



Acquaviva li 18/10/2013

Comune di Chianciano Terme
REGISTRO UFFICIALE
0015966 - 21/10/2013
INGRESSO
06.01. Urbanistica: piano regolatore

Al Sindaco del
Comune di Chianciano Terme
Via Solferino, 3
53042 - Chianciano Terme - SI

OGGETTO: Osservazioni al Piano Strutturale del Comune di Chianciano Terme
adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 17 luglio
2013.

Il sottoscritto Arch. Enzo Contini, residente ad Acquaviva di Montepulciano, Via Virgilio, 5,
iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Siena con il n.67

presenta

ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005, le seguenti proprie osservazioni, quale contributo
partecipativo alla formazione dello strumento di pianificazione del Comune di Chianciano
Terme.

1^A Osservazione relativa alla complessità delle procedure individuate nel PS

Si ricorda che la legge 1/2005 all'art.53 definisce e dispone:

Art. 53 - Piano strutturale

1. Lo statuto del territorio di cui all' articolo 5 , contenuto nel piano strutturale, in relazione al territorio comunale, individua e definisce:
 - a) le risorse che costituiscono la struttura identitaria del territorio comunale definita attraverso l'individuazione dei sistemi e dei sub-sistemi territoriali e funzionali;
 - b) le invarianti strutturali di cui all' articolo 4 ;
 - c) i principi del governo del territorio;
 - d) i criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali nonché i relativi livelli minimi prestazionali e di qualità con riferimento a ciascuno dei sistemi territoriali e funzionali di cui alla lettera a);
 - e) la disciplina della valorizzazione del paesaggio, nonché le disposizioni di dettaglio per la tutela dell'ambiente, dei beni paesaggistici e dei beni culturali in attuazione del piano di indirizzo territoriale e del piano territoriale di coordinamento ai sensi degli articoli 33 e 34 ;
 - f) le aree e gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell' articolo 32 , comma 1.
2. Il piano strutturale delinea la strategia dello sviluppo territoriale comunale mediante l'indicazione e la definizione:
 - a) degli obiettivi e degli indirizzi per la programmazione del governo del territorio;
 - b) delle unità territoriali organiche elementari che assicurano un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale;
 - c) delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari per le unità territoriali organiche elementari, sistemi e sub-sistemi nel rispetto del piano di indirizzo territoriale e del regolamento regionale, nonché sulla base degli standard di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici e della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell' art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765) e sulla base e nel rispetto delle quantità complessive minime fissate

dall' articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) come da ultimo modificato dalla legge 24 marzo 1989, n. 122 ;

- d) delle aree di cui all' articolo 48 , comma 4, lettera c) e all' articolo 51 , comma 3, lettera b) con efficacia immediata;
 - e) delle prescrizioni per gli atti di cui all' articolo 52 , comma 2 e degli atti comunali di cui all'articolo 10, comma 2;
 - f) dei criteri di individuazione delle aree connotate da condizioni di degrado;
 - g) abrogata; (228)
 - h) delle misure di salvaguardia, di durata non superiore a tre anni, da rispettare sino all'approvazione o all'adeguamento del regolamento urbanistico.
3. Il piano strutturale contiene inoltre:
- a) il quadro conoscitivo idoneo a individuare, valorizzare o recuperare le identità locali integrandosi, a tale scopo con quello delle risorse individuate dal piano territoriale di coordinamento;
 - b) la ricognizione delle prescrizioni del piano territoriale di coordinamento e del piano di indirizzo territoriale;
 - c) i criteri per l'adeguamento alle direttive di urbanistica commerciale di cui all' articolo 48 , comma 4, lettera e).
 - c bis) le apposite analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni dei piani; (229)
 - c ter) la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana. (229)
4. Le prescrizioni di cui al comma 2, lettera e) definiscono e individuano:
- a) le quantità, con riferimento alle unità territoriali organiche elementari, sistemi e sub-sistemi, da rispettare con il regolamento urbanistico, nonché i relativi livelli prestazionali da garantire nella progressiva attuazione della strategia di sviluppo territoriale;
 - b) gli interventi da realizzare mediante i piani complessi di cui all' articolo 56 ;
 - c) i criteri e la disciplina per la progettazione degli assetti territoriali.

