



Siena, 08/03/12

Prot. 41956/12

reg int. AT 408/12

Al Comune di Chiusi
Servizio Urbanistica
Piazza XX Settembre,1
53043 Chiusi

Alla REGIONE TOSCANA
Direzione generale delle politiche territoriali e ambientali
Via di Novoli, 26
50127 FIRENZE

**ALLA CONFERENZA DI SERVIZI
IN MATERIA DI VIA, VAS E VALUTAZIONE INTEGRATA",
presso SERVIZIO AMBIENTE**

OGGETTO: Osservazione ai sensi dell'art.17 c.1 della L.R. 01/05 ed ai fini del parere di cui all'art.25 della L.R.10/10, al Piano Strutturale (PS). Adozione D.C.C. 118 del 21.12.11

In riferimento alla documentazione assunta agli atti in data 13.01.12 allegata alla DCC 118/11 di adozione del Piano Strutturale,

Considerato che in data 14.12.2011 con DCP 124 è stata approvata la Revisione generale ed adeguamento alla L.R.01/05, del PTC 2000 approvato con DCP 109 del 20.10.00;

Visto che fino alla data di pubblicazione sul BURT della Revisione del PTC, vige la Disciplina più restrittiva tra quella vigente e quella di recente approvazione, fatto salvo che il PS dovrà comunque essere approvato in coerenza con la Disciplina che sarà vigente alla data di approvazione;

nello spirito dello scambio di conoscenze per il miglioramento della qualità tecnica degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa, si formula la seguente **osservazione:**

Dal resoconto delle previsioni edilizie del vigente PRG non attuate alla data di adozione del PS (art.6 reg. 3/R), emerge che quasi tutti gli interventi presi in considerazione, sono soggetti a



"compatibilità condizionata", nel senso che la loro realizzabilità è condizionata all'adozione di particolari misure di salvaguardia ambientale; stando a quanto si legge nella valutazione integrata, questa verifica è stata compiuta unicamente rispetto alla pericolosità idraulica e geomorfologica del territorio comunale senza considerare altri aspetti, tra i quali ad esempio gli indirizzi del PTC, ne consegue, a titolo di esempio, che previsioni come PIP 191 a Montallese e l'intervento 231 a Macchiano classificate "a compatibilità condizionata", se analizzate in base agli indirizzi e direttive del PTC2010 (a cui il PS deve risultare coerente), risultano invece non coerenti, da un lato con le strategie produttive e dall'altro con gli indirizzi di crescita urbana del PTC. Analogamente non sembra che questa verifica abbia preso in considerazione la compatibilità delle previsioni edificatorie contenute negli interventi che interessano aree appartenenti alle tessiture agrarie di pregio, riconosciute nella TAV U06 del QC del PS, rispetto agli indirizzi di tutela dettati dal PTC per queste aree. Premesso quindi che si rende necessario approfondire il livello di verifica di questi interventi- almeno per la parte relativa alla coerenza con gli indirizzi e direttive del PTC 2010 - al fine di individuare gli interventi da mettere in salvaguardia fino all'efficacia del RU, e quelli invece attuabili (eccezion fatta per i piani attuativi), si fa notare altresì che l'art.159 delle NTA del PS mette in salvaguardia unicamente gli interventi non compatibili con le criticità idrauliche del territorio, nel senso che quelli valutati a "compatibilità condizionata" sembra quindi che possano essere assentiti anche durante questa fase: si rende necessario precisare meglio questo aspetto .

Il dimensionamento del PS espresso in SUL (mq) e di seguito riportato:

UTOE	residenziale	industriale	commerciale	Direzionale	turistico	agricolo	Totale
1 CRUE	2.758	0	0	1.111	1.778	0	5.647
Chiusi NU	0	0	0	0	0	0	0
2 CRUE	3.072	467	333	0	0	0	3.872
Prop. NU	10.758	0	0	0	0	0	10.758
3 CRUE	0	0	1.700	0	0	0	1.700
S.Ca NU	7.879	0	0	0	0	0	7.879
4 CRUE	21.949	0	4.444	5.916	0	0	32.039
Scalo NU	0	0	0	0	0	0	0
5 CRUE	0	3.480	2.487	0	0	0	5.967
Boncia NU	0	0	0	0	0	0	0
6 CRUE	9.731	0	0	1.493	0	0	11.224
P.dim. NU	1.818	0	0	0	0	0	1.818
7 CRUE	0	66.944	25.398	0	0	0	92.342
Biffe NU	0	13.333	11.111	0	0	0	24.444
8 CRUE	2.424	280	6.200	1.111	7.955	0	17.970

Servizio Lavori pubblici, Difesa del suolo, Assetto del territorio, U.O. Assetto del territorio

Ing. Fabio Galli – Arch Vincenzo Sibillio

Tel. 0577.241212 - 241259 fax 0577.241265

Email: galli@provincia.siena.it, v.sibillio@provincia.siena.it



Mac. - NU	2.727	0	0	4.222	6.667	0	13.616
9 CRUE	1.079	0	0	388	0	0	1.467
Mont. NU	8.867	9.776	4.692	3.128	0	0	26.463
Terr.rurale	9.091	1.500	1.667	0	1.250	12.000	25.508
Tot CRUE	50.104	72.671	42.229	10.020	10.983	12.000	151.007
Tot. NU	32.049	23.109	15.804	7.350	6.667	0	84.979

distingue le previsioni di crescita insediativa, tra quelle da attuare attraverso interventi di completamento e recupero urbanistico (CRUE) e quelle di nuova urbanizzazione (NU). L'incidenza di quest'ultima sul totale è pari a circa il 36%. Sul tema delle modalità di crescita insediativa, il PTC distingue il consumo di nuovo suolo -che contrasta e ammette solo se le esigenze di sviluppo non siano attuabili con modalità alternative- dall'utilizzo di suolo (recupero di suolo urbanizzato degradato, saturazioni urbane e completamenti di centri abitati); rispetto a queste categorie, quelle identificate dal PS, annoverano tra gli interventi di recupero, anche alcuni che risultano in base alle definizioni del PTC più pertinenti alla categoria del consumo di nuovo suolo (ad es. la nuova edificazione in zona agricola, e nuova costruzione esterna ai centri abitati), determinando quindi un'incidenza del recupero sul consumo di nuovo suolo (36%), sottostimata rispetto a quella effettiva. Si ritiene opportuno quindi rivedere le modalità di quantificazione della CRUE, ed unitamente per le ragioni di cui sopra verificare la possibilità di una riduzione delle quantità corrispondenti al consumo di nuovo suolo e/o esplicitare in sede di valutazione integrata le ragioni che non rendono possibile il soddisfacimento delle esigenze di sviluppo della città attraverso interventi di recupero. Si ritiene altresì utile evidenziare che all'interno del dimensionamento dei CRUE di ciascuna UTOE, dovranno essere inclusi tutti gli interventi comportanti cambio d'uso, ivi compresi quelli attuabili durante il periodo di salvaguardia.

Relativamente alle previsioni insediative (o soglie di sostenibilità) che interessano le UTOE 2 e 3 intermedie tra il centro storico di Chiusi e Chiusi Scalo, si evidenzia che in sede di RU i suoli che saranno conformati a fini edificatori, sia per esigenze private che per quelle collettive, non dovranno dar luogo a saldature tra questi due tessuti urbani storicamente diversi e, coerentemente con l'art.13.9 c.6 del PTC 2010, non pregiudicare la tutela dell'immagine architettonica e urbana, garantendo nel contempo il mantenimento dell'equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie. Si ritiene necessario tradurre questo indirizzo, in specifica norma del PS che vincolante nei confronti delle scelte localizzative del RU.

In merito al dimensionamento della funzione agricola ed in generale agli interventi consentiti nel territorio rurale si fa presente quanto segue:

Servizio Lavori pubblici, Difesa del suolo, Assetto del territorio, U.O. Assetto del territorio

Ing. Fabio Galli – Arch Vincenzo Sibillio

Tel. 0577.241212 - 241259 fax 0577.241265

Email: galli@provincia.siena.it, v.sibillio@provincia.siena.it



1. la delimitazione del territorio rurale avviene all'atto della redazione del RU quando viene identificato il perimetro aggiornato dei centri abitati e vengono conformate a fini edificatori le aree a questi contigue; nel PS in oggetto detta delimitazione è già contenuta, visto che è riconosciuto come territorio rurale l'intero territorio comunale al netto delle nove UTOE, il cui perimetro viene quindi a coincidere con quello del centro abitato, non già di quello esistente (*delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate ed i lotti interclusi*), ma di quello al quale si porrebbe in caso di attuazione di tutte le strategie del PS.
2. Il territorio rurale è stato classificato dall'art.138 delle NTA del PS, nella sua interezza "ad esclusiva funzione agricola": considerato che l'art. 40 c.5 della L.R. 01/05 recita : *nelle zone ad esclusiva funzione agricola sono di norma consentiti impegni di suolo esclusivamente per finalità collegate con la conservazione e lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse*, che il PTC elenca all'art.14.2. C.6, e visto che all'art.17 del PTC le politiche per il contrasto alla crescita insediativa diffusa orientano:
 - *ad indirizzare l'insediamento delle attività terziarie su polarità urbane integrate e complesse;*
 - *a contrastare il recupero di volumi impropriamente siti in territorio rurale per trasformarli in insediamenti di tipo urbano, incentivando la delocalizzazione attraverso la perequazione urbanistica per la delocalizzazione e successiva rilocalizzazione in ambiti urbani;*
 - *contrastare, allo stesso fine del precedente alinea, il recupero di manufatti in territorio rurale, i cambi d'uso e frazionamenti aventi effetti di realizzazione di "condomini urbani" in territorio rurale [...]*

Quanto sopra indicato, considerate le quantità edificabili ammesse nella categoria CRUE, si ritiene non coerente con il PTC la scelta di rendere ammissibili interventi di completamento e recupero urbanistico con finalità indirizzate all'insediamento di attività terziarie in territorio rurale e si evidenzia inoltre la necessità di verificare, all'atto della redazione del R.U., le possibili incoerenze con il P.T.C.P. vigente, in merito agli interventi in territorio rurale ed alla possibilità di eseguire operazioni di recupero dell'esistente con finalità diverse da quelle strettamente connesse all'agricoltura, come invece attualmente consentito e riportato nella tabella delle Norme Tecniche di attuazione del P.S.

Relativamente alla coerenza tra le strategie del PS in materia di presenza produttiva nel territorio comunale e gli indirizzi dettati dal PTC si evidenzia quanto segue:

il PTC riconosce l'area delle BIFFE come ambito d'interesse provinciale, e l'area di Boncia come ambito d'interesse sovracomunale.

Servizio Lavori pubblici, Difesa del suolo, Assetto del territorio, U.O. Assetto del territorio

Ing. Fabio Galli – Arch Vincenzo Sibillo

Tel. 0577.241212 - 241259 fax 0577.241265

Email: galli@provincia.siena.it, v.sibillo@provincia.siena.it



Per quest' ultima, gli indirizzi del PTC sono quelli di provvedere ad una loro riqualificazione in termini di prestazioni ambientali ed infrastrutturali tramite gestione associata o affidamento ad una o più imprese insediate, ed alle quali è possibile collegare misurate e motivate espansioni purché finalizzate al miglioramento della capacità produttive.

Per l'ambito provinciale delle Biffe, il PTC orienta la pianificazione comunale a prevedere strategie tese a perseguire gli standard infrastrutturali, urbanistici, ecologico-ambientali e gestionali specifici delle aree APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate) di cui alla L.R. 10 dicembre 98 n 87 e relativo regolamento (DPGR 74/R). Obiettivo della pianificazione provinciale è, da un lato la costituzione del parco APEA della ValdiChiana, rispetto al quale come dispone l'art.23 c.14 del PTC possono essere promossi preliminari studi di fattibilità, da sviluppare tra la Provincia ed i Circondari interessati (...), partendo da un'analisi del sistema di offerta localizzata e dei fabbisogni delle imprese locali, favorendo la riflessione sul posizionamento competitivo dei vari segmenti produttivi esistenti, e dall'altro attenuare l'impatto territoriale degli insediamenti produttivi(...) evitando la disseminazione di aree di ridotta dimensione e di capannoni isolati (art.21 c.3 del PTC). Ne discende quindi che previsioni produttive come i 9776 mq di nuova SUL nell'UTOE di Montallese, al pari delle quantità classificate come CRUE presenti nelle altre UTOE, a meno che non siano utilizzabili per modesti ampliamenti di attività esistenti, sono da considerarsi non coerenti con gli indirizzi del PTC.

Relativamente alla strategia della presenza commerciale nel Comune di Chiusi, i numeri desumibili dalla tab. di cui sopra e che fanno riferimento alle medie-grandi strutture di vendita (essendo l'esercizio di vicinato annoverato tra le funzioni residenziali) attestano che nelle UTOE 4,5, 7, e 9, possono essere attuati interventi di NU o di CRUE orientati a questo segmento del settore commerciali.

Rispetto alla presenza commerciale sul territorio comunale, il PTC orienta *all'individuazione di funzioni per la vitalità dei luoghi urbani in grado mantenere ed incrementare l'attrazione, facendo riferimento alle "attività miste" quali attività che hanno in comune affacciarsi e quindi qualificare lo spazio pubblico ed essere liberamente fruite dagli abitanti e dai visitatori; e che possono essere definite per esempio quali quelle del commercio al dettaglio alimentare e non alimentare; dell'artigianato di servizio alla famiglia ed alla persona; dei pubblici esercizi di somministrazione e ristorazione; dello spettacolo, divertimento e svago; della cultura museale ed espositiva; dei servizi terziari alle imprese ed alle persone (art.21 c.12 del PTC), mentre invece per gli insediamenti commerciali di media e grandi dimensioni che in coerenza con le strategie del PTC assumono rilievo sovra comunale o interesse provinciale, è obbligatoria la concertazione a livello di circondario ed è prescritto l'utilizzo della perequazione territoriale (art.25 c.6 del PTC): ne discende quindi che le medie grandi strutture di vendita, siano esse di nuova edificazione, od ottenute dal recupero di aree dismesse (che dovranno recepire gli indirizzi di cui all'art.18 del PTC relativi alla loro presenza*



sia in ambito urbano che in territorio rurale) potranno essere previste, previo percorso concertato, fermo restando che dovrà essere data priorità a politiche commerciali che riflettano quanto indicato al sopra richiamato art.21 c.12 del PTC.

Il PTC 2010 identifica come sistema insediativo provinciale nel territorio comunale di Chiusi la struttura costituita dai:

Centri del sistema urbano provinciale: Chiusi, Montallese Querce al pino

Aggregati: Dolciano, I Casini, Macciano, Pod. Ranieri I, Stazione di Chianciano (senza area di pertinenza), Stazione di Chiusi(senza area di pertinenza)

Beni storico- architettonici del territorio aperto: Fatt. Marcianella, Fatt. S. Polo, Fornace (senza area di pertinenza), Palazzo Tosoni, Torre Beccati, Tomba di S. Mustiola, V.la Astori, V.la il Peraio, V.la Luccioli, V.la Pianigiani(nell'aggregato di Macciano)

Rispetto a quanto riportato nelle Tavv. Q.C. 07 e P.S.02 del Piano Strutturale, si segnala che la presenza di V.la Pianigiani nell'aggregato di Macciano, riconduce l'area di pertinenza di quest'ultimo a quella di un BSA e la assoggetta alla specifica disciplina; inoltre occorre che sia indicato come BSA anche la Fornace, anche se il PTC non riconosce per essa un'area di pertinenza, al pari del PS di Chiusi. Nelle NTA del PS non risulta presente una Disciplina/Strategia relativa alle modalità di intervento negli aggregati censiti dal PTC e nei BSA e/o relative aree, che sia diretta espressione degli indirizzi e direttive del PTC. Si ritiene pertanto necessario integrare le NTA con:

- strategia relativa alle modalità d'intervento negli aggregati censiti dal PTC, che sia coerente con la disciplina della strumentazione di pianificazione provinciale vigente alla data di approvazione del PS;
- strategia relativa alle modalità d'intervento sui BSA censiti dalla Provincia e relative aree di pertinenza, che sia coerente con la disciplina della strumentazione di pianificazione provinciale vigente alla data di approvazione del PS;
- adeguamento cartografico in cui la simultanea appartenenza di un'area di pertinenza ad un BSA e ad un aggregato, renda la stessa riconducibile a quella corrispondente alla norma più restrittiva;
- identificazione dei BSA ai quali non è associata alcuna area di pertinenza.

Tali disposizioni assumono particolare rilevanza in relazione soprattutto alla previsione di crescita insediativa dell'UTOE di Macciano, il cui perimetro interessa aree ricadenti nell'area di pertinenza di V.la Luccioli e V.la Astori, nonché nell'aggregato di Macciano, che per la presenza di V.la Pianigiani, diventa a tutti gli effetti sottoposto alle limitazioni alla edificazione delle pertinenze dei BSA.

Si sottolinea inoltre che all'interno del Rapporto ambientale e nello studio di incidenza in esso contenuto (dossier n. 25), vengono messe correttamente in evidenza le criticità derivanti dagli inter-



venti di messa in sicurezza idraulica su Chiusi Scalo (che causeranno un maggior afflusso di acque nere al depuratore di Chiusi in progetto), e soprattutto quelle derivanti dal nuovo carico urbanistico (aumento del 50% dei reflui e degli attingimenti, considerando gli abitanti equivalenti corrispondenti alle previsioni di nuovi insediamenti residenziali e commerciali/artigianali). Queste criticità sono significative rispetto alla verifica della effettiva sostenibilità delle previsioni del Piano Strutturale, soprattutto in riferimento alla qualità delle acque del lago di Chiusi, che già oggi soffre di eutrofizzazione e di prelievi idrici sostenuti, come riconosciuto nelle stesse valutazioni a corredo del PS. Il PS rimanda di fatto la valutazione del fabbisogno idrico e depurativo (e quindi il corrispondente sostenibile dimensionamento) al RU, stabilendo nell'art. 31 delle NTA che:

Nel selezionare le trasformazioni da avviare nel suo periodo di vigenza il RU verifica la presenza di adeguate dotazioni infrastrutturali in materia di approvvigionamento idrico, smaltimento dei reflui e depurazione. Le nuove previsioni insediative sono programmate nel rispetto degli obiettivi e della disciplina per gli interbacini a deficit idrico molto elevato di cui all'art. 20 del Piano Stralcio "Bilancio Idrico" di Bacino del Fiume Arno e della disciplina del Piano di Tutela delle Acque della Toscana, in particolare degli artt. 5, 8 e 9 delle norme di attuazione riportate nelle parti "B - disciplinare di piano" relative ai bacini dell'Arno e del Tevere, inerenti tra l'altro, la richiesta del parere alle Autorità di Ambito territoriale ottimale, di cui alla legge regionale 21 luglio 1995, n. 81, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idropotabile.

Si ritiene che, anche in merito all'impostazione della LR 1/2005 riguardo la verifica della sostenibilità delle trasformazioni, già in sede di PS deve essere fatta una scelta del dimensionamento correlata all'effettivo carico sostenibile, stabilendo un tetto realistico di nuovo insediamento basato sulla effettiva capacità del sistema di depurazione e di approvvigionamento idrico, presumibilmente valutabili fin da adesso almeno in termini potenziali, con una analisi che garantisca la sostenibilità delle scelte anche a livello di Piano.

Nello stesso Rapporto finale di valutazione del PS (pag. 28) si legge che l'acqua del lago di Chiusi è andata incontro ad un peggioramento fino a classificazione A3 a causa degli scarichi dei reflui, quindi a maggior ragione andrebbe correttamente analizzata e valutata la sostenibilità delle scelte rispetto ai fabbisogni depurativi e idrici, senza rimandare questa fondamentale valutazione agli atti di pianificazione successivi.

Aspetti geologici ed idrogeologici

Considerato che il PTC 2000 ha prodotto la Tav. P01 "Il governo della risorsa acqua" che classifica il territorio provinciale nelle classi 1 e 2 e di non sensibilità degli acquiferi.

Considerato che nella revisione del PTC è stata redatta la Tav.ST_IG_1 "Carta della sensibilità degli acquiferi", redatta in scala 1:10.000, che ridefinisce a scala di maggior dettaglio le aree di sensibilità degli acquiferi.



Provincia di Siena

Dato atto che con Delibera di Consiglio Provinciale n.124 del 14.12.2011 è stata approvata la revisione del PTC ma che tale Piano sarà efficace dalla data della sua pubblicazione sul BURT, non ancora avvenuta e che pertanto fino alla data della pubblicazione vige la norma di salvaguardia di cui al suddetto art.32. Si ritiene quindi che:

- l'elaborato tecnico prodotto (Carta delle aree sensibili – Tav. PG03), che riporta le perimetrazioni delle aree sensibili di classe 2 (la classe 1 non è presente nel territorio comunale di Chiusi) della tavola P01 del PTC 2000, sia coerente con i contenuti del PTC;
- l'art. 54 "Disciplina delle acque sotterranee" delle NTA del PS adottato, recepisce genericamente la disciplina del PTC vigente. Si ritiene pertanto coerente con la disciplina provinciale. Si suggerisce comunque che, per una maggior chiarezza delle NTA del Piano ed una più facile lettura, si integri le norme con il testo integrale della disciplina di cui art. 10.1.1 del PTC 2010, che a breve sarà efficace;
- si anticipa inoltre che nella stesura del RU venga verificata la presenza o meno delle classi di sensibilità degli acquiferi definendone le condizioni di fattibilità degli interventi.

Infine, tenuto conto che, ai sensi dell'art. 30 del PTC 2010, i Comuni dovranno svolgere una ricognizione dei propri strumenti di pianificazione e atti di governo del territorio per verificarne la coerenza con il PTC, e pertanto i Comuni dovranno verificare anche la coerenza del PS con la Tav. ST_IG_1 "Carta della sensibilità degli acquiferi" e con la relativa disciplina, approvata con Delibera di Consiglio Provinciale n.124 del 14.12.2011, si chiede al Comune di valutare il recepimento della suddetta cartografia nella fase di approvazione del PS.

Il Dirigente del Servizio Assetto del territorio
(ing. Fabio Galli)