

Comune di Comune di Chianciano Terme
REGISTRO UFFICIALE
0015944 - 21/10/2013
INGRESSO
06.01. Urbanistica: piano regolatore
generale e varianti

AL SINDACO DEL COMUNE DI
CHIANCIANO TERME (SI)

OGGETTO: "SERVIZIO URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA - OSSERVAZIONE AL
PIANO STRUTTURALE"

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Dionori, in qualità di tecnico operante sul territorio chiancianese dal 1984, presenta le seguenti osservazioni al Piano strutturale adottato con delibera N°43 del 18/07/2013.

ZONA ARTIGIANA ASTRONE - RIPORTATA COME (1) IN ALLEGATO

La nostra zona artigiana non ha mai avuto un decollo vero e proprio ma affannosamente, e solo grazie al coraggio di pochi imprenditori locali, è riuscita almeno in modesta parte a trovare una sua ragione di essere.

Il trascorrere del tempo e varie motivazioni storiche hanno portato alla diluizione temporale dei pochi insediamenti che ivi esistono con alti costi di ingresso ed oggettive difficoltà.

Le amministrazioni dei comuni limitrofi hanno dato importanza e slancio ai loro insediamenti produttivi, vadi Chiusi, Sarteano, Montepulciano (S. Albino) e oggi ne colgono i frutti con posti di lavoro e indotto economico.

Come Chiancianese non me la sento di condannare l'evidente disinteresse delle passate amministrazioni in quanto, lo scopo della politica di quei giorni era giustamente quello di porre attenzione alle risorse delle terme e della primaria attività alberghiera.

Tutto giusto. Ma oggi, vista la situazione economica e i risultati ottenuti dagli altri comuni confinanti, penso che sia giusto trovare nella zona artigiana una parte di quella famosa diversificazione

della quale ormai si sente parlare dall'Amministrazione in tutti gli incontri con la cittadinanza.

Per questa zona cenerentola bisognerebbe trovare una forma di incentivazione che la renda piu' appetibili di altre zone artigianali limitrofe.

ZONE AGRICOLE IN GENERALE

Per i volumi esistenti in tale zona va fatta una precisa scissione tra quelli che servono per la conduzione agricola e quelli non agricoli.

Per quelli agricoli andrebbe favorito l'accorpamento aziendale che aiuti a razionalizzare le aziende in quanto è meglio avere poche aziende altamente specializzate piuttosto che spezzettare il territorio in microaziende dove ognuna rivendica, giustamente, la formazione di complessi aziendali con capannoni e quanto altro.

Solo consistenti quantità di terreno rendono possibile la vita di realtà agricole, infatti molti privati oggi affittano a terzisti agricoli i loro terreni, in quanto per loro è dispendiosa la conduzione diretta degli stessi perché piccole estensioni.

Per i volumi esistenti non agricoli si deve dare la possibilità di accorpate razionalmente gli stessi per il riutilizzo abitativo che è l'unica molla di incentivo economico che di fatto potrebbe spingere in tal senso.

Il riutilizzo deve essere esteso anche ai volumi che hanno ottenuto regolare concessione in sanatoria, in quanto equiparati per giurisprudenza (Consiglio di Stato) a quelli che hanno ottenuto licenza/concessione ordinaria, altrimenti non si capisce perché venga premiato chi ha commesso abusivismi in zona abitata e al contrario venga punito in zona agricola (come una sorta di peccato originale), addirittura anche se fuori dal vincolo paesaggistico.

Inoltre va considerato anche il contesto in cui i volumi si trovano e la vocazione della zona.

Per le necessità di orti o piccoli appezzamenti che assolvono ad un ruolo oserei dire sociale, in quanto impegnano molti pensionati, si potrebbe seguire l'esperienza di altri comuni toscani che permettono la costruzione di piccoli e bassi annessi in legno con permesso annuale e rinnovabile di anno in anno.

La precedente possibilità di costruire volumi interrati destinati a garage per le civili abitazioni in zona agricola, deve essere reintrodotta, anche perché esiste varia giurisprudenza che estende la L. 122/89 (Tognoli) anche alle zone agricole.

Dovrebbe inoltre essere abolita in zona agricola il vincolo per le unità abitative dei tre vani.

ZONA DENOMINATA LOC. "PEDATA" - RIPORTATA COME (2) IN ALLEGATO

La zona descritta come Loc. Pedata è stata oggetto negli anni passati di almeno tre varianti al piano tutte approvate, proposte nel tempo dai cittadini e accettate da tre varie amministrazioni, precisamente la variante "F.lli DIONORI - PODERE MORELLI", "PECCATORI VITTORIO" e la variante "EX COOPERATIVA DELTA COSTRUZIONI".

In tutta l'amministrazione ha preso atto che volumi ormai fatiscenti o non più utilizzati potevano dare risposta a reali esigenze abitative.

Se dovessimo sorvolare con un elicottero la zona di cui si tratta che è racchiusa dalla S.da per Sarteano, S.da Vecchia Senese, S.da dei Morelli, si vedrebbe una zona che grazie alle varianti di cui prima è per il 90% residenziale, già servita da strade e servizi.

Questa piccola U.T.O.E non è altro che una zona residenziale de facto, per cui si propone di renderla omogenea permettendo ai pochi volumi lì rimasti di poter cambiare la destinazione d'uso in abitativa, dando omogeneità all'esistente.

ZONA DENOMINATA "PERETA" - RIPORTATA COME (3) IN ALLEGATO

Questa zona può essere quella dove portare tutti i volumi non più utilizzati quali ex alberghi che soffocano la parte alta del quartiere Rinascente.

Otterremmo il duplice risultato di liberare zone da volumi in eccesso, permettendo la formazione di parcheggi, servizi e giardini che rendano vivibili le zone attualmente fatiscenti e potrebbero dare la possibilità, con il volume così recuperato, di avere una zona residenziale che non deve sprecare il territorio della zona "PERETA" ma con piccole entrate perimetrali alla attuale placca possano permettere la formazione di piccole zone edificabili in cui si entra e con rotatoria finale si riesce dalla placca sulle strade attuali.

Sono meglio questi inserti che lascerebbero intatta la maggior parte boschiva e a verde che una volumetria sparsa con ampie spese di strade e fognature, inoltre bisogna obbligare a costruire con sistemi di bioedilizia e produzione di energia rinnovabile.

Chianciano Terme (Si) Li 18/10/2013

Geom. Fabrizio Dionori