Nella Legge si evidenziano ad esempio due disposizioni:

2. Il piano strutturale delinea la strategia dello sviluppo territoriale comunale mediante l'indicazione e la definizione:

... omissis ...

e) delle prescrizioni per gli atti di cui all' articolo 52 , comma 2 e degli atti comunali di cui all'articolo 10, comma 2;

4. Le prescrizioni di cui al comma 2, lettera e) definiscono e individuano:

... omissis ...

b) gli interventi da realizzare mediante i piani complessi di cui all' articolo 56 ;

ebbene si rileva che le norme adottate non contengono puntualmente le indicazioni indicate così come vorrebbe la norma Regionale.

Tutto l'articolato presenta elementi dichiarativi generali e individuativi dalle tematiche di cui all'art. 9, comma 8, senza mai definire criteri e prescrizioni puntuali per le successive fasi esecutive, ma di fatto sempre generici e dichiarativi.

Se a questo si collega che il PS adottato in più parti fa riferimento anche ai Piani di settore, richiamati al punto e) dell'art. 53 (degli atti comunali di cui all'articolo 10, comma 2), ma che per essi non presenta alcuna determinazione al riguardo delle prescrizioni e addirittura della tempistica associata, ci si accorge che la comprensione dei procedimenti da attuare è davvero complessa.

- a) Un primo caso si trova nell'articolo relativo alla viabilità, espresso nel comma 2 dell'art. 10 delle Norme **"Subsistema funzionale delle infrastrutture e dei servizi: Indirizzi ed i criteri per la formazione del Regolamento Urbanistico"**:
"Tutte le diverse componenti del sistema della mobilità saranno funzionalmente inserite in un disegno integrato coerente con il modello di città e di sviluppo del territorio che si intendono realizzare e da cui successivamente gli atti di governo

del territorio (Regolamento Urbanistico, Piani di Settore) potranno prendere avvio per elaborare e precisare gli interventi attuativi di rispettiva competenza."

Quale è la disposizione normativa contenuta in tale dizione?

Tale dizione appare più una dichiarazione d'intenti, piuttosto che una chiara norma applicativa:

Analizzando il contenuto di tale norma sembra che le azioni distinte e consequenziali da fare siano le seguenti:

1. **dapprima** si debba fare un **disegno integrato del sistema della mobilità coerente con il modello di città e di sviluppo del territorio** (ci mancherebbe che non fosse coerente); ma non dovrebbe essere lo stesso PS a contenere tale disegno? Il PS adottato prevede o no tale disegno integrato delle componenti del sistema della mobilità?
2. **da cui successivamente** si potranno **formare gli atti di governo previsti (Regolamento Urbanistico, Piani di Settore da cui potranno prendere avvio gli interventi attuativi di rispettiva competenza**
3. **interventi attuativi di rispettiva competenza** individuati già obbligatoriamente attraverso **Piani attuativi** nelle loro sotto specificazioni.

Si rileva peraltro che il PS non determina affatto le prescrizioni per i Piani di settore, che sono via via richiamati nel contesto della Relazione e delle Norme, ma senza darne una specifica visualizzazione, di modo che tutto appare di difficile comprensione (da ricordare la norma regionale che obbliga a dare le prescrizioni per i Piani di Settore – art.53, comma 2, punto e)

- b) Altro caso è contenuto ancora al comma 2 dell'art. 12 delle Norme (come ripetuto nella Relazione):

*"Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere, **sulla base di studi ed approfondimenti di dettaglio**, una **viabilità a monte dell'insediamento**",*

che così come scritto appare uno studio da fare preliminarmente alla stesura del Regolamento Urbanistico.

Ovvero si potrebbe supporre che il Piano della mobilità che in effetti è il Piano di dettaglio in argomento debba essere fatto prima del Regolamento Urbanistico.

Il piano della mobilità è ricordato anche al comma 4.1, punto f) dell'art.12 a pag.52:

*"f) **Riorganizzazione del sistema della mobilità urbana attraverso la razionalizzazione della circolazione e della sosta, differenziando i flussi di attraversamento da quelli di carattere urbano, anche attraverso un piano della mobilità protetta con percorsi a traffico limitato e, nelle aree di maggiore centralità, a carattere prevalentemente pedonale. Il potenziamento del trasporto pubblico può rivelarsi strategico, soprattutto tenendo conto della conformazione pressochè lineare della struttura urbana.***

Anche in questo caso non si comprende se il piano della mobilità debba essere preliminare al Regolamento Urbanistico o successivo.

- c) Ed ancora all'art. 10, comma 7, 1° periodo, si legge:

*"7. **Il tema dello sport** è considerato dal Piano Strutturale quale componente strategica omissis ... in tal senso **il R.U. potrà individuare** interventi di riqualificazione e potenziamento degli impianti e delle attrezzature esistenti, nonché la previsione di nuove strutture a carattere pubblico e/o privato, **all'interno di un Piano complessivo di Settore** che potrà prevedere anche eventuali interventi di delocalizzazione nell'ambito di operazioni di riqualificazione urbana."*

Anche in questo caso non si comprende se il relativo Piano complessivo di settore sia un Piano preliminare al R.U., considerato che si dice che **il R.U. potrà individuare** **all'interno di un Piano complessivo di Settore** sembrerebbe che il Piano debba essere costruito prima. Questa tesi è ulteriormente rafforzata dall'aggettivo complessivo e quindi sembra che tale Piano debba precedere il RU.

d) Altro esempio si ritrova all'art. 10, comma 7, 3° periodo, ove si legge:

"Le aree esistenti a verde pubblico e sportivo dovranno essere valorizzate e potenziate, anche attraverso eventuali Piani di Settore finalizzati a creare una rete territoriale di aree attrezzate connesse tra loro da percorsi pedonali e ciclabili. La localizzazione di nuovi impianti, insediamenti e funzioni specialistiche di tipo sportivo e per il tempo libero, da definirsi in sede di R.U., dovrà essere coerente con gli obiettivi di salvaguardia delle risorse essenziali del territorio. L'incremento e la valorizzazione della rete delle aree e dei percorsi verdi può essere realizzata tramite una progettazione funzionale alla promozione e tutela degli ambiti di visualità e panoramicità."

Dalla lettura di tale norma sembra che il Piano di settore sopra indicato debba essere effettuato prima dell'adozione per poter poi, in sede di RU, poter definire esattamente la localizzazione dei nuovi impianti, ecc, altrimenti ci troveremmo nell'adozione del RU a dover dichiarare che la realizzazione di un qualsiasi intervento necessita di previa approvazione del Piano di settore

e) Altro esempio si ritrova all'art. 10, comma 11, Polarità a carattere sociale, culturale, sportivo e ricreativo:

"Il Piano Strutturale individua 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. Tali funzioni non dovranno essere affrontate quali interventi episodici, ma coordinate tra loro dovranno far parte del sistema unitario degli spazi pubblici che, concatenato con l'elemento connettivo del verde, dei parchi termali e del territorio agricolo, rappresenterà l'ossatura principale dell'offerta urbana. Per ciascuna polarità, avente valore di indicazione generale, il R.U. dovrà definire l'esatta ubicazione, l'entità, la tipologia e le modalità di attuazione degli eventuali interventi previsti, nel rispetto delle indicazioni contenute all'art. 13 e del dimensionamento specifico di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

Gli interventi programmati dal R.U., subordinati alla formazione di specifici Piani Attuativi, dovranno essere disciplinati e valutati tenendo conto degli aspetti ambientali, urbanistici, funzionali ed infrastrutturali, con particolare attenzione alla verifica dei possibili effetti rispetto al contesto paesaggistico ed alla condizioni di fragilità idraulica e geomorfologica del territorio.

La programmazione di parchi tematici a carattere ludico, ricreativo e sportivo, viene indicata dall'A.C. all'interno degli obiettivi strategici di promozione dell'attrattività del territorio comunale."

Tale normativa risulta connessa alla normativa di cui all'art. 13, comma 13, ove si prevede:

" a) un sistema connettivo costituito dal verde urbano e dai servizi, l'integrazione tra aree termali e parchi cittadini all'interno di un sistema di percorsi per la mobilità "dolce" (pedonali, ciclabili, ecc.), anche attraverso la formazione di specifici Piani di Settore, quali il Piano del Verde.

b) l'apertura dei parchi termali alla città per la realizzazione dell'idea di "città-parco" (con particolare riferimento al Parco Fucoli).

In questo caso il Piano del verde si dovrebbe interconnettere addirittura con la previsione di quanto scritto al comma 8 - Strutture ed aree termali, ove si legge: *"Il Piano Strutturale,*

attraverso il RU, promuove la valorizzazione di tali strutture ed aree in una prospettiva di potenziamento ed innovazione delle attività e delle prestazioni offerte, con particolare riferimento al settore termale e sanitario.

In particolare, potranno essere previsti interventi di riqualificazione e riorganizzazione complessiva degli stabilimenti esistenti, anche prevedendo, **all'interno di un piano complessivo di iniziativa pubblica**, la programmazione e lo sviluppo di funzioni ed attività complementari ed integrative, ivi comprese attività di carattere turistico ricettive, nel rispetto dei valori storici, architettonici ed ambientali, secondo i criteri ed indirizzi di cui al successivo art. 14."

Infatti ove si parla di interventi "**all'interno di un piano complessivo di iniziativa pubblica**", si rileva che:

tale indicazione appare inopportuna e politicamente scorretta, ed al limite della legittimità. Come può un Comune intraprendere un piano di iniziativa pubblica che riguarda le due distinte aziende termali private che esistono a Chianciano? Le aziende potrebbero restare inattive fino a quando il Comune non si decidesse alla formazione del detto Piano.

Al contrario si dovrebbe pensare a due distinti piani e non un piano complessivo da far presentare da parte dei privati mentre il Comune dovrebbe esercitare il proprio diritto solo al riguardo degli assetti urbanistici e degli aspetti di controllo.

Anche in questo caso l'intreccio è evidente, ed in ogni caso poco cambia se il Piano di Settore è previsto preliminarmente al RU o posteriore.

f) Ed infine, *dulcis in fundo*, a pag. 57, comma 12 dell'art. 13 delle Norme si legge:

"In sede di Regolamento Urbanistico, in relazione alla necessità di dotare Chianciano di maggiore qualità urbana, dovrà essere elaborato il Piano strategico della qualità dell'offerta e dei servizi. L'obiettivo dovrà essere quello di implementare i servizi, il verde, gli standard, gli impianti sportivi, l'offerta culturale, anche attraverso i circuiti di architettura moderna e contemporanea, in funzione di una migliore offerta legata al termalismo e di una nuova capacità attrattiva nei confronti dell'utenza turistica nazionale ed internazionale."

In tale assunto si rileva che si parla di "*un Piano strategico della qualità dell'offerta e dei servizi ... in sede di Regolamento Urbanistico*" ovvero contestuale al Regolamento Urbanistico.

Di conseguenza la domanda è la seguente:

La relativa attività progettuale è contenuta o no nell'incarico al Gruppo incaricato della redazione del PS e RU, oppure deve essere dato un altro incarico professionale?

Se così non fosse il Comune dovrebbe dare un altro incarico e sospendere la formazione del RU fino all'espletamento della gara per l'affidamento e l'avvenuto espletamento dell'incarico.

Tra l'altro questo Piano sembra contenere alcuni argomenti che dovrebbero essere trattati dagli altri Piani di settore evidenziati, aumentando di fatto l'incomprensione delle varie procedure da intraprendere.

A questo punto si possono elencare i Piani di Settore riportati nelle Norme di PS (salvo se altri):

1. **Piano complessivo di settore relativo al tema dello sport** (comma 7, art. 10, a pag 37 delle Norme)
2. **Piano complessivo di iniziativa pubblica relativo alle Aree e strutture termali** (comma 7, art. 10, 2° periodo, a pag 37 delle Norme e comma 9.3 dell'art.14)
3. **Piano comunale del verde** (comma 7, art. 10, 3° periodo, a pag 38 delle Norme; comma 4, punto b) dell'art.11 a pag.43; comma 4.2.2, punto a) dell'art.11 a pag 49; comma 13 punto a) dell'art.13 a pag 58)

4. **Piano di settore per il patrimonio archeologico** (comma 4.1.2, punto a) dell'art.11 a pag.45 e comma 4.2, punto b) dell'art. 11 a pag 48)
5. **Piano complessivo di valorizzazione del sistema dei percorsi storici presenti nel territorio comunale e territori limitrofi** (comma 4.1.2, punto b) ultimo periodo dell'art.11 a pag.47)
6. **Piano complessivo di valorizzazione del sistema dei percorsi di interesse paesaggistico connessi con i percorsi storici presenti** (comma 4.1.2, punto d) dell'art.11 a pag.48)
7. **Piano della mobilità (protetta)** (comma 4.1, punto f) dell'art.12 a pag.52), che dovrebbe ricomprendere tutti i temi riguardanti la viabilità, la pedonalità, il trasporto pubblico, ecc
8. **Piano strategico della qualità dell'offerta e dei servizi** (a pag. 57, comma 12 dell'art. 13 delle Norme).
9. **Piano del Commercio**, nel Piano non se ne trova traccia, ma si deve ricordare che rappresenta un atto obbligatorio che il Comune deve approvare in ogni caso; e ricordare che a pag. 55, 56, 57 sono menzionati più volte anche oltre tipologie di Piani. Infatti oltre al Regolamento Urbanistico ed ai vari Piani di Settore sono citati anche i seguenti ulteriori strumenti urbanistici:
 - **Piano guida;**
 - **Masterplan;**
 - **Piano di indirizzo;**
 - **Programmi Integrati di Intervento.**

ed elencati quelli che sono chiamati "strumenti operativi", quali:

- **Attivazione di programmi pubblico/privato** (project financing, società di trasformazione urbana, fondi di investimento immobiliare)
- **Attivazione di "contratti" pubblico/privato**
- **Bandi di rigenerazione urbana (LR 1/05)**
- **Strumenti perequativi e partecipativi all'interno del RU**
- **Piani Particolareggiati/progetti convenzionati**
- **Semplificazione delle procedure e modifiche/integrazioni ai Regolamenti e/o Normative comunali** per interventi da intendere in maniera prestazionale tali da garantire qualità.
- **Accesso a linee di finanziamento differenziate** nel contesto di una visione coerente ed unitaria di riqualificazione e sviluppo socioeconomico, urbanistico e territoriale.

Del resto per comprendere quale sarà realmente la futura attività del Comune nei prossimi anni basta leggere quanto contenuto a commi 5 punti a) e b) dell'art. 13, delle Norme Tecniche, ma soprattutto quelle del punto b):

- a) *"Attraverso il Regolamento Urbanistico e/o altri strumenti operativi, saranno individuate, disciplinate e dettagliate le strategie di rinnovo urbano, seguendo le regole e criteri definiti al presente articolo.*

L'Amministrazione Comunale individuerà, all'interno dell'UTOE ed in coerenza con gli obiettivi di P.S e con gli indirizzi di cui al comma 1 del presente articolo, azioni volte ad una visione organica della complessità territoriale e socio-economica, anche individuando comparti soggetti a piano attuativo, disciplinati da schede di dettaglio nelle quali siano definite le aree da rigenerare, le funzioni ammissibili, il dimensionamento previsto, nonché le eventuali aree di trasferimento, etc. Successivamente l'A.C. promuoverà specifici bandi, impostati su strategie e programmazione pubbliche, volti alla qualificazione della struttura urbana (assi commerciali, aree pedonali, piazze, sistema del verde e dei servizi). Preliminarmente alla stesura del bando l'Amministrazione Comunale potrà promuovere, attraverso un

sistema partecipativo, la consultazione per la manifestazione di interesse da parte dei proprietari delle aree dismesse e/o connotate da degrado. Acquisiti tali elementi di conoscenza, l'A.C. definirà le strategie, le opere pubbliche e le azioni di riqualificazione della struttura urbana, dando priorità ai sistemi di mobilità urbana, con particolare riferimento all'accessibilità pedonale, anche predisponendo un programma di interventi per la eliminazione delle barriere architettoniche, la percorribilità ciclabile, quale alternativa al sistema di accessibilità ai servizi di interesse collettivo ed alle diversificate parti del sistema insediativo e del territorio. Per tali bandi il metodo di assegnazione dei punteggi dovrà privilegiare le azioni che determinano il maggiore interesse pubblico, da valutare rispetto a specifici criteri e requisiti definiti in dettaglio in sede di bando. In generale, dovranno essere considerati virtuosi i progetti che incrementano le dotazioni territoriali e urbane, che si integrino nel contesto paesaggistico, nonché sostenibili relativamente al risparmio energetico ed ambientale, etc.

In entrambi i casi citati, cfr co10 a) e b), dovranno essere predisposte schede che stabiliranno, al di là delle normative vigenti, i parametri minimi quantitativi e qualitativi dell'intervento, le funzioni ammesse, nel rispetto del dimensionamento di Piano Strutturale, nonché gli indirizzi e gli orientamenti per la progettazione. Detti comparti, dovranno tenere conto delle condizioni fisiche del territorio, delle Invarianti Strutturali e dei vincoli derivanti dalle leggi in vigore."

In base a quanto scritto, per qualche anno, la futura attività urbanistica della città potrebbe essere questa:

1. formazione del Regolamento Urbanistico contenenti gli obiettivi del PS, gli indirizzi di cui al comma 1, i criteri, ecc. ecc, con individuazione dei comparti soggetti a piano attuativo, disciplinati da schede di dettaglio con definizione delle aree da rigenerare, le funzioni ammissibili, il dimensionamento, le eventuali aree di trasferimento, ecc. ecc
2. promozione di Bandi pubblici, impostati su strategie e programmazioni pubbliche, che pertanto sono **subordinati** alla **preliminare** adozione ed approvazione con tutte le procedure di legge di **tutti** i Piani di settore o tutti i Piani comunali di carattere complessivo previsti, poiché non si potrà fare un Bando se prima non si determinano le strategie del Comune in riferimento a tutte le problematiche più e più volte enunciate,
 - a) viabilità generale, di attraversamento, interna, mobilità dolce pedonale e ciclabile, ecc;
 - b) quadro programmatico unitario rivolto alla valorizzazione complessiva del settore termale-alberghiero;
 - c) piano comunale del verde;
tanto per ricordare le più importanti, citate varie nei documenti del PS;
3. consultazione attraverso un sistema partecipativo, per la manifestazione di interesse da parte dei proprietari delle aree dismesse e/o connotate da degrado.
4. definizione da parte dell'A.C., acquisiti tali elementi di conoscenza, delle strategie, delle opere pubbliche e delle azioni di riqualificazione della struttura urbana.

In ogni caso la struttura del Piano risente di notevoli incongruenze, come sopra evidenziate che in pratica sono di ostacolo ad una pronta risposta per una ipotizzabile ripresa economica della città.

Ricordiamo ancora il sistema procedurale degli atti comunali indicato dalla L.R. 1/2005:

1° livello – Piano Strutturale, di cui all'art. 53, quale strumento della pianificazione del territorio;

2° livello – Regolamento Urbanistico, di cui all'art. 55, quale atto di governo del territorio

- Piani complessi d'intervento, di cui all'art.56, quale atto di governo del territorio
3° livello – Piani attuativi

A questi atti si accavallano tutti i possibili Piani di dettaglio specifici che il Comune in parte deve assumere per legge come ad esempio:

- il Piano della Mobilità
- il Piano del Commercio
- così come tutti quelli che il Comune decide di porre in essere.

A questo punto bene sarebbe che il Comune con l'approvazione del Piano Strutturale decidesse quelli che vanno realizzati prima del R.U. da quelli che potrebbero essere realizzati dopo l'approvazione del R.U., ma che in ogni caso vanno realizzati prima dei Piani attuativi, che il PS prescrive per tutti gli interventi ivi previsti.

Alcune ulteriori considerazioni:

- tutti i procedimenti relativi ai Piani di settore devono essere sottoposti anche alla VAS;
- tutti i Piani di settore devono essere affidati ad progettisti esperti specializzati, con affidamenti competitivi;
- tutti i Piani devono essere redatti ed approvati secondo le specifiche regole dettate dalle norme e sottoposti alla partecipazione dei cittadini;
- per ognuno dei singoli piani deve essere previsto un tempo di formazione, comprensivo del tempo di affidamento, che può andare da circa un anno a circa due anni.

Allora se alcuni Piani devono precedere il Regolamento Urbanistico per il quale si potrebbe realisticamente parlare di almeno tre anni a partire dall'approvazione del PS, si potrebbe pensare che il Regolamento Urbanistico (preceduto dai Piani di settore già costituiti) potrebbe giungere all'approvazione nel termine di circa 5 anni. Dopo di che il Comune dovrebbe mettere provvedere alla formazione dei Piani di settore che possono essere formati dopo il RU e quindi almeno altri due anni per arrivare all'approvazione dei Piani di settore rimanenti.

Dopo di che potrebbero essere intraprese tutte quelle iniziative previste dal PS e soprattutto dal RU, con le regole previste che prevedono nella sostanza che tutti gli interventi anche quelli più semplici debbano essere eseguiti solamente tramite la formazione di appositi Piani Attuativi convenzionati (o Piani integrati o qualsiasi altro tipo di Piano, Bandi, ecc).

Considerato che anche per i Piani Attuativi si prevedono modalità e tempi di formazione abbastanza lunghi, all'incirca un anno di tempo, a cui si deve aggiungere il tempo di almeno 1 anno per gli accordi tra i privati partecipanti ad un Piano collettivo (valutazione del tempo molto ottimistica), si rileva che il tempo trascorso ammonta a circa nove anni.

A questo punto i singoli interventi i potrebbero essere assentiti secondo quanto indicato dalla vigente normativa: tempo previsto per la redazione dei progetti ed il rilascio dei Permessi di costruire, circa 6 mesi / 1 anno.

Alla fine di una pianificazione di stile demagogico-statalista, ammettendo che tutte le pedine del mosaico si incastrino perfettamente, ci si può attendere che per porre il primo mattone occorrerà un tempo minimo di circa 10 anni.

Ma è questa la Chianciano del futuro?

In un mondo globalizzato, in cui vi sono aree (Svizzera, Austria, Slovenia) che invitano gli imprenditori a fare investimenti avendo predisposto per loro aree a BUROCRAZIA-ZERO, l'Amministrazione di Chianciano Terme si presenta con una normativa di stampo retrogrado, con una sequenza di regole pianificatorie degne di un regime arcaico e dirigista.

2^A OSSERVAZIONE – Norme di salvaguardia art. 16 delle Norme tecniche

In riferimento alle norme di salvaguardia relative alle strutture ricettive, di cui ai commi 5 e 6:

5. *Gli interventi di cui agli artt. 43 e 44 delle NTA del vigente PRG nonché quelli previsti dalla Variante per la riqualificazione dell'offerta turistico –alberghiera approvata con Delibera di C.C. n. 16/2007 che comportino ampliamenti e/o demolizioni ed accorpamenti volumetrici sono consentiti nel rispetto delle seguenti condizioni:*
 - a. *Gli interventi di recupero e ristrutturazione urbanistica dovranno essere finalizzati alla riqualificazione strutturale ed energetica del tessuto edilizio; ogni intervento, anche di carattere conservativo, dovrà garantire l'adeguamento strutturale e sismico dell'organismo edilizio; le nuove unità immobiliari dovranno garantire il requisito di Classe "B" ai sensi del D. Lgs 192/05 e del D.lgs 311/06 e succ. modifiche e int. nonché il miglioramento delle prestazioni ambientali dell'organismo edilizio secondo quanto previsto dalle Linee guida regionali per l'edilizia sostenibile. E' inoltre prescritto l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile per una potenza non inferiore a 1 kw. Eventuali deroghe potranno essere consentite attraverso delibera di C.C. esclusivamente in caso di motivata e documentata impossibilità tecnica, da esplicitare adeguatamente negli elaborati di PdR.*
 - b. *Gli interventi proposti dovranno essere sottoposti a parere preventivo delle Commissioni comunali competenti, che ne valuteranno la compatibilità urbanistica e paesaggistica con il contesto.*
6. *Gli interventi sulle strutture ricettive di cui all'art. 98 del vigente PRG sono attuabili nel rispetto delle seguenti disposizioni:*
 - a) *Il cambiamento di destinazione d'uso è ammesso esclusivamente previa approvazione di un Piano di Recupero che preveda interventi rivolti alla riqualificazione formale e funzionale del tessuto urbano esistente. Tutti gli interventi che comportino la riconversione funzionale di strutture ricettive, ad esclusione delle attività di interesse generale, sono assimilati, anche in assenza di opere, alla ristrutturazione urbanistica, in quanto determinano una modifica del carico insediativo. Gli oneri e i contributi previsti dalla legislazione vigente verranno comunque applicati in funzione delle categorie di intervento edilizio effettivamente attivate.*

Per gli edifici ricettivi segnalati "di interesse tipologico" all'interno delle Schede di Quadro Conoscitivo allegate al presente P.S., gli interventi di riconversione e riqualificazione e funzionale dovranno essere condotti nel rispetto dei caratteri tipologici e formali che connotano l'organismo edilizio e gli conferiscono valore storico-testimoniale.
 - b) *Il Piano di Recupero dovrà definire l'estensione del comparto di intervento, il nuovo assetto planivolumetrico dell'area, l'entità e l'ubicazione degli standard urbanistici, il dimensionamento delle unità immobiliari, gli interventi di riqualificazione sia funzionale che formale dell'edificio, con indicazione dei materiali e delle soluzioni adottate. Quando non diversamente evidenziata, la zona di recupero coincide con la struttura ricettiva e le sue pertinenze. Il Piano di Recupero dovrà essere soggetto a procedura di valutazione in coerenza con quanto previsto dalla legislazione regionale vigente (VAS). La valutazione dovrà tenere conto delle coerenze con gli obiettivi, gli indirizzi e le eventuali prescrizioni del Piano Strutturale adottato. In relazione al loro ruolo di riqualificazione del tessuto urbano esistente, gli interventi previsti dai Piani di Recupero sono sottoposti a parere preventivo della Commissioni comunali competenti, che ne valuteranno la compatibilità urbanistica e paesaggistica con il contesto.*
 - c) *In particolare, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:*
 - i. *Dovrà essere garantita la dotazione degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 in relazione alle funzioni ammesse; sono comprese nella destinazione residenziale anche gli interventi di co-housing e social housing; tali aree dovranno essere integralmente reperite all'interno del comparto urbanistico di recupero, salvo*

diversa deliberazione del C.C., che potrà individuare anche aree ad esso funzionalmente collegate.

II. L'ubicazione e l'articolazione degli spazi a standard dovrà contribuire alla riqualificazione formale e funzionale del tessuto urbano in cui il comparto è inserito.

III. Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi privati previsti dall'art. 17 della vigente NTA, salvo maggiori dotazioni richieste dall'evoluzione del quadro normativo nazionale e regionale in relazione alle destinazioni previste.

IV. Dovrà essere garantita la realizzazione di adeguati spazi a verde, comunque in misura non inferiore al 25% del comparto di recupero.

V. Le superfici delle singole unità residenziali dovranno avere una Superficie Utile Lorda non inferiore a 80 mq; qualora articolate in più vani, essere costituite da almeno un vano abitabile di superficie utile non inferiore a 16 mq (maggiorati a 20 mq se comprensiva di angolo cottura) e da una camera doppia di superficie non inferiore a 14 mq.

d) Dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni di cui al precedente punto 5.

1° punto

Si ritiene che la prescrizione contenuta nel comma 5, punto a) sia assolutamente negativa se non illegittima, in quanto per ogni intervento indipendente dall'edificio principale dovrebbe obbligare l'azienda alberghiera ad un fantomatico processo di "adeguamento strutturale e sismico dell'organismo edilizio. Davvero in contrasto con la normativa nazionale tecnica sismica.

Il comma b. appare pleonastico, in quanto la vigente disciplina già prevede quali siano gli interventi soggetti a SCIA e quali siano soggetto a Permesso di costruire.

2° punto

La salvaguardia introdotta per gli interventi di cui all'art. 98 del vigente PRG, appare una norma molto articolata, introdotta forse per impedire il propagarsi di interventi non adeguatamente corretti sul piano architettonico e strutturale.

In ogni caso **inopportuna ed illegittima** appare la successiva indicazione inserita al punto 6 – a): ove si prevede che *"Tutti gli interventi che comportino la riconversione funzionale di strutture ricettive, ad esclusione delle attività di interesse generale, sono assimilati, anche in assenza di opere, alla ristrutturazione urbanistica, in quanto determinano una modifica del carico insediativo."*, in quanto in palese contrasto con la normativa regionale ove si prevede che al massimo gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione anche con una maggiorazione di volume all'interno della stessa area di pertinenza ed anche con diversa destinazione d'uso, sono definiti, secondo l'art. 78, comma 1, punto h), della L.R. 1/2005, quali interventi di sostituzione edilizia, come di seguito si riporta:

"h) gli interventi di sostituzione edilizia intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione."

Del resto anche la definizione di ristrutturazione urbanistica risulta ben definita ed identica, sia nella normativa regionale che in quella nazionale:

"f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale."

ove si prevede che contestualmente vi siano interventi anche del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Tale norma è stata introdotta nel PS forse per cercare di impedire che alcuni dei possibili interventi possano avvenire su autocertificazione tramite la SCIA e che al contrario tutti gli interventi possano esser controllati tramite il rilascio del Permesso di costruire. Ma la definizione di intervento non è una interpretazione che può dare il Comune a suo piacimento.

3° punto

Al riguardo della superficie minime della superficie SUL relativa alle unità residenziale di nuova costituzione si rileva che la limitazione posta: "*Le superfici delle singole unità residenziali dovranno avere una Superficie Utile Lorda non inferiore a 80 mq*" appare davvero esagerata, se rapportata alle reali richieste del mercato immobiliare.

La limitazione attuale di cui all'art.98 che prevede "*le superfici delle singole unità residenziali dovranno essere costituite da non meno di 3 vani utili esclusi i vani accessori, nel rispetto delle superfici minime stabilite dal D.M. 5 luglio 1975.*"

La Superficie Utile Lorda minima ottimale potrebbe essere di 70 mq.

CONCLUSIONI

Uno dei principali motivi della crisi economica italiana è, sicuramente, l'eccesso di leggi e regolamenti che hanno prodotto una elefantiaca e demenziale burocrazia.

Lao-Tze, filosofo cinese del 500/600 A.C. nel "Libro della Norma", raccomandava, ai governanti, di fare meno leggi possibili e, più recentemente, S. Filippo Neri, diceva che, le regole per essere rispettate, devono essere, poche e chiare.

Qui siamo, invece, al parossismo! Piani, piani, contro piani, ... ma ci si rende conto che con tutti questi piani, non solo si fa piano ma addirittura ci si ferma o si va indietro?

Appello agli Amministratori TUTTI

Se non volete essere tacciati di incapacità amministrativa, rispolverate un po' di buonsenso e non appesantite ancora le normative già gravi e cercate, invece, quelle semplificazioni, sempre proclamate e mai applicate!

Ma vi rendete conto che in un mondo in continua veloce trasformazione, con una pianificazione come questa, né voi, né i vostri figli ne vedranno i risultati e che quando verranno, se verranno, non saranno più attuali?

Con sincero amore per Chianciano

