

Chianciano Terme, li 19 ottobre 2013

Al Sig. Sindaco  
del Comune di Chianciano Terme  
Via Solferino, 3  
53042 – Chianciano Terme - Siena

**Ogg. Osservazione, ai sensi dell'art. 17 della L.R.1/2005, al Piano Strutturale adottato con deliberazione di C.C. n. 43 del 17.07.2013, relativa all'area di proprietà privata della Società Ristor Sport Srl, situato in Viale della Libertà, loc. Parco a valle – Castagnolo.**

Il sottoscritto Paolo Lucherini, in qualità comproprietario della Ristor Sport Srl, con sede in Chianciano Terme – Via Cavernano, 2,

premessò

- che la suddetta Ristor Sport Srl è proprietaria di un terreno situato in Viale della Libertà, loc. Parco a valle – Castagnolo, distinto al Catasto Terreni al Foglio 10, particelle 1209, 1211, 1218, 1220 per un superficie complessiva di mq. 2.000, edificabile ai sensi dell'art. 66 punto F3b delle Norme Tecniche del vigente PRG;
- che la Società è proprietaria dell'area, in quanto proveniente dai seguenti atti di trasferimento legalmente registrati e trascritti:
  - a) atto di permuta del 06.09.1985, tra Cesaroni Gino ed il Comune di Chianciano Terme;
  - b) atto di vendita del 05.02.1986 tra Cesaroni Gino e Edilizia Lucherini Srl e successivo atto di trasferimento tra Edilizia Lucherini Srl e Ristor Sport Srl;
- che nel corso degli anni la Società Ristor Sport Srl ha cercato, più e più volte, di trovare mediante opportuni ed adeguati accordi con le varie Amministrazioni Comunali che si sono succedute negli ultimi 15-20 anni, le migliori soluzioni per poter realizzare quanto previsto all'art. 66 – Zona F3b delle Norme Tecniche del Piano Regolatore vigente approvato definitivamente con la DGRT n. 473/98 e cioè la realizzazione di un struttura per “Attività di esercizio pubblico di bar-caffetteria, ristorante, attività sportive e abitazione per il gestore delle attività, con superficie utile massima di mq 80, (a servizio degli impianti sportivi esistenti) per una volumetria complessiva di 3.000 mc di cui massimo 1.400 mc fuori terra, come risulta da varie proposte presentate:
  1. il 18.02.1989 prot. 02611 – Richiesta di Concessione Edilizia;
  2. il 01.03.1989 prot. 03783 - integrazione con sostituzione di tavole di progetto;
  3. risposta del 13.04.1989 – parere n. 402 del 07.04.1989 con diniego motivato da un disegno architettonico e finiture esterne non caratterizzanti l'intervento;
  4. il 14.10.1989 prot. 16341 – Nuova richiesta di Concessione Edilizia
  5. risposta del 27.11.1989 prot. 21749 – parere n. 421 del 21.11.1989 con diniego motivato su una pluralità di valutazioni;
- che successivamente la detta Società ha cercato di superare alcune difficoltà imposte dalle citate Norme Tecniche relative alla Zona F3b attraverso la presentazione di richieste di varianti urbanistiche che di seguito si elencano:
  1. il 24.07.1996 prot. n. 016568 – 1^ richiesta di variante urbanistica

2. risposta del 19.06.2000 prot. 12658, con la seguente risposta: *“In merito alla richiesta in oggetto si comunica che l’Amministrazione Comunale sta al momento valutando soluzioni alternative per la viabilità della zona di cui si tratta, con probabili effetti di positivo interesse sull’intervento proposto da Codest Speytt.le Società. Per quanto sopra la richiesta rimane momentaneamente sospesa in attesa delle determinazioni che l’Amm.ne Com.le vorrà assumere in merito. Firmato L’assessore all’Urbanistica Dott. Fausto Norrito”*;
  3. il 17.06.04 prot. 04963 – 2<sup>^</sup> richiesta di variante urbanistica – senza nessuna risposta ufficiale;
  4. il 30.09.04 prot. 17750 – 3<sup>^</sup> richiesta di variante urbanistica – senza nessuna risposta ufficiale;
  5. il 25.06.05 prot. 12302 – 4<sup>^</sup> richiesta di variante urbanistica, nella quale si premette *“Come da colloqui intercorsi,”* – senza peraltro ottenere mai alcuna risposta scritta, ma solamente risposte verbali evasive e dilatorie;
- che nel frattempo il Comune con deliberazione di C.C. n. 12 del 28.01.2005 ha adottato, ai sensi dell’art. 15 della L.R. 1/2005, l’avvio del procedimento di formazione del Piano Strutturale, inserendo nel capitolo 1.5 dedicato alle Varianti innovative ed anticipatrici anche l’area in oggetto, con la seguente dizione:  
**“6) Area F3b localizzata in prossimità degli impianti natatori**  
 adeguamento delle previsioni dell’attuale PRG.”
  - che a seguire vi sono stati numerosi incontri con gli Amministratori per giungere alla possibile soluzione della proposta di variante, ma le risposte sono state ancora evasive e dilatorie;
  - che l’edificabilità privata in quel luogo era stata individuata come tale negli anni ’80 a seguito di trattative sulla cessione al Comune delle aree a destinazione sportiva fatta con il proprietario originale;

Tutto ciò premesso

la Società Ristor Sport presenta la seguente Osservazione al Piano Strutturale.

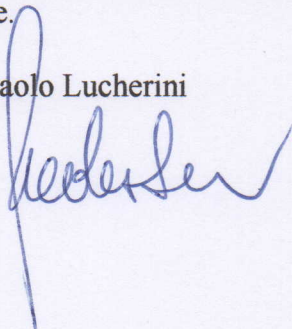
Si chiede che sia mantenuta la possibilità di realizzazione dell’intervento programmato e previsto dal vigente PRG, in quanto coerente con gli obiettivi e le strategie e del Piano Strutturale, in quanto la destinazione d’uso si presenta come struttura complementare e di servizio alla destinazione principale di Area sportiva e di Parco a valle, precisando che è intenzione della scrivente Società di presentare quanto prima una proposta di variante al vigente PRG per la riorganizzazione della viabilità e dei parcheggi previsti nell’art. dell’art. 66 punto F3b delle Norme Tecniche del vigente PRG;

Si chiede che l’edificabilità dell’area attuale sia mantenuta così come previsto dal PRG vigente, mediante indicazione delle SUL realizzabili, corrispondenti ai volumi attualmente previsti nel PRG.

Si chiede che alle destinazioni d’uso attualmente indicate in: *“attività di esercizio pubblico di bar-caffetteria, ristorante, attività sportive e abitazione per il gestore delle attività,”* possano essere aggiunte le seguenti: *“attività ricreative e ludiche”* in analogia a quanto previsto dalle attuali indicazioni del Piano Strutturale adottato, ove al punto 11 dell’art. 10 si dettano i criteri per l’individuazione degli ambiti denominati *“Polarità a carattere sociale, culturale, sportivo e ricreativo, relativi sia ad interventi già programmati dal vigente PRG che individuati dal Piano come potenzialità di nuova programmazione, in corrispondenza dei quali il R.U. potrà localizzare e disciplinare la realizzazione di servizi di interesse generale, anche a carattere privato (spazi culturali, parchi urbani, parchi archeologici, tematici, impianti per attività a carattere sportivo-*

*ricreativo, attrezzature per il tempo libero, ecc.) purché compatibili con il contesto territoriale e portatori di sinergie positive con il tessuto culturale ed economico locale.”, in cui il riferimento “relativi sia ad interventi già programmati dal vigente PRG”, rappresenta comunque il riconoscimento dell'intervento, quale intervento coerente con gli obiettivi e le strategie del Piano Strutturale.*

Geom. Paolo Lucherini

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lucherini', is written over the typed name. The signature is fluid and cursive, with a long vertical stroke extending downwards from the end of the name.