE APPORTATE AL PO

Progetti norma aree di trasformazione. Elab. 6. Allegato 3 alle NTA: rettifiche alle note della prima pagina del documento in oggetto.
Norme tecniche di Attuazione: PUNTO 3 – inserimento dei commi 4.bis dell'art.85; 4.bis dell'art. 87; 7.bis dell'art. 88; 7.bis dell'art. 89.
Nuova tavola di sovrapposizione tra le aree a rischio archeologico e le aree di trasformazione: