

CAP. 6 QUADRO GENERALE STRUMENTAZIONE URBANISTICA

6.1 Cronistoria strumenti urbanistici comunali fino al 1974

Il primo strumento urbanistico del Comune di Chiusi risale al 1936: il Regolamento edilizio adottato ed approvato, rispettivamente con deliberazione n. 94 del 07.12.1935 e con deliberazione n. 23 del 14.05.1936 (approvato con GPA n. 410 del 27.05.1936 – Visto di omologazione del Ministero LL.PP. in data 12.06.1936).

Agli atti risulta poi un “Piano regolatore di ampliamento per la Città di Chiusi” (tavola relativa a Chiusi Scalo datata 19.06.1935): con Visto del Re con decreto in data 11.12.1939. Nel piano risulta individuato lo sviluppo di Chiusi Scalo a partire dalla Stazione fino al Montelungo ed oltre, nel triangolo compreso fra l'attuale via Oslavia e via Cassia Aurelia.

Successivamente il Comune si è dotato di un P.d.F. (Piano di Fabbricazione) unito al Regolamento Edilizio, approvato con DCC n. 113 dell'08.07.1957 (approvato con D.I. n. 3908 del 13.08.1958), che è stato modificato con alcune varianti introdotte nel 1961, nel 1965 e nel 1966. Con il P. d. F. si individuano le aree rurali, i nuclei rurali e urbani, la nuova viabilità e le aree urbane di espansione che sono localizzate presso la Stazione di Chiusi, la zona delle Biffe contigua all'attuale campo sportivo, quella a valle di Poggio Gallina, la zona di Rione Carducci, l'attuale Pietriccia contigua a Chiusi Città, e poi quelle di Giovancorso, Montevenere e Montallese.

Il Comune di Chiusi era tra quelli obbligati a redigere un PRG, essendo inserito nel secondo elenco del DM n. 3731 dell' 1.03.1956, ed ha adottato il PRG con delibera n. 99 del Consiglio comunale del 04.09.1971; il PRG è stato definitivamente approvato con la deliberazione GRT n. 5639 del 05.06.1974. Il piano ancora oggi vigente (pur se ridimensionato dalle successive varianti) si caratterizzava per le previsioni di sviluppo soprattutto delle aree industriali, artigianali, residenziali nonché del potenziamento delle reti stradali. Le principali espansioni urbane intorno a Chiusi Scalo, Chiusi Città e nei centri minori sono state previste con tale piano. L'attuale assetto del territorio comunale è stato delineato con questo piano.

E' opportuno segnalare che per aggiornare la base cartografica ed unificare le tavole della strumentazione urbanistica esistente, è stata approvata con DCC n. 9 del 28.02.1998 una variante di trascrizione (sovrapposizione PRG '74 con variante all'edificato).

6.2 Ricognizione degli strumenti urbanistici vigenti e sul loro stato di attuazione

Il territorio comunale di Chiusi è attualmente disciplinato dai seguenti strumenti urbanistici di tipo generale:

- Il predetto PRG approvato con D.G.R.T. n. 5639 del 05.06.1974;
- La Variante al Centro Storico: Variante urbanistica al P.R.G., elaborata ai sensi dell'articolo 5 della l.r. n. 59/80; disciplina gli interventi di recupero nella zona omogenea “A” (Centro Storico), ed è stata approvata con D.G.R.T. n. 2607/1990;
- La Variante all'Edificato: Variante urbanistica al P.R.G., (ai sensi dell'art. 5 della l.r. 59/80); disciplina l'edificato esistente fuori e dentro il centro abitato ad eccezione delle zone produttive), ed è stata approvata con D.G.R.T. n. 151/1997;
- La Variante di Assestamento e Salvaguardia: Variante urbanistica generale al P.R.G. (ai sensi dell'art. 40, co. 8-20, l.r. 5/95), riferita all'intero territorio comunale. Con tale variante sono state riorganizzate prevalentemente le previsioni interne agli ambiti urbani. Sulla base dello stato di attuazione effettua la riclassificazione delle zone residenziali (B-C) e produttive (D), individua alcune zone D ed F (di interesse generale) di nuova previsione, stralcia previsioni esterne ai centri abitati, inerenti infrastrutture viarie non attuate; stralcia alcune previsioni residenziali non attuate;

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articolo 40, co.8, l.r. 5/95	Comune/Incarico ester.	D.C.C. n. 43 del 20.04.2000	D.C.C. n. 36 del 10.07.2001

- La Variante di Salvaguardia: Variante urbanistica al P.R.G. (ai sensi dell'articolo 1, co. 3 della l.r. n. 7/01), che riguarda varie zone del territorio comunale, finalizzata a consentire, ai sensi dell'articolo 39, co. 2, della l.r. n. 5/95, così come modificato con la l.r. n. 7/01, il superamento delle salvaguardie per inutile decorso del termine fissato per l'adozione del piano strutturale. Tale variante conferma una piccola parte

degli interventi di ristrutturazione urbanistica, gran parte degli interventi previsti nelle zone produttive, una parte delle espansioni residenziali.

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articolo 39, co.2, l.r. 5/95 Articolo 36, l.r. n. 5/95 (accordo di pianificazione)	Comune/Ufficio Urb.	D.C.C. n. 26 del 04.05.2004 D.C.C. n. 12 del 26.01.2005 (osservazioni)	D.C.C. n. 11 del 26.01.2005 D.C.C. n. 79 del 07.11.2005(osservazioni)

La situazione della strumentazione urbanistica del comune di Chiusi, così come si evince dal quadro riassuntivo, è alquanto complessa e “varia”, termine dovuto visto il numero di varianti.

Sintetizzando, ad oggi il territorio è normato da:

- PRG del 1974
- Variante al Centro storico del 1990
- Variante all'Edificato del 1997
- Variante di Assestamento e Salvaguardia del 2001
- Variante di Salvaguardia del 2005

Nell'analisi delle potenzialità residue, edificatorie e non, si è quindi tenuto conto del relativo strumento urbanistico. In particolare è stata impostata una duplice indicazione: potenzialità residue ma non riconfermate dalla Variante di Salvaguardia, e potenzialità residue confermate dalla Variante di salvaguardia.

Un'ulteriore schematizzazione ed esemplificazione, ha riguardato la legenda e i codici degli strumenti urbanistici. Ogni Variante, apportava un' informazione o una decodifica diversa.

Per una lettura integrata nel tempo e nei contenuti, si è scelto di ricondurre tutte le norme ad una sola decodifica delle voci di piano.

ZONA	DESCRIZIONE	LEGENDA PS
4.0.P	Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (Var. edificato)	Servizi e attrezzature di uso pubblico
4.b	Zone riservate ad attrezzature di interesse comune (Var. edificato) - Zona G2 di PRG	Servizi e attrezzature di uso pubblico
A	Centro storico	Edificato di valore storico
A - V1	Centro storico Macelli e Tombone (Variante di salvaguardia)	Edificato di valore storico
A*	Sottozona centro storico - Rocca del Conte Bulgaro e aree adiacenti; percorsi pedonali aperti al pubblico	Edificato di valore storico
A* - VV	Sottozona centro storico - Rocca del Conte Bulgaro e aree adiacenti; percorsi pedonali aperti al pubblico / Aree a verde privato vincolato	Edificato di valore storico
B	Ambiti territoriali parzialmente o totalmente edificati (Var. edificato)	Zona di completamento edilizio
B0	Zone B sature	Zona di completamento edilizio
B1	Zona di completamento	Zona di completamento edilizio
BC 1	Zone B edificabili di completamento soggette a normativa specifica	Zona di completamento edilizio
BC*	Zone B di recupero soggette a normativa specifica	Zona di recupero edilizio
BC1	Zone B di recupero soggette a normativa specifica	Zona di recupero edilizio
BCIU 1	Zone B di recupero soggette a normativa specifica	Zona di recupero edilizio
BCIU 2°	Zone B di recupero soggette a normativa specifica	Zona di recupero edilizio
BCIU 2b	Zone B di recupero soggette a normativa specifica	Zona di recupero edilizio

ZONA	DESCRIZIONE	LEGENDA PS
BCIU 3	Zone B di recupero soggette a normativa specifica	Zona di recupero edilizio
BR1	Zone B di recupero soggette a normativa specifica	Zona di recupero edilizio
BR2	Zone B di recupero soggette a normativa specifica	Zona di recupero edilizio
C1	Zona di espansione	Zona di espansione residenziale
C2	Zona di espansione	Zona di espansione residenziale
D*1	Variante puntuale FULL GAS con normativa specifica	Attrezzatura tecnologica
D0	Zone D edificate destinate ad insediamenti produttivi e commerciali e direzionali - Interventi sull'edificato esistente	Insediamento misto
D1	Zone industriali	Insediamento produttivo
D2	Zone artigianali e commerciali	Insediamento misto
D2 - LD1	Lottizzazioni produttive approvate e convenzionate - Boncia Bassa I (Delib. G.R.T.n°3811/80)	Insediamento produttivo
D2 - LD2	Lottizzazioni produttive approvate e convenzionate - Boncia Bassa II (Delib. C.C..n°17/88)	Insediamento produttivo
D2 - LD3	Lottizzazioni produttive approvate e convenzionate - UNICOOP (Delib. C.C..n°30/91)	Insediamento commerciale
D4	Aree destinate ad impianti di distribuzione di carburante	Attrezzatura tecnologica
D5	Aree destinate ad impianti di distribuzione di carburante	Attrezzatura tecnologica
D5 1	Aree destinate ad impianti di distribuzione di carburante	Attrezzatura tecnologica
DC	Zone D destinate ad insediamenti produttivi e commerciali e direzionali - Interventi di completamento	Insediamento misto
DC1	Zone D destinate ad insediamenti produttivi e commerciali e direzionali - Interventi di completamento con normativa specifica	Insediamento misto
DC2	Zone D destinate ad insediamenti produttivi e commerciali e direzionali - Interventi di completamento con normativa specifica	Insediamento misto
DC3	Zone D destinate ad insediamenti produttivi e commerciali e direzionali - Interventi di completamento con normativa specifica	Insediamento misto
DCI	Centro intermodale	Centro Intermodale
DE PA	Piano Attuativo in località le Biffe di iniziativa pubblica - Zona soggetta a normativa specifica	Insediamento misto
DE1	Zone D destinate a nuovi insediamenti produttivi e commerciali con normativa specifica	Insediamento misto
DR	Zone D destinate ad insediamenti produttivi e commerciali e direzionali - Interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con normativa specifica	Insediamento misto
DR - PR1	Zone D destinate ad insediamenti produttivi e commerciali e direzionali - Interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con normativa specifica (ex Centro Carni)	Insediamento misto
DR1	Zone D destinate ad insediamenti produttivi e commerciali e direzionali - Interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con normativa specifica	Insediamento misto
DR2	Zone D destinate ad insediamenti produttivi e commerciali e direzionali - Interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con normativa specifica	Insediamento misto
DR3	Zone D destinate ad insediamenti produttivi e commerciali e direzionali - Interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con normativa specifica	Insediamento misto
DR4	Zone D edificate destinate ad insediamenti produttivi e commerciali e direzionali - Interventi sull'edificato esistente	Insediamento misto
DT 1	Zone destinate ad insediamenti di carattere turistico ricettivo commerciale - espositivo con normativa specifica	Insediamento misto
DT2	Zone destinate ad insediamenti di carattere turistico ricettivo commerciale - espositivo con normativa specifica	Insediamento misto
DT3 PA	Zone destinate ad insediamenti di carattere turistico ricettivo commerciale - espositivo con normativa specifica	Insediamento misto
E*	Aree destinate ad attività estrattive	Area estrattiva
E1	Zone a prevalente funzione agricola	Aree agricole
E1A	Zone a prevalente funzione agricola	Aree agricole

ZONA	DESCRIZIONE	LEGENDA PS
E2	Zone a prevalente funzione agricola (ambiti territoriali sottoposti a vincolo paesaggistico)	Aree agricole
E2.3 B1	Completamento del tessuto urbanistico mediante addizioni (Zona di completamento Variante all'edificato)	Zona di completamento edilizio
E2.3 B2	Completamento del tessuto urbanistico mediante addizioni (Zona di completamento Variante all'edificato)	Zona di completamento edilizio
E2.3 C1	Completamento del tessuto urbanistico mediante addizioni (Zona di completamento Variante all'edificato)	Zona di completamento edilizio
E3	Zone a prevalente funzione agricola - Sottozona vincolata a verde privato vincolato	Aree agricole
E3 – VV	Zone a prevalente funzione agricola - Sottozona vincolata a verde privato vincolato	Aree agricole
E4	Zona agricola di messa in sicurezza idraulica	Aree agricole
E5	Zona agricola a destinazione residenziale speciale	Aree agricole
ED 1	Zone D destinate a nuovi insediamenti produttivi e commerciali con normativa specifica	Insediamento misto
ER1	Ambiti territoriali destinati a espansioni residenziali da attuarsi tramite Piano Attuativo soggetti a normativa specifica	Zona di espansione residenziale
ER2	Ambiti territoriali destinati a espansioni residenziali da attuarsi tramite Piano Attuativo soggetti a normativa specifica	Zona di espansione residenziale
ER3	Ambiti territoriali destinati a espansioni residenziali da attuarsi tramite Piano Attuativo soggetti a normativa specifica	Zona di espansione residenziale
F	Zone di interesse generale	Servizi e attrezzature di uso pubblico
F - 5.0	Zone per attrezzature ospedaliere (5.0 variante all'edificato)	Servizi e attrezzature di uso pubblico
F - 5.1	Zone per attrezzature ed impianti tecnici (5.1 variante all'edificato)	Servizi e attrezzature di uso pubblico
F - 5.2	Zone cimiteriali (5.2 variante all'edificato)	Zone cimiteriali
F.	Zone di interesse generale	Servizi e attrezzature di uso pubblico
F1	Zone destinate ad impianti sportivi	Attrezzature sportive
F2	Zone destinate a parco urbano	Verde urbano
F3	Zona destinata a Polo espositivo	Servizi e attrezzature di uso pubblico
F4 - D4	Zona destinata impianti di servizio alla Viabilità - Aree destinate ad impianti di distribuzione di carburante	Attrezzatura tecnologica
F5	Zone destinate ad impianti tecnici	Attrezzatura tecnologica
G1	Aree destinate ad attrezzature scolastiche	Servizi e attrezzature di uso pubblico
G1 - 4.a	Aree destinate ad attrezzature scolastiche (4.a variante all'edificato)	Servizi e attrezzature di uso pubblico
G1 - 4.a - F- 5.1	Aree destinate ad attrezzature scolastiche (4.a variante all'edificato) - Zone per attrezzature ed impianti tecnici (5.1 variante all'edificato)	Servizi e attrezzature di uso pubblico
G1 - G3 - GX - 4.c	Aree destinate ad attrezzature scolastiche / Aree a parco per il giuoco e lo sport - Aree per attrezzature sportive (4.c variante a all'edificato)	Servizi e attrezzature di uso pubblico
G2	Aree destinate ad attrezzature di interesse comune	Servizi e attrezzature di uso pubblico
G2 - 4.b	Aree destinate ad attrezzature di interesse comune (4.b variante all'edificato)	Servizi e attrezzature di uso pubblico
G3	Aree a parco per il giuoco e lo sport	Verde urbano e attrezzature sportive
G3 – GX	Aree a parco per il giuoco e lo sport - Aree per attrezzature sportive	Verde urbano e attrezzature sportive
G3 - GX - 4.c	Aree a parco per il giuoco e lo sport - Aree per attrezzature sportive (4.c variante all'edificato)	Verde urbano e attrezzature sportive
G3 – VP	Aree a parco per il giuoco e lo sport - Aree a verde pubblico	Verde urbano e attrezzature

ZONA	DESCRIZIONE	LEGENDA PS
		sportive
H1	Aree destinate alla Viabilità meccanizzata e relative fasce di rispetto	Viabilità
H2	Aree di rispetto cimiteriale	Zone cimiteriali
I	Zone ferroviarie	Area ferroviaria
IC	Zona commerciale di Querce al Pino con normativa specifica	Insediamento commerciale
IU 1	Modificazione del tessuto urbanistico mediante interventi unitari (Intervento unitario n.1 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
IU 2	Modificazione del tessuto urbanistico mediante interventi unitari (Intervento unitario n.2 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
IU 3	Modificazione del tessuto urbanistico mediante interventi unitari (Intervento unitario n.3 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
IU 5	Modificazione del tessuto urbanistico mediante interventi unitari (Intervento unitario n.5 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
IU 6	Modificazione del tessuto urbanistico mediante interventi unitari (Intervento unitario n.6 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
LC 2	Lottizzazioni residenziali approvate e convenzionate - Pozzarelli (Delib. G.R.T. n°11688/76)	Zona di espansione residenziale
LC1	Lottizzazioni residenziali approvate e convenzionate - Torri del Fornello (Delib. G.R.T. n°11688/76)	Zona di espansione residenziale
LC4	Lottizzazioni residenziali approvate e convenzionate - Gasperini (Delib. C.C. n°231/85)	Zona di espansione residenziale
LC5	Lottizzazioni residenziali approvate e convenzionate - Poggio Olivo (Delib. C.C. n°18/88)	Zona di espansione residenziale
LC6	Lottizzazioni residenziali approvate e convenzionate - Montorio (Delib. C.C. n°63/92)	Zona di espansione residenziale
LC7	Lottizzazioni residenziali approvate e convenzionate - Porto di Mezzo (Delib. C.C. n°73/93)	Zona di espansione residenziale
LC8	Lottizzazioni residenziali approvate e convenzionate - Vignagrande (Delib. C.C. n°37/98)	Zona di espansione residenziale
LC9	Lottizzazioni residenziali approvate e convenzionate - Poggio Gallina (Delib. C.C. n°8/98)	Zona di espansione residenziale
LD 5	Lottizzazioni produttive approvate e convenzionate - Montallese (Delib. C.C. n°19/93)	Zona di espansione residenziale
LD4	Lottizzazioni produttive approvate e convenzionate - Via Firenze (Delib. C.C. n°79/88)	Zona di espansione residenziale
LOTT LA COLLINA	Lottizzazioni residenziali approvate e convenzionate (LC3) - La Collina (Delib. G.R.T. n°15583/81)	Zona di espansione residenziale
OOU	Aree destinate ad opere di urbanizzazione	Servizi e attrezzature di uso pubblico
P	Aree a parcheggio pubblico	Parcheggio pubblico
P - 4.d	Aree a parcheggio pubblico - (4.d variante all'edificato)	Parcheggio pubblico
P - F*	Parcheggi pubblici a Porta Lavinia	Parcheggio pubblico
P*	Aree ed edifici destinati a parcheggio pubblico privato o d'uso pubblico convenzionate	Parcheggio pubblico
PDR 1	Modificazione del tessuto urbanistico mediante piano attuativo (Piano di Recupero n.1 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
PDR 2	Modificazione del tessuto urbanistico mediante piano attuativo (Piano di Recupero n.2 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
PDR 3	Modificazione del tessuto urbanistico mediante piano attuativo (Piano di Recupero n.3 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
PDR 4/1	Modificazione del tessuto urbanistico mediante piano attuativo (Piano di Recupero n.1 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
PDR 4/2	Modificazione del tessuto urbanistico mediante piano attuativo (Piano di Recupero n.1 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
PDR 5	Modificazione del tessuto urbanistico mediante piano attuativo (Piano di Recupero n.1 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana

ZONA	DESCRIZIONE	LEGENDA PS
PDR 6	Modificazione del tessuto urbanistico mediante piano attuativo (Piano di Recupero n.1 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
PDR 7	Modificazione del tessuto urbanistico mediante piano attuativo (Piano di Recupero n.1 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
PDR 8	Modificazione del tessuto urbanistico mediante piano attuativo (Piano di Recupero n.1 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
PEEP 2	Ambiti territoriali sottoposti a piani di zona approvati ai sensi della L. 167/62	Zona di espansione residenziale
PV*	Aree a verde pubblico vincolato	Verde urbano
V	Aree a verde privato	Verde privato
VIAB	Viabilità	Viabilità
VIABILITA	Strade	Viabilità
VP	Aree a verde pubblico	Verde urbano
VV	Aree a verde privato vincolato	Verde privato
VV - F2	Aree a verde privato vincolato - Zone destinate a parco urbano	Parco urbano

Quindi, in sintesi, le voci che potremo trovare nella legenda della tavola del Piano Strutturale dello stato di attuazione del PRG sono:

LEGENDA PS	DOMINIO POSSIBILE
<i>Area di trasformazione urbana</i>	I.U.: intervento unitario
<i>Area estrattiva</i>	
<i>Area ferroviaria</i>	
<i>Aree agricole</i>	V: sottoposte a vincolo
<i>Attrezzatura tecnologica</i>	
<i>Attrezzature sportive</i>	
<i>Centro Intermodale</i>	
<i>Edificato di valore storico</i>	
<i>Insediamiento commerciale</i>	
<i>Insediamiento misto</i>	P.A.: produttivo, artigianale C.P.: commerciale, produttivo A.C.: artigianale, commerciale P.C.D.: produttivo, commerciale, direzionale P.D.R.: produttivo, direzionale, ricettivo T.R.E.: turistico, ricettivo, espositivo
<i>Insediamiento produttivo</i>	
<i>Parcheggio pubblico</i>	
<i>Parco urbano</i>	
<i>Servizi e attrezzature di uso pubblico</i>	S: scuole
<i>Verde privato</i>	
<i>Verde urbano</i>	
<i>Verde urbano e attrezzature sportive</i>	
<i>Viabilità</i>	
<i>Zona di completamento edilizio</i>	
<i>Zona di espansione residenziale</i>	
<i>Zona di recupero edilizio</i>	
<i>Zone cimiteriali</i>	

In particolare:

- Per Area di trasformazione urbana, si intendono aree o edifici da riqualificare con opportuni interventi sull'esistente e sul contesto architettonico e ambientale. In questa categoria rientrano ad esempio gli I.U. Interventi Unitari, “figli” della Variante all'edificato e Piani di Recupero (PDR).
- Alcune destinazioni urbanistiche non permettevano la distinzione tra le diverse funzioni. La scelta è stata quella di chiamarli *Insedimenti misti*, specificando i tipi di attività previste laddove possibile.

I dati così articolati si possono ora riassumere per categoria sia per ambito territoriale sia per l'intero territorio comunale. In particolare si è tenuto conto:

- ❖ della tipologia della norma
- ❖ della potenzialità edificatoria residua espressa in mc, dove sono stati sommati i dati relativi a ciò che è ancora da realizzare e ciò che è già in parte realizzato
- ❖ se il dato è confermato o soggetto a salvaguardia dalla Variante 2005
- ❖ della località urbana

Tab: Sintesi stato attuazione per ambiti territoriali

Località	Legenda PS	Residuo di piano (mc)	Riferimento	ID	Strumentazione Urbanistica
Chiusi città	Insedimento misto	6.119,00	Ex SCAC	156	confermato dalla Variante 2005
	Zona di completamento edilizio	6.154,00	interventi vari		confermato dalla Variante 2005
Chiusi scalo	Area di trasformazione urbana	5.608,60	I.U.1 DM Costruzioni , Area della Ciana	73	confermato dalla Variante 2005
		5.600,00	I.U.2 Ex Fe Furio	72	soggetto a salvaguardia Variante 2005
		50.380,61	Fornace	69	soggetto a salvaguardia Variante 2005
		10.500,00	I.U.3 Rettori ex albergo	71	soggetto a salvaguardia Variante 2005
		13.156,00	I.U.5 Cavallino Bianco	70	soggetto a salvaguardia Variante 2005
		3.150,00	interventi vari		soggetto a salvaguardia Variante 2005
	Attrezzatura tecnologica	5.302,74	AGIP	126	confermato dalla Variante 2005
	Insedimento misto	36.244,75	FD Costruzioni	56	confermato dalla Variante 2005
		7.538,19	Ex Canestrelli Petroli	106	confermato dalla Variante 2005
		3.472,39	interventi vari		soggetto a salvaguardia Variante 2005
		12.419,00	interventi vari		confermato dalla Variante 2005

	Insediamento produttivo	42.462,00	Lodovichi	74	soggetto a salvaguardia Variante 2005
	Zona di completamento edilizio	3.202,06	interventi vari		confermato dalla Variante 2005
	Zona di recupero edilizio	3.900,00	interventi vari		confermato dalla Variante 2005
	Zona di espansione residenziale	8.139,00	interventi vari		confermato dalla Variante 2005
Boncia bassa	Insediamento commerciale	13.718,18	Coop	240	soggetto a salvaguardia Variante 2005
	Insediamento produttivo	44.925,00	interventi vari		confermato dalla Variante 2005
	Insediamento misto	73.288,62	interventi vari		soggetto a salvaguardia Variante 2005
		33.188,34	interventi vari		confermato dalla Variante 2005
	Zona di completamento edilizio	700,00	interventi vari		confermato dalla Variante 2005
Le Biffe	Attrezzatura tecnologica	13.048,00	ICM (Distributore)	22	confermato dalla Variante 2005
	Insediamento misto	208.056,07	Centro Carni	244	soggetto a salvaguardia Variante 2005
		414.687,44	interventi vari		confermato dalla Variante 2005
Le Biffe fondovalle	Insediamento misto	34.364,00	Nigi Agricoltura Paip	17	confermato dalla Variante 2005
		19.542,00	interventi vari		confermato dalla Variante 2005
		51.486,26	Imm. Le Biffe	18	confermato dalla Variante 2005
		31.816,94	Metalzinco	6	confermato dalla Variante 2005
		105.819,84	Centroservizi Maglioni	9	confermato dalla Variante 2005
		30.534,72	interventi vari		confermato dalla Variante 2005
Porto di mezzo	Zona di completamento edilizio	8.545,30	interventi vari		confermato dalla Variante 2005
	Zona di recupero edilizio	3.100,00	interventi vari		confermato dalla Variante 2005
Macciano-Querce al Pino	Area di trasformazione urbana	8.000,00	PDR5 La Bussola	232	confermato dalla Variante 2005
		2.000,00	PDR6 Ismaele	199	confermato dalla Variante 2005

		2.000,00	PDR6 Hotel Sole	197	confermato dalla Variante 2005
		1.500,00	PDR6 Rosati	198	confermato dalla Variante 2005
		3.000,00	PDR6 Il pino	196	confermato dalla Variante 2005
		5.750,00	PDR7 Patriarca	205	confermato dalla Variante 2005
	Attrezzatura tecnologica	9.790,00	interventi vari		soggetto a salvaguardia Variante 2005
		7.978,08	interventi vari		confermato dalla Variante 2005
	Insediamento misto	23.000,00	Ediltoscumbra	202	soggetto a salvaguardia Variante 2005
		27.087,55	interventi vari		soggetto a salvaguardia Variante 2005
		34.222,00	Ceramiche Barbetti	214	confermato dalla Variante 2005
		25.817,71	Multisala	204	confermato dalla Variante 2005
		51.890,78	interventi vari		confermato dalla Variante 2005
	Zona di completamento edilizio	2.154,54	interventi vari		confermato dalla Variante 2005
	Zona di espansione residenziale	11.000,00	Arcangeletti	225	soggetto a salvaguardia Variante 2005
		44.500,00	Poggio Olivo	245	soggetto a salvaguardia Variante 2005
		5.000,00	Poggio Olivo	224	confermato dalla Variante 2005
	Zona di recupero edilizio	3.249,18	Momi	200	confermato dalla Variante 2005
Montallese	Attrezzatura tecnologica	1.812,28	Distributore	164	confermato dalla Variante 2005
	Insediamento misto	33.831,13	Ceipo	189	confermato dalla Variante 2005
		5.374,75	Centro Edile	166	confermato dalla Variante 2005
		87.830,63	Poggiani - Possieri	165	soggetto a salvaguardia Variante 2005
		37.956,00	interventi vari	191	soggetto a salvaguardia Variante 2005
	Insediamento produttivo	30.745,05	MGS Calcestruzzi	190	confermato dalla Variante 2005
	Zona di completamento edilizio	3.860,00	interventi vari	si	confermato dalla Variante 2005

		Zona di espansione residenziale	945,00	Forzoni	187	confermato dalla Variante 2005
			24.718,98	C2	167	soggetto a salvaguardia Variante 2005
Territorio aperto	Val d'acqua	Attrezzatura tecnologica	2.417,33	Distributore FINA	192	soggetto a salvaguardia Variante 2005
	Dolcianello	Insediamento produttivo	65.983,81	interventi vari		confermato dalla Variante 2005
	La Fattoria	Aree agricole	1.700,00	interventi vari	239	soggetto a salvaguardia Variante 2005
	Lago	Aree agricole	3.200,00	interventi vari		soggetto a salvaguardia Variante 2005

Tab: Sintesi stato attuazione territorio comunale

LOCALITA' / LEGENDA PS	Confermato dalla Variante 2005 (mc)	Soggetto a salvaguardia Variante 2005 (mc)	TOTALE (mc)
Chiusi scalo	5.608,60 (Interventi unitari)	82.786,61 (Interventi unitari)	88.395,21
Macciano-Querce al Pino	22.250,00 (Vari PDR)	0,00	22.250,00
Area di trasformazione urbana (Totale)	27.858,60	82.786,61	110.645,21
Chiusi scalo	5.302,74 (AGIP)	0,00	5.302,74
Le Biffe	13.048,00 (ICM)	0,00	13.048,00
Macciano-Querce al Pino	7.978,08	9.790,00	17.768,08
Montallese	1.812,28 (Distributore)	0,00	1.812,28
Val D'Acqua	0,00	2.417,33 (Distributore Fina)	2.417,33
Attrezzatura tecnologica (Totale)	28.141,10	12.207,33	40.348,43
Chiusi città	6.119,00 (Ex Scac)	0,00	6.119,00
Chiusi scalo	56.201,94 (FD Costruzioni, Ex Canestrelli Petroli, interventi vari)	3.472,39 (interventi vari)	59.674,33
Boncia bassa	33.188,34	73.288,62	106.476,96
Le Biffe	414.687,44 (interventi vari)	208.056,07 (Centro carni)	0,00
Le Biffe fondovalle	273.563,76 (Nigi, Imm, Le Biffe, Metalzinco, Maglioni, interventi vari)	0,00	273.563,76
Macciano-Querce al Pino	111.930,49 (Ceramiche Barbetti, Multisala, interventi vari)	50.087,55 (Ediltoscumbra, interventi vari)	162.018,04
Montallese	39.205,88 (Ceipo, Centro edile)	125.786,63 (Poggiani-Possieri, interventi vari)	164.992,51
Insediamiento misto (Totale)	934.896,85	460.691,26	1.395.588,11
Chiusi scalo	0,00	42.462,00 (Lodovich)	42.462,00
Boncia bassa	44.925,00	0,00	44.925,00
Montallese	30.745,05 (MGS Calcestruzzi)	0,00	30.745,05
Dolcianello	65.983,81	0,00	65.983,81
Insediamiento produttivo (Totale)	141.653,86	42.462,00	184.115,86

	Boncia bassa	0,00	13.718,18	13.718,18
			(Coop)	
	Insedimento commerciale (Totale)	0,00	13.718,18	13.718,18
	Chiusi città	6.154,00	0,00	6.154,00
	Chiusi scalo	3.202,06	0,00	3.202,06
	Boncia bassa	700,00	0,00	700,00
	Porto di mezzo	8.545,30	0,00	8.545,30
	Macciano-Querce al Pino	2.154,54	0,00	2.154,54
	Montallese	3.860,00	0,00	3.860,00
	Zona di completamento edilizio (Totale)	24.615,90	0,00	24.615,90
	Chiusi scalo	8.139,00	0,00	8.139,00
		5.000,00	55.500,00	60.500,00
	Macciano-Querce al Pino	(Poggio Olivo)	(Poggio Olivo, Arcangeletti)	
	Montallese	945,00	24.718,98	25.663,98
		(Forzoni)	(C2)	
	Zona di espansione residenziale (Totale)	14.084,00	80.218,98	94.302,98
	Chiusi scalo	3.900,00	0,00	3.900,00
	Porto di mezzo	3.100,00	0,00	3.100,00
	Macciano-Querce al Pino	3.249,18	0,00	3.249,18
		(Momi)		
	Zona di recupero edilizio (Totale)	10.249,18	0,00	10.249,18

Il riepilogo dei volumi rilasciati dal 2002 al 2007 è un'analisi che completa il quadro della strumentazione urbanistica e del suo stato di attuazione.

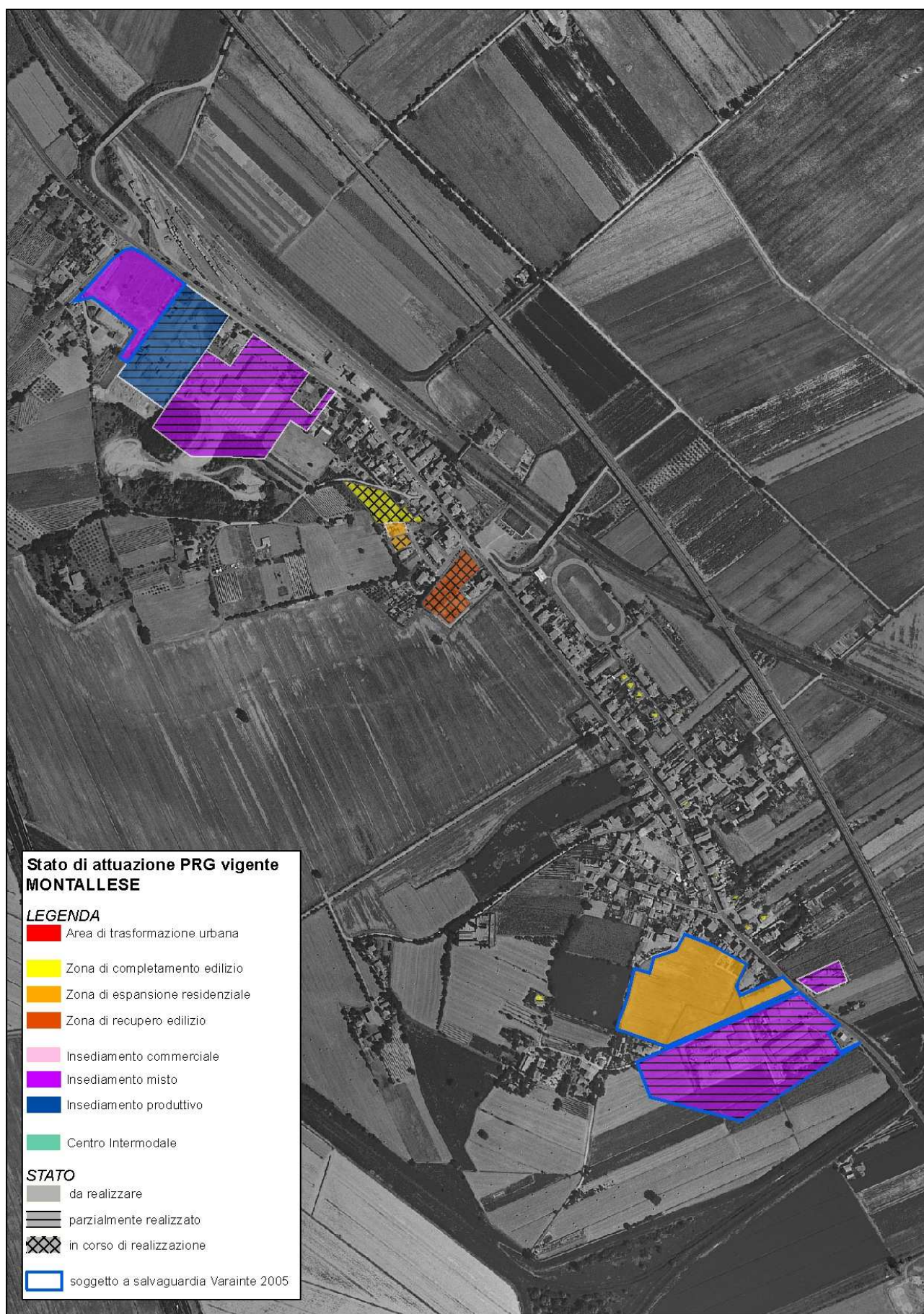
Se si calcola una media in questo arco temporale, il valore medio annuale è di 4.900 mc/anno di residenziale, 27.400 mc/anno di artigianale-commerciale-industriale e infine 660 mc/anno nel territorio rurale.

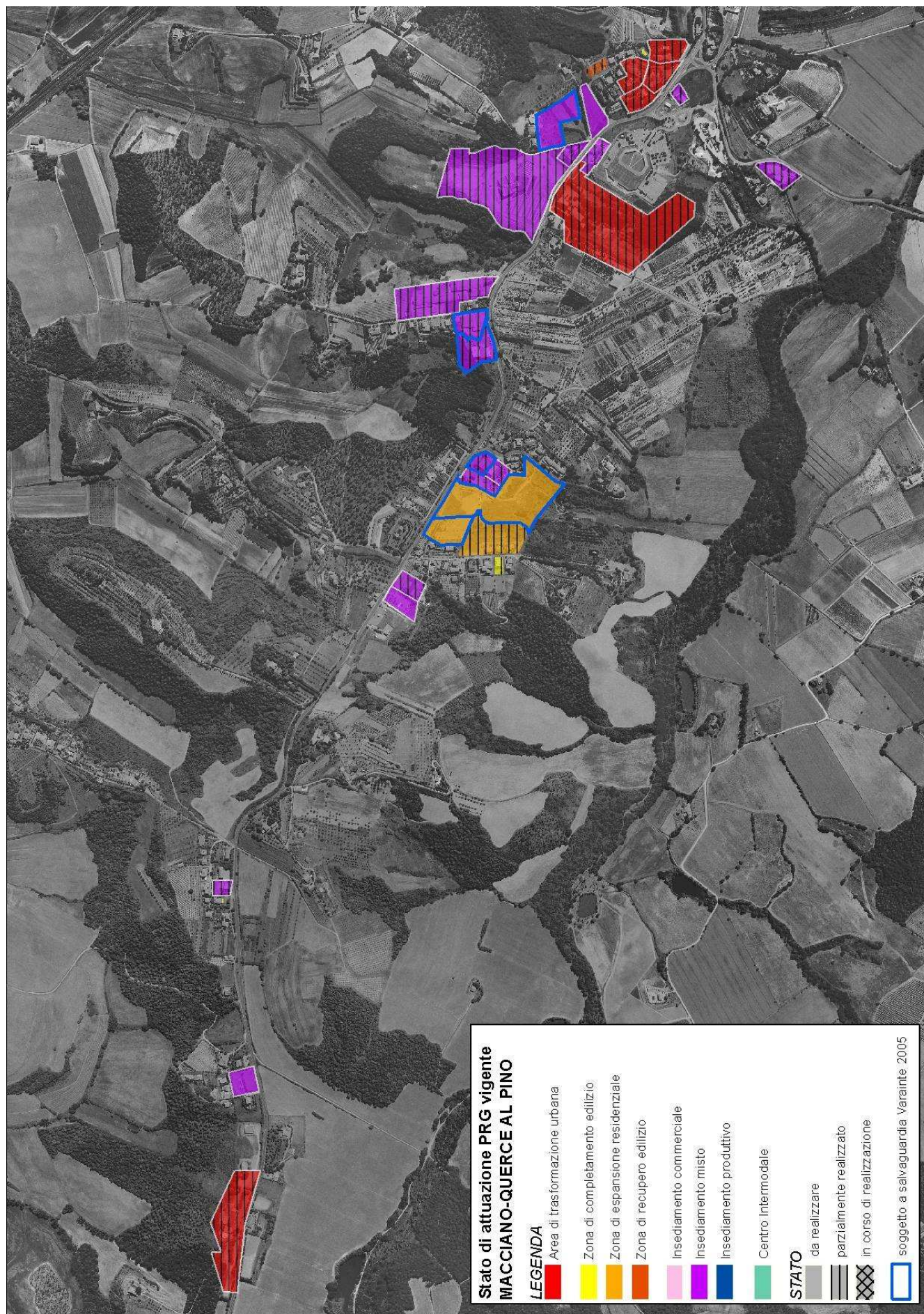
(mc)	2002	2003	2004	2005	2006	2007	TOTALE
Residenziale	7.225,63	4.869,81	5.443,53	2.860,96	5.618,07	3.486,15	29.504,15
Artigianale - Commerciale - Industriale	20.457,91	119.029,14	789,60	13.967,10	8.259,78	1.948,70	164.452,23
Rurale	1.417,28	0,00	0,00	4.121,00	659,83	4.344,25	10.542,36

Un ulteriore aspetto fondamentale per la costruzione del quadro normativo e urbanistico della realtà di Chiusi è l'analisi della situazione degli interventi in corso di realizzazione. Nella tabella riassuntiva a seguire si esplicitano le iniziative in atto e quindi uno scenario zero dal quale partire per le strategie future.

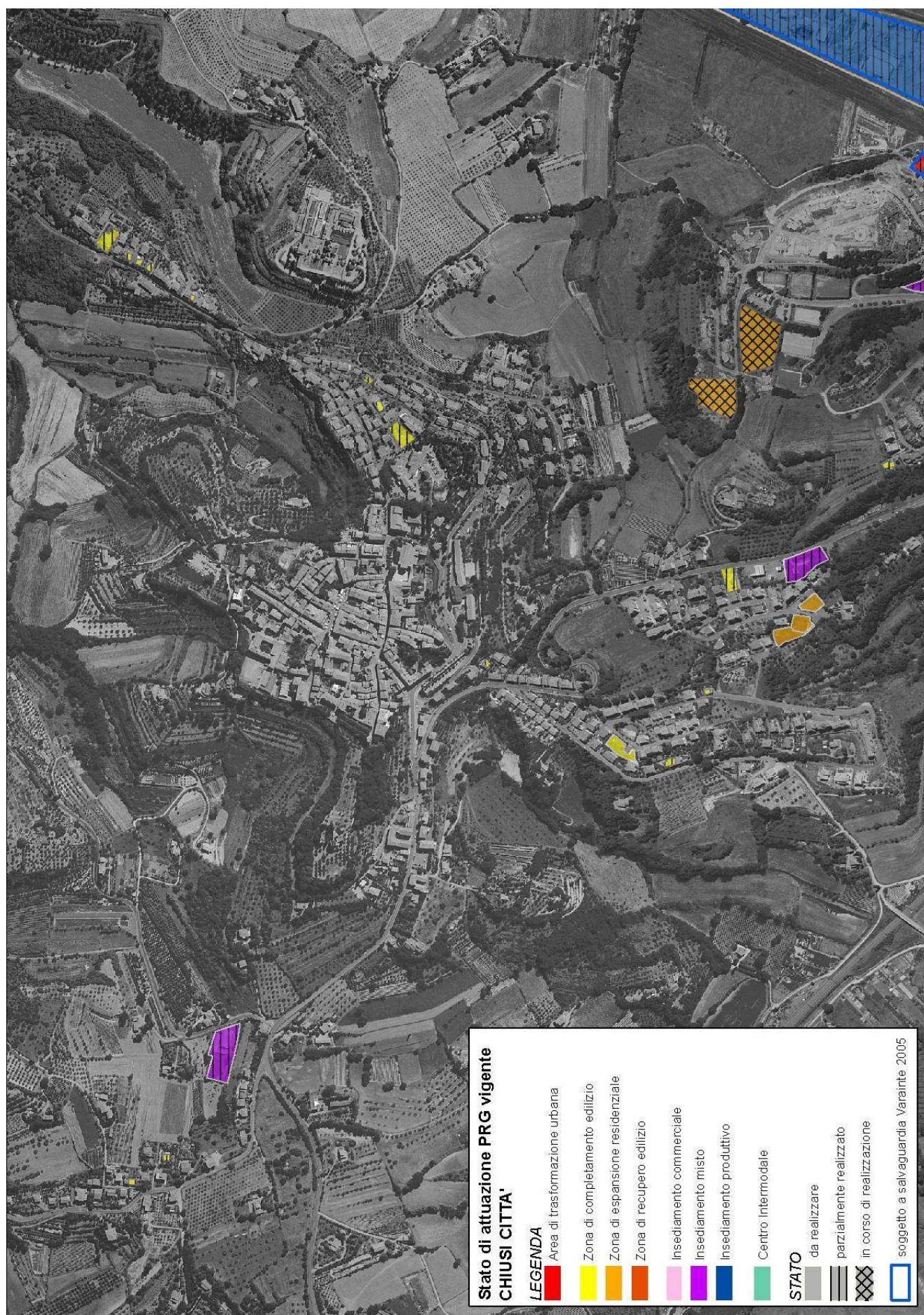
Tab: Sintesi interventi in atto: Scenario 0

ID	LEGENDA PS	LOCALITA'	VOLUME (mc)
57	Centro Intermodale (in corso di realizzazione solo le opere di urbanizzazione)	Chiusi scalo	235.400,00
3	Insediamiento misto (Meccanica Tosoni)	Le Biffe fondovalle	2.934,81
15	Insediamiento misto (2 BP Jet)	Le Biffe fondovalle	4.640,00
	TOTALE Insediamiento Misto		7.574,81
42	Attrezzatura tecnologica (Tamoil)	Le Biffe	12.146,68
	TOTALE Attrezzatura tecnologica		12.146,68
48	Zona di recupero edilizio (Margheriti, Toppi, Stero)	Porto di Mezzo	7.500,00
49	Zona di espansione residenziale (Nocchi)	Porto di Mezzo	14.000,00
58	Zona di espansione residenziale (Moretti)	Porto di Mezzo	7.000,00
59	Zona di espansione residenziale (Moretti, Comune)	Porto di Mezzo	3.500,00
		<i>Subtotale Porto di mezzo</i>	<i>32.000,00</i>
78	Zona di espansione residenziale (Ediltoscumbua)	Chiusi scalo	4.185,00
128	Zona di espansione residenziale (Maglioni)	Chiusi scalo	8.586,00
		<i>Subtotale Chiusi scalo</i>	<i>12.771,00</i>
186	Zona di espansione residenziale (Terzaroli-Ex Fanelli)	Montallese	178,15
188	Zona di completamento edilizio (Terzaroli-Ex Fanelli)	Montallese	2.600,00
184	Zona di recupero edilizio (Pifferi)	Montallese	4.500,00
		<i>Subtotale Montallese</i>	<i>7.278,15</i>
	TOTALE Residenziale		52.049,15
235	Aree agricole	Fonte all'aia	600,00
248	Nuovo stadio (in corso di realizzazione solo le opere di urbanizzazione)	Le Biffe fondovalle	0,00

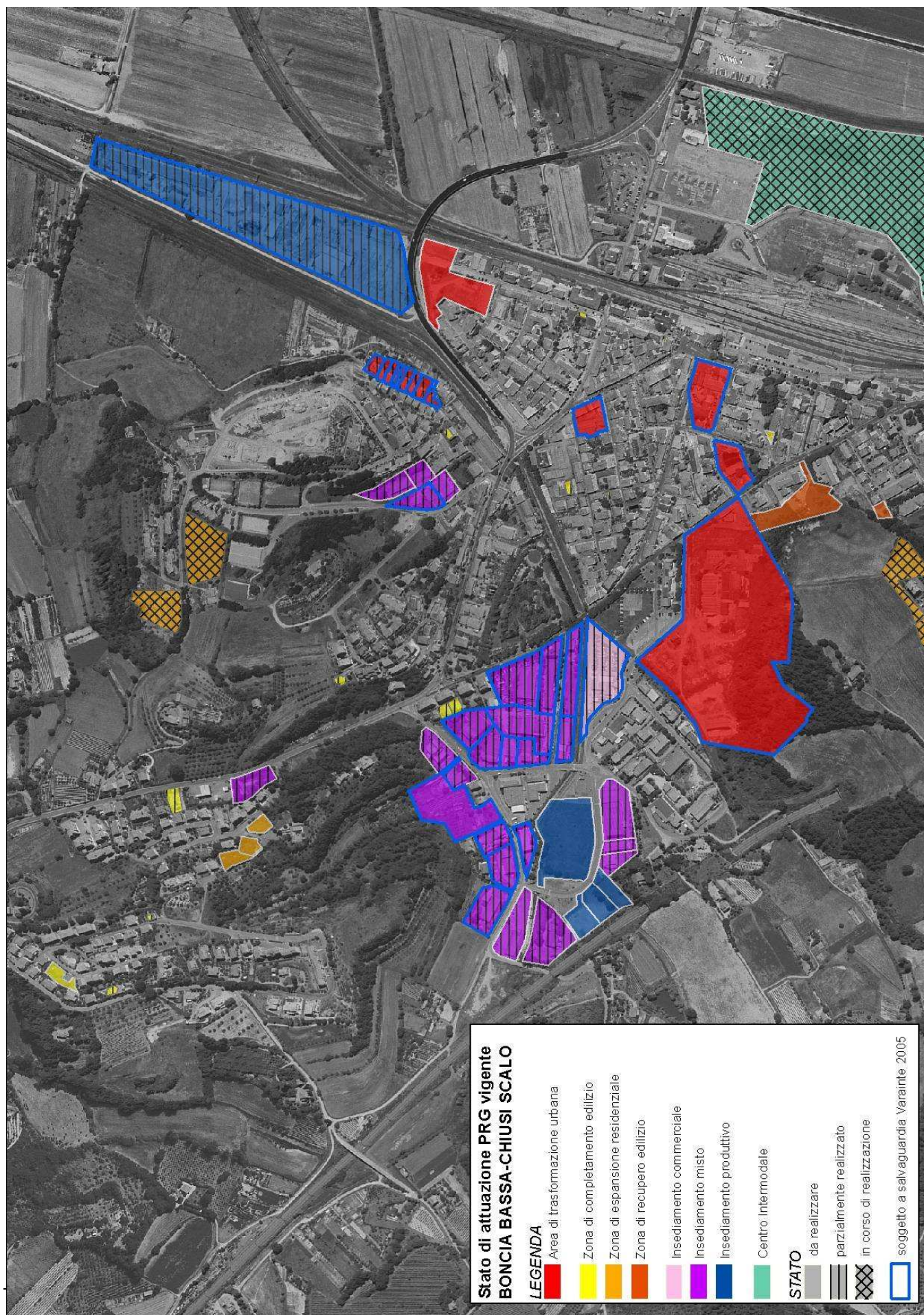


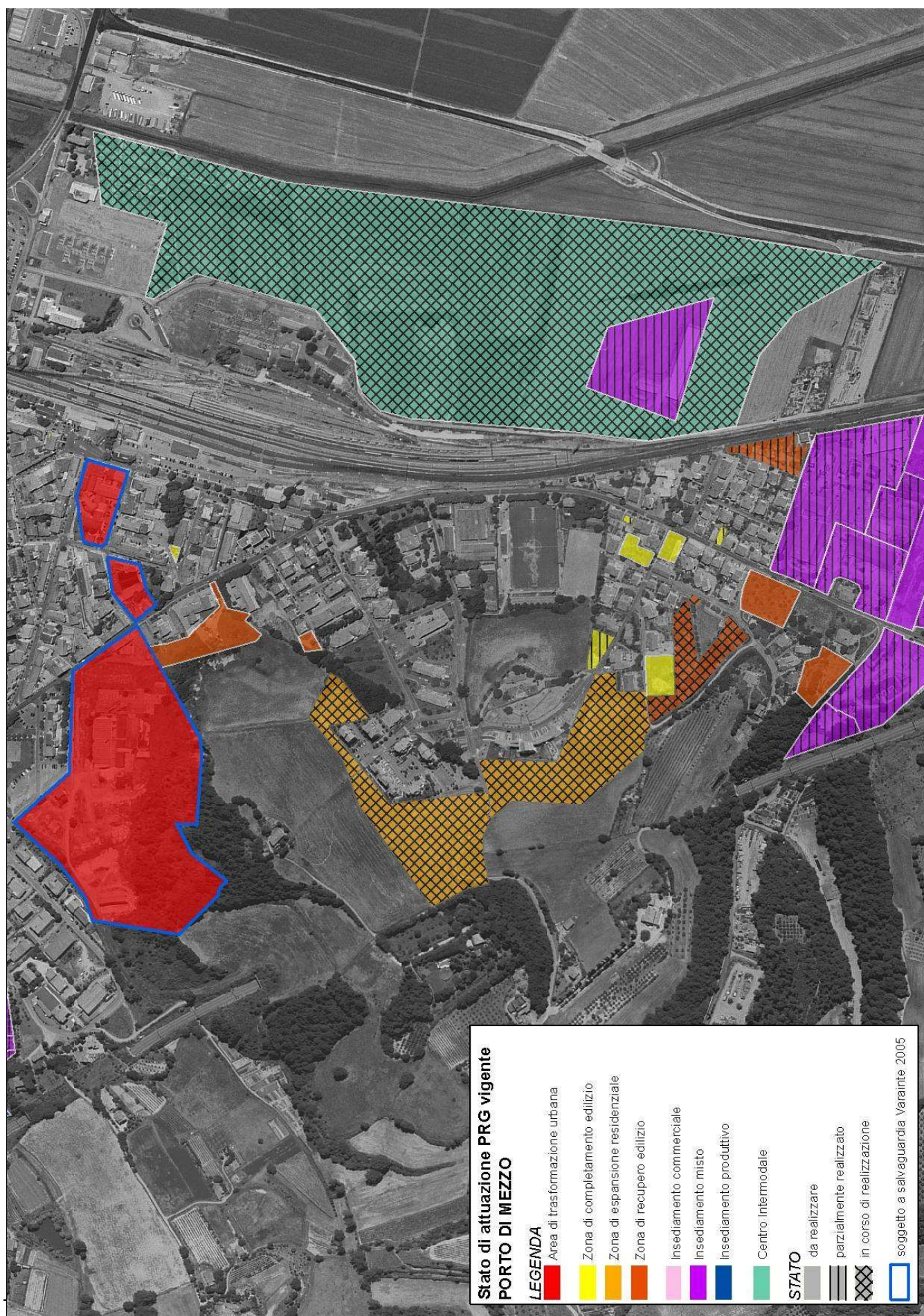


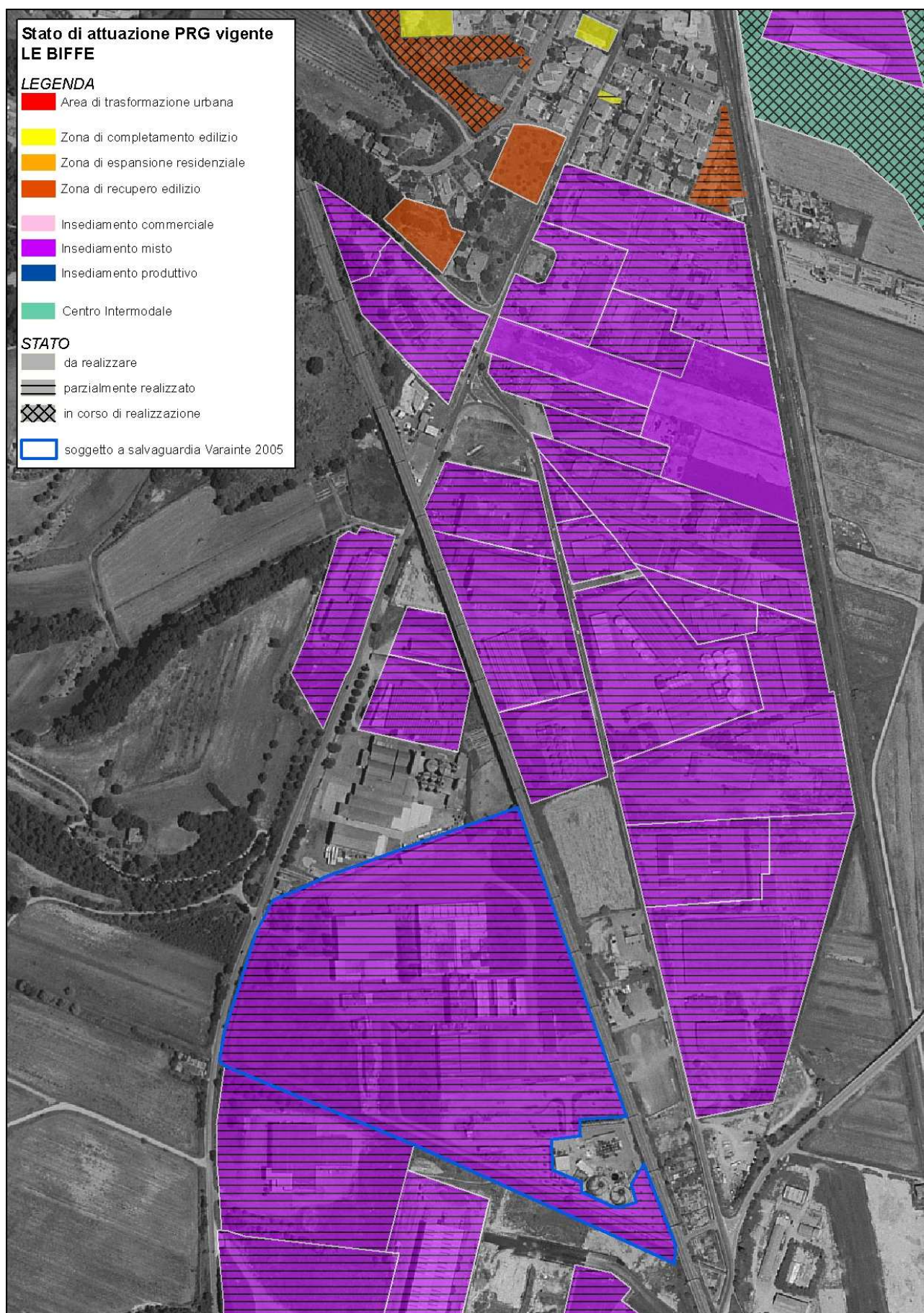
Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale del Comune di Chiusi

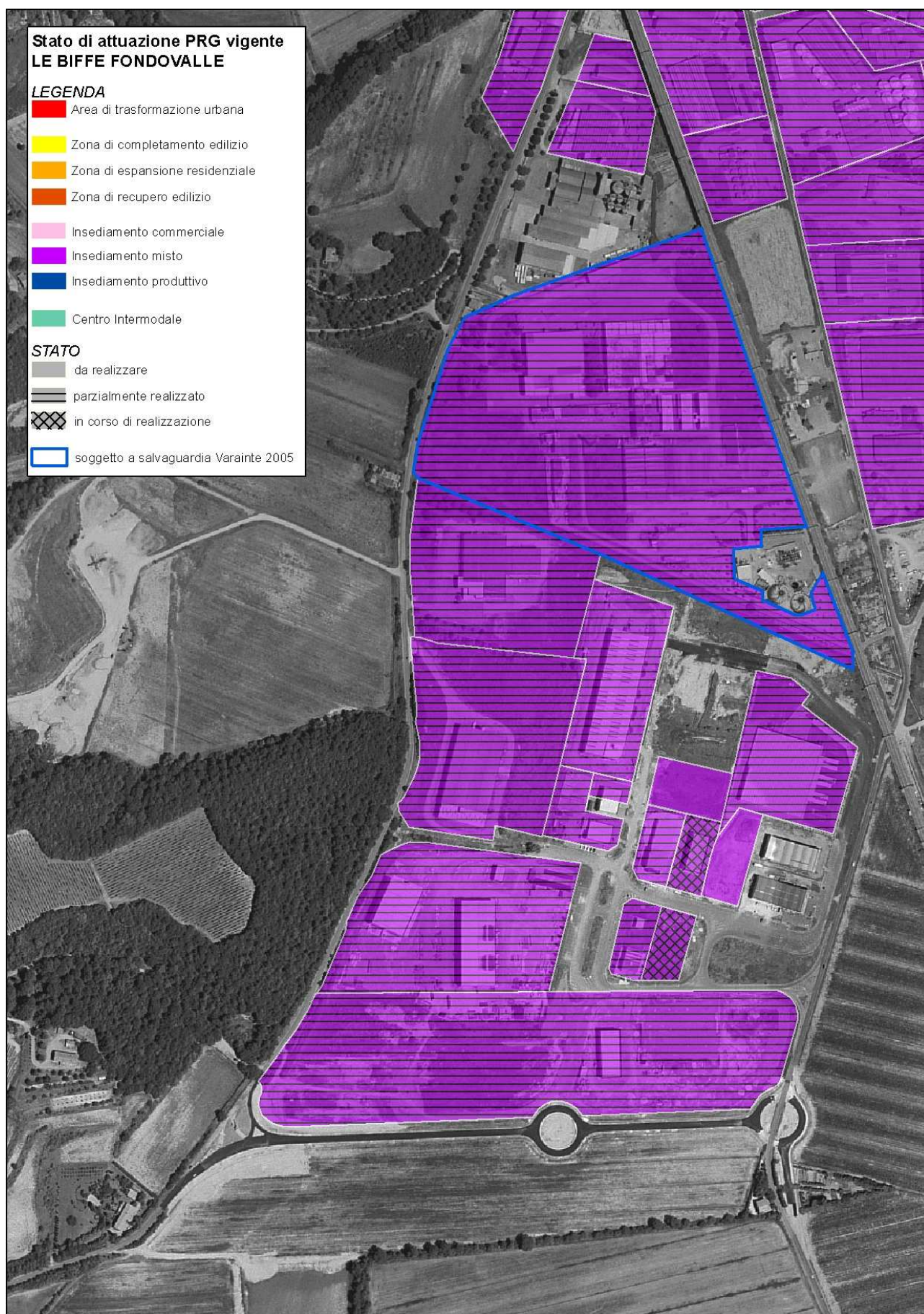


Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale del Comune di Chiusi



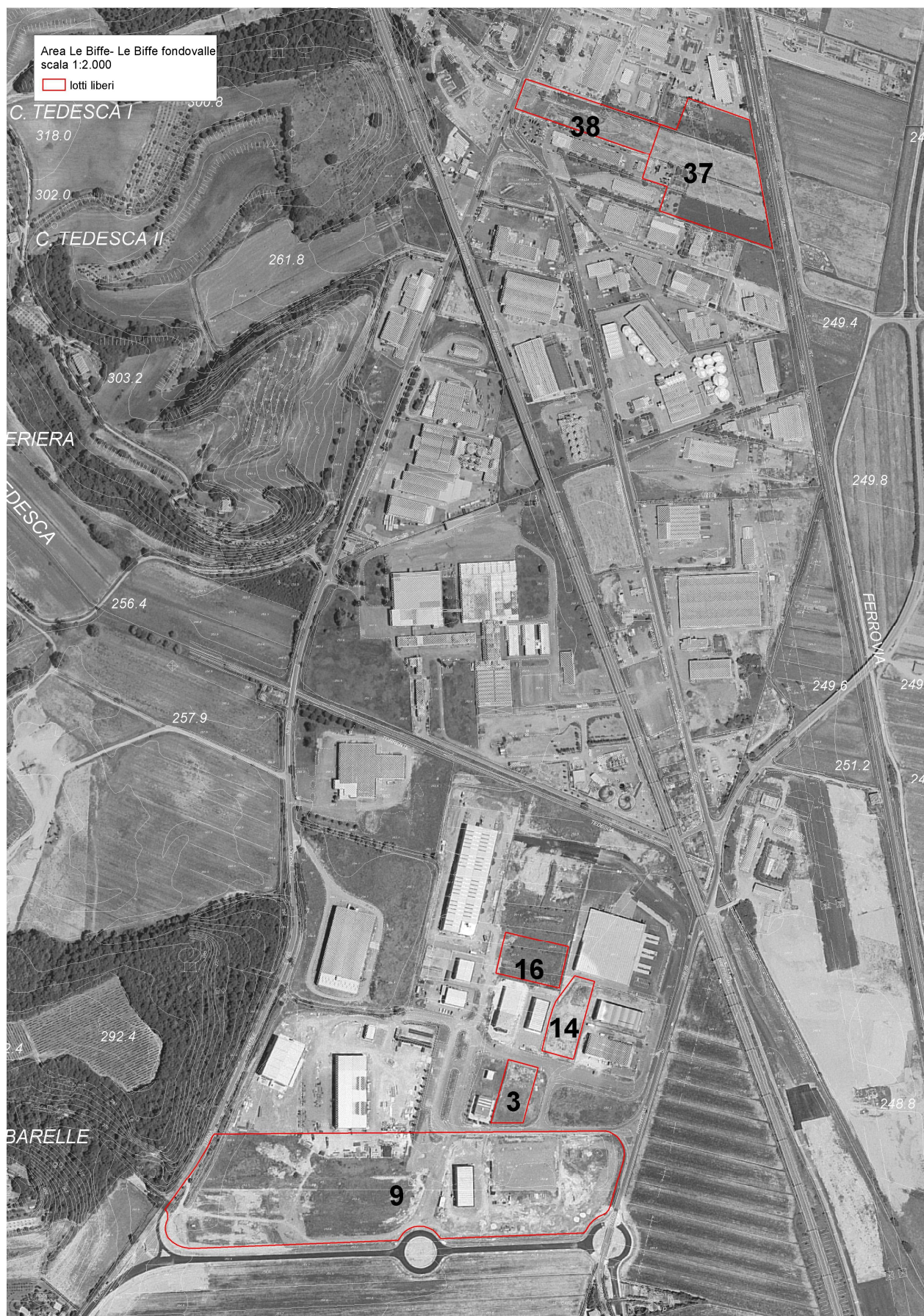






Gli effettivi lotti liberi con destinazione produttiva nelle zone de Le Biffe e Le Biffe fondovalle sono:

ID	VOLUME RESIDUO (mc)	RIFERIMENTO	ZONA	DESCRIZIONE	LEGENDA	STATO	VAR_2005
3	2.934,81	Meccanica Tosoni	DE PA	Piano Attuativo in località le Biffe di iniziativa pubblica - Zona soggetta a normativa specifica	Insediamiento misto	in corso di realizzazione	riconfermato
9	105.819,84	Centroservizi Maglioni	DE1	Zone D destinate a nuovi insediamenti produttivi e commerciali con normativa specifica	Insediamiento misto	parzialmente realizzato	riconfermato
14	9.792,00	Feri Natale	DE PA	Piano Attuativo in località le Biffe di iniziativa pubblica - Zona soggetta a normativa specifica	Insediamiento misto	da realizzare	riconfermato
16	9.750,00	Sienambiente	DE PA	Piano Attuativo in località le Biffe di iniziativa pubblica - Zona soggetta a normativa specifica	Insediamiento misto	da realizzare	riconfermato
37	38.958,36	Postali-Bacci- Lelli-Laurini (DC2)	DC2	Zone D destinate ad insediamenti produttivi e commerciali e direzionali - Interventi di completamento con normativa specifica	Insediamiento misto	da realizzare	riconfermato
38	7.350,00	Lelli (DC1)	DC1	Zone D destinate ad insediamenti produttivi e commerciali e direzionali - Interventi di completamento con normativa specifica	Insediamiento misto	da realizzare	riconfermato
TOT	174.605 mc	TOTALE VOLUME RESIDUO LOTTI LIBERI DESTINAZIONE PRODUTTIVO					



Per avviare un ragionamento e una lettura critica della situazioni fin qui descritta, è opportuno accompagnare i dati con qualche riflessione contestuale. La situazione emersa del *non realizzato* si può semplificare in due categorie: *problematiche normative* e *problematiche idrauliche*.

Una prima categoria presenta problemi legati alla situazione normativa, in particolare vi è un doppio residuo di piano, lo spartiacque è la Variante di Assestamento e Salvaguardia del 2005.

	<i>In corso di realizzazione</i>	<i>Confermato Variante 2005</i>	<i>Soggetto a salvaguardia Variante 2005</i>
Residenza (mc)	52.000	49.000	80.200
			<i>Poggio Olivo, Arcangeletti (Macciano), Montallese</i>
Abitanti teorici insediabili (120 mc/abitante)	430	410	670
Insedimento commerciale (mc)			13.720
Insedimento misto (mc)	7.575	934.900	460.700
Insedimento produttivo (mc)		141.650	42.460
Area di trasformazione urbana (mc)		27.860	82.790
Centro intermodale (mc, in corso di realizzazione solo opere di urbanizzazione)	235.400		

Considerando che le iniziative in atto prevedono un numero di abitanti teorici (assegnando ad ogni abitante 120 mc) pari a 430, sarà da valutare, anche con i contributi degli studi di settore del Piano Strutturale e partendo dalla base del residuo di piano, il nuovo fabbisogno abitativo del Comune di Chiusi.

Una situazione diversa invece