ABC

Associazione Bene Comune

81 UT SINDACO 2

COMUNE DELLA CITTA' DI CHIUSI (SI)
10 MAR. 2012
PROT. N° 3774 CAT. 10
CL. M. 3 FASC.

PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI CHIUSI
Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale N° 118 del 21/12/2011
-OSSERVAZIONE-

Presa visione del Piano Strutturale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale N° 118 del 21/12/2011, la sottoscritta Roberta Meniconi nata a Chiusi il 02/05/1969 e residente in via Montegrappa n° 75, quale presidente dell'associazione culturale ABC "Associazione Bene Comune" ed in proprio, propone la seguente osservazione relativa al "Piano Strutturale". Chiede che le comunicazioni relative al presente documento, vengano recapitate all'indirizzo della propria residenza.

Tema dell'osservazione: DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE DI CHIUSI

La sottoscritta Roberta Meniconi nata a Chiusi il 02/05/1969 e residente in via Montegrappa n° 75 quale presidente dell'associazione culturale ABC ed in proprio propone la seguente osservazione relativa al "Piano Strutturale", chiedono che le comunicazioni relative al presente documento, vengano recapitate agli indirizzi indicati, relativi alle loro personali abitazioni.

Premesso che con Delibera del Consiglio Comunale N° 43 del 31/07/2009 venivano approvati, tra l'altro, il **Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale** nonché la "***Relazione per il riavvio del procedimento***"

Rilevato inoltre che l'elaborato di economia territoriale **"Chiusi e la Val di Chiana senese – Il sentiero di sviluppo diverso – revisione 2011"**, costituente parte sostanziale del Q.C., è il documento di riferimento per la redazione della "*Relazione per il riavvio del procedimento*" quale documento funzionale alla "*Definizione degli obbiettivi del piano*", in conformità con quanto previsto dall'art. 15 c. 2 lett. a) della L.R.T. 1/2005.

Considerato che con Delibera del Consiglio Comunale N° 118 del 21/12/2011 è stato adottato il Piano Strutturale del Comune di Chiusi di cui forma parte sostanziale l'elaborato **"Relazione Generale"**

Stante quanto sopra,

Con riferimento all'elaborato **"Chiusi e la Val di Chiana** senese – Il sentiero di sviluppo diverso – revisione 2011" *strutturato in N°5 capitoli e N°1 Allegato,* quale documento funzionale ad inquadrare il territorio di Chiusi *"[...] nella sua situazione odierna per fornire un primo identikit dell'area nelle sue dimensioni demografiche, economiche territoriali, come esito dei processi che hanno operato nel recente passato [...]"* e ad *"[...] approfondire l'evoluzione recente, per colpire non tanto i segni delle oscillazioni congiunturali quanto i sintomi del mutamento strutturale e le tendenze delle traiettorie evolutive."*

SI OSSERVA:

1. Al Cap. 2 Par. 2.1 "Caratteristiche della popolazione" è riportata la tabella di seguito riprodotta. Qui la popolazione riportata per il comune di Chiusi in relazione all'anno 2001 e 2006 risulta coerente con i dati ISTAT così come pubblicati e consultabili sul sito www.comuni-italiani.it

Tabella 1. Val di Chiana Senese. 2001 e 2006. Popolazione per comune
Valori assoluti e variazione

Comuni	Anno 2001	Anno 2006	Differenza
Cetona	2855	2920	+65
Chianciano Terme	6946	7220	+274
Chiusi	8612	8769	+157
Montepulciano	13870	14211	+341
S. Casciano de' Bagni	1745	1725	-20
Sarteano	4528	4682	+154
Sinalunga	11782	12354	+572
Torrita	7090	7314	+224
Trequanda	1417	1416	-1
Val di Chiana	58845	60611	+1766

2. Al Cap. 3 Par. 3.1 "Popolazione" è riportata la tabella di seguito riprodotta. Anche in questo caso tutti i dati relativi al Comune di Chiusi sono coerenti con i dati ISTAT così come pubblicati e consultabili sul sito www.comuni-italiani.it

Tabella 11 Val di Chiana. Popolazione per comune. 1951-2006*
Valori assoluti e variazioni 1951-2001; 2001-2006

Comuni	Valori assoluti							Variazioni	
	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2006	'51-'06	'01-'06
Cetona	4666	4290	3397	3156	3028	2855	2920	-1746	+65
Chianciano	4548	5489	6788	7285	7445	6946	7220	2672	+274
Chiusi	8674	8848	8771	9244	9103	8612	8769	95	+157
Montepulciano	17365	15820	14356	14170	13856	13870	14211	-3154	+341
S. Casciano	3819	3231	2461	2146	1977	1745	1725	-2094	-20
Sarteano	4702	4253	3759	4282	4378	4528	4682	-20	+154
Sinalunga	10838	11345	11274	11573	11583	11782	12354	1516	+572
Torrita	6678	6469	6753	7116	7071	7090	7314	636	+224
Trequanda	3519	2645	1611	1410	1374	1417	1416	-2103	-1
Val di Chiana	64809	62390	59170	60382	59815	58545	60611	-4198	+1766

*Valori al 1° gennaio

3. Al Cap. 9 Par. 9.8 "La domanda di spazi residenziali e produttivi" si giunge alle seguenti conclusioni:

"Come si è ampiamente dimostrato nello specifico allegato ci sono scarse sollecitazioni da domanda sia di tipo residenziale che produttivo.
Abbiamo cercato di scovare anche le minime sintomatologie che potrebbero nascondere una domanda almeno potenziale.
Il risultato è che la domanda potrà svolgere al massimo un ruolo marginale anche se è certamente suscettibile di essere eccitata da appropriate misure pubbliche o pubblico/private.
In ogni caso bisognerebbe trovare una motivazione, oggi si direbbe del tutto inesistente, per attirare, se non un massiccio, almeno un apprezzabile flusso di investimenti immobiliari."

4. All'Allegato 1 Cap. 1 Par. 1.2 "Popolazione" Sottoparagrafo 1.2.1 "Situazione, tendenze e proiezioni" viene inserita la tabella di seguito riprodotta. Qui gli abitanti del Comune di Chiusi al censimento del 2001 risultano essere 8.125 anziché 8.612 come desumibile dai dati ISTAT pubblicati nel sito www.comuni-italiani.it e come rilevabile dalle precedenti tabelle riportate al Capitolo 2 ed al Capitolo 3 dello stesso documento.

Tabella 1. Val di Chiana. Popolazione per comune. 1951-2004*

Valori assoluti e variazioni 1951-2001; 2001-2004

Comuni	Valori assoluti							Variazioni	
	1951	*1961*	*1971*	*1981*	*1991*	*2001*	*2004*	*1951-2004*	*2001-04*
Cetona	4666	4290	3397	3156	3028	2855	2892	-1774	37
Chianciano	4548	5489	6788	7285	7445	6946	7234	2686	288
Chiusi	8674	8848	8771	9244	9103	8125	8700	26	575
Montepulciano	17365	15820	14356	14170	13856	13870	13965	-3400	95
S. Casciano	3819	3231	2461	2146	1977	1745	1729	-2090	-16
Sarteano	4702	4253	3759	4282	4378	4528	4641	-61	113
Sinalunga	10838	11345	11274	11573	11583	11782	12092	1254	310
Torrita	6678	6469	6753	7116	7071	7090	7255	577	165
Trequanda	3519	2645	1611	1410	1374	1417	1419	-2100	2
Val di Chiana	**64809**	**62390**	**59170**	**60382**	**59815**	**58358**	**59927**	**-4882**	**1569**

*Valori al 1° gennaio 2004

Da ciò appare evidente che il valore relativo alla variazione di popolazione tra il 2001 e il 2004 pari a +575, così come riportato nell'ultima colonna, risulta fortemente incrementato rispetto al valore che si sarebbe ottenuto utilizzando il dato ISTAT. Se si fosse infatti utilizzato il valore ISTAT di 8612 abitanti al 2001 la variazione di popolazione tra il 2001 ed il 2004 avrebbe evidenziato un incremento pari a 88 abitanti anziché 575. Da notare inoltre che l'incremento di 575 abitati nell'ultimo biennio analizzato mette Chiusi in forte evidenza rispetto all'intero contesto dei comuni della Val di Chiana tant'è che il dato diventa particolarmente significativo per l'individuazione del trend del Comune Chiusi che, a seguito della tabella, la trattazione così conclude:

"*Il trend semisecolare non deve offuscare tuttavia il dato più significativo, ovvero la ripresa dell'ultimo biennio, quando tutti i comuni (o quasi, l'eccezione è S. Casciano, che tuttavia frena l'esodo demografico) tornano a crescere, e Chiusi più d'ogni altro: con i suoi 575 abitanti in più contribuisce per il 37% all'incremento complessivo della Val di Chiana.*
Vi si deve aggiungere il contributo dell'immigrazione[…].
I dati al 1° gennaio 2004 confermano questa tendenza: ad un saldo naturale negativo in tutti i comuni, si contrappone un positivo saldo migratorio (con quattro comuni - Sinalunga, Montepulciano, Chianciano, Chiusi - che superano i 300 nuovi iscritti nell'anno) che porta in attivo il bilancio demografico complessivo, sia pure su valori modesti e con le eccezioni di S. Casciano e Trequanda."

Per quanto concerne inoltre l'ultimo periodo della precedente trattazione si deve rilevare, secondo quanto pubblicato dal siti www.comuni-italini.it, che il saldo migratorio per il Comune di Chiusi nel 2004 risulta essere pari +117 unità mentre il saldo totale è pari +94 unità.

5. All'Allegato 1 Cap. 1 Par. 1.2 "Popolazione" Sottoparagrafo 1.2.2 "La domanda di residenza", sulla scorta dei dati analizzati nell'esclusivo ambito dell'Allegato, si argomenta:

"Sulla base di questi dati si deve concludere, in prima istanza, che i movimenti della popolazione possono segnalare una possibile domanda di residenza, ma non sembrano il fattore genetico di una domanda 'esplosiva', per diverse ragioni:

- *la mancanza di sintomi di tensione abitativa nei comuni dell'area;*
- *l'elevata età media della popolazione (Graf. 5), che non fa prevedere un robusto apporto di nati in loco: infatti, gli indici di vecchiaia dei Comuni si collocano in prevalenza (non a caso i comuni più*

"giovani" sono quelli industriali: Sinalunga e Torrita) sopra la media provinciale (che, con un valore di 225, è la più alta tra le Province toscane);

- *le tendenze di medio-lungo periodo (Graf. 6) alla contrazione demografica (seppure con qualificazioni che si vedranno).*

Tuttavia, il recente recupero di popolazione, generalizzato a tutti i comuni della Val di Chiana, induce a specificare il ragionamento.
Le proiezioni demografiche aiutano poco far previsioni attendibili, per l'effetto del trend di medio-lungo periodo scarsamente contrastato dalla recente, ma breve, controtendenza.
Si debbono, invece, tener presenti alcuni fattori socioculturali, quali:

- *la propensione alla frammentazione delle unità familiari, che incrementa la domanda di residenza anche a parità di popolazione;*
- *la terziarizzazione, già in corso e probabilmente destinata a crescere, dei centri storici, che alimenta una domanda abitativa di sostituzione;*
- *l'elevato tenore medio di vita della zona, che può generare una domanda di abitazioni di più alta qualità.*

La conclusione ultima, ma provvisoria, è che ci si può attendere una modesta, ma non irrilevante, domanda di residenza, soprattutto di residenza di pregio.
Una domanda di difficile quantificazione, che però potrebbe essere approssimata con una veloce indagine diretta sugli andamenti attuali del locale mercato immobiliare."

In relazione a quanto sopra citato, con specifico riferimento ai punti in ultimo elencati, appare utile rilevare che:

- L'affermazione "*la propensione alla frammentazione delle unità familiari, che incrementa la domanda di residenza anche a parità di popolazione*" non è supportata nella trattazione da dati demografici;

- Non sono riportati dati relativi alla "*veloce indagine diretta sugli andamenti attuali del locale mercato immobiliare*" che avrebbe dovuto dare una risposta per la quantificazione della domanda di residenza.

Con riferimento all'elaborato **"Relazione per il riavvio del procedimento"** funzionale alla "definizione degli obbiettivi del piano" così come stabilito dall'art. 15 c. lett a) della L.R.T. 1/2005

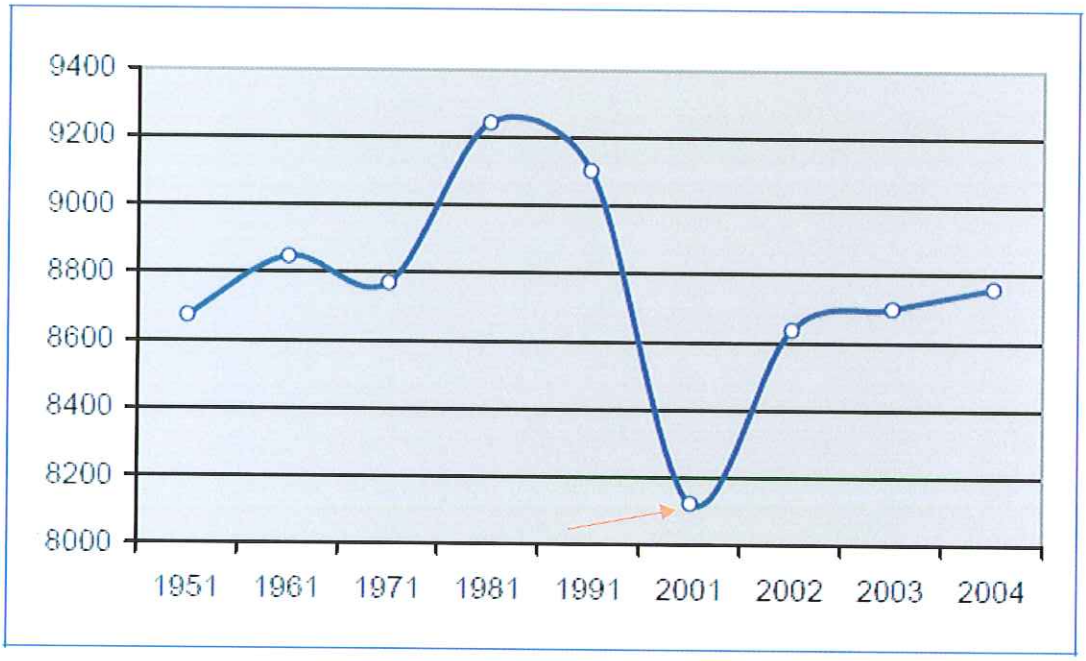
SI OSSERVA:

6. Al Cap. 4 "Il disegno di governo: politiche e linee di azione", Par. 4.3 "Politiche per l'evoluzione degli insediamenti residenziali e produttivi", SottoPar. 4.3.1 "Migliorare gli assetti, le relazioni e gli spazi pubblici delle differenti componenti insediative" si dice

" *Nel mezzo secolo che va dal 1951 al 2004, la Val di Chiana ha perduto quasi 5000 abitanti come risultato dei diversificati andamenti dei vari comuni. Tuttavia, il recente recupero di popolazione, generalizzato a tutti i comuni della Val di Chiana, e soprattutto a Chiusi, induce a specificare il ragionamento, dato che vi deve leggere sia il contributo (non vistoso ma significativo) dell'immigrazione, che un possibile risveglio della domanda di lavoro."*

Aggiungendo a supporto di quanto affermato il grafico sotto riprodotto che evidenzia un forte incremento della popolazione nel periodo 2001-2004 per aver conteggiato al 2001 8.125 abitanti anziché 8.612 come da fonte ISTAT

Fig. 4.2. Chiusi. Popolazione 1951- 2004 Valori assoluti



Si deve qui pertanto rilevare che le "linee di azione" individuate dalla "Relazione di riavvio del procedimento" si basano sui dati demografici riportati dall'elaborato "Chiusi e la Val di Chiana senese – Il sentiero di sviluppo diverso – revisione 2011" limitatamente all'Allegato e che il medesimo allegato registra una forte crescita della popolazione nel periodo recente (+575 abitanti) esclusivamente in forza dell'utilizzo di un dato, 8.125 abitanti nel Comune di Chiusi al 2001, non coerente con le fonti ISTAT (8.612 abitanti al censimento 2001). L'utilizzo del dato del censimento 2001 avrebbe comunque evidenziato un incremento (+88) ma di entità notevolmente minore.

Con riferimento all'elaborato **"Relazione generale"** del progetto di Piano Strutturale

SI OSSERVA:

7. Al Cap. 6 "Le scelte di piano: la componente strategica", Par. 6.1"Le strategie dello sviluppo territoriale" si dice:

"Per quanto concerne le funzioni residenziali, il PS prevede la realizzazione di 907 alloggi, corrispondenti ad un incremento teorico di circa 2.085 abitanti.
E' una previsione che in parte risponde alle recenti tendenze di incremento della popolazione comunale, ma soprattutto della diminuzione progressiva del numero medio dei componenti delle famiglie nonché delle fisiologiche esigenze di crescita della città. Va tenuto presente infatti l'incremento del numero delle famiglie residenti a Chiusi (ad ogni famiglia dovrebbe come noto corrispondere un alloggio) che sono cresciute nel periodo dicembre 2001- dicembre 2010 di circa 570 unità, con un incremento medio annuale di circa 60 unità. Atteso che il dimensionamento del PS ha assunto come riferimento un orizzonte temporale di 15 anni (mediamente un PS viene attuato da tre Regolamenti Urbanistici quinquennali) ne risulterebbe – qualora i trend recenti fossero confermati – un fabbisogno abitativo di 900 alloggi, corrispondente a quello programmato. Va sottolineato che il PS ha in ogni caso mantenuto un atteggiamento prudenziale, e 130 alloggi computati nel dimensionamento sono alloggi potenzialmente derivanti da cambi di destinazione d'uso (si è detto 30 nella UTOE 1 e 100 nella UTOE 10), mentre, nel complesso, quasi i due terzi degli alloggi saranno realizzati in regime di CRUE, completamenti, recuperi urbanistici e edilizi. Anche considerando la fisiologica incertezza che caratterizza le previsioni di lungo periodo, non appaiono fondati i timori di un sovradimensionamento del comparto residenziale del PS."

Quanto sopra mette in luce che il PS è stato effettivamente dimensionato ipotizzando sia un incremento del numero effettivo di abitanti sia un incremento del numero di famiglie aggiornato al 2010.

Il dato riportato nella Relazione relativamente all'aumento delle famiglie nel periodo 2001-2010 (+570 unità) che fa qui la sua comparsa, non ha costituito oggetto di valutazione negli elaborati del Quadro Conoscitivo.

Si deve inoltre rilevare che secondo i dati pubblicati sul sito www.comuni-italini.it l'incremento dei nuclei familiari tra il 2003 ed il 2010 è pari a 96 (incremento medio di 7 unità per ciascun anno), ben al di sotto delle 570 unità (incremento medio di 63 unità per ciascun anno) prese a riferimento per il dimensionamento del Piano Strutturale di Chiusi.

Preme inoltre qui rilevare che sulla complessiva previsione di nuovi 900 alloggi solo 130 alloggi provengono da cambi di destinazione d'uso, pertanto l'incidenza dell'effettivo recupero rispetto alle previsioni complessive del piano risulta essere inferiore al 15%.

Stante quanto sopra osservato può essere sinteticamente riepilogato quanto segue:

- Sostanziale non coerenza interna dello studio di economia territoriale "Chiusi e la Val di Chiana senese – Il sentiero di sviluppo diverso – revisione 2011" determinata anche dall'utilizzo di dati non rispondenti a quelli ISTAT (Allegato);

- La "Relazione di riavvio del Procedimento" nella definizione della "Linea di azione" C1 - "Migliorare gli assetti, le relazioni e gli spazi pubblici delle differenti componenti insediative" del Piano Strutturale risulta definita in perfetta coerenza ed allineamento con le conclusioni tratte dall'elaborato "Chiusi e la Val di Chiana senese – Il sentiero di sviluppo diverso – revisione 2011" limitatamente all'Allegato (dati demografici non coerenti con fonti ISTAT).

- Il dimensionamento del Piano Strutturale ha sostanzialmente risposto alla "Linea di azione" C1 - "Migliorare gli assetti, le relazioni e gli spazi pubblici delle differenti componenti insediative così come individuato nella "Relazione di riavvio del Procedimento" e pertanto comporta un sostanziale e, assolutamente non trascurabile, incremento di nuovo edificato e pertanto di utilizzo di suolo agricolo;

Ricordato inoltre quanto sancito della L.R.T. 1/2005 con particolare riferimento agli articoli 1, 2, 3 e 4 in merito alla risorsa essenziale suolo, alla sua tutela e salvaguardia, al suo utilizzo.

Richiamato quanto stabilito dal D.P.G.R. 3/R del 09/028/02/00 agli articoli 4, 5 e 6 ma con particolare attenzione al c.2 del medesimo art. 4.

Si propone di sottoporre a revisione il dimensionamento del Piano Strutturale.

All'uopo non appare improprio predisporre studi demografici e di economia ambientale più approfonditi e magari aggiornati ad uno stato più recente e rappresentativo del contesto attuale.

Preme rilevare che l'attuale dimensionamento del Piano Strutturale scaturisce, come qui evidenziato, da elementi del quadro conoscitivo tra loro non coerenti ed anche contraddittori che pertanto ne inficiano a priori una adeguata calibrazione.

Stante ciò si ritiene che la rivalutazione del dimensionamento del Piano Strutturale possa essere operata agendo esclusivamente su tale strumento di pianificazione mediante revisione e non rimandando a misure correttiva e compensative in fase di successivo Regolamento Urbanistico.
A supporto di quanto sopra proposto si richiama quanto stabilito dal D.P.G.R. 3/R del 09/028/02/00 all'art. 4 c.1 *"Ai sensi dell'art. 53. Comma 2 della L.R. 1/2005, le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti sono stabilite nel piano strutturale , in base agli obbiettivi ed agli indirizzi strategici definiti ai sensi dell'art. 5" nonché dall'art. 6 "Disciplina di raccordo tra piano strutturale e regolamento urbanistico".*

Firmato

FIRMA	NOME E COGNOME
	ROBERTA MENICONI
	NASORRI GIANNI
	ALESSANDRA MASSARELLI
	MARIA RITA PONTINI
	ROBERTA NALLETTI
	PAOLO GIGLIONI
	FRANCESCO ORSINI
	MORGANI ENRICO
	CIARINI MARCO
	RETTORI STEFANIA
	SOCCIARELLI PAOLINO
	LOTTARINI DANIELA
	MARCO FE'
	ELIGIO CANESTRELLI
	Carlo Giulietti
	GIANNA PENNECCHI
	FRANCO BARBETTI
	MASSIMO TOPPI
	MASSIMOGIULIO BENOCCHI
	LOMBARDI-ROBERTO

[illegible]	GIULIANO MECONCELLI
[illegible]	FRANCESCO STORELLI
[illegible]	MANUELA CARDAIOLI
[illegible]	FABRIZIO NASORRI
[illegible]	ENRICO LEANDRI
[illegible]	DANIELE FIASCHI
[illegible]	GIULIANELLI ROBERTINO
[illegible]	PERUGINI ANNA MARIA
[illegible]	BARNI CINZIA
Venturini Maria	VENTURINI MARIA
[illegible]	Guido Paolini
[illegible]	ROBERTO VANNUZZI
[illegible]	MICHELE TRABALZINI
[illegible]	Altero Culicchi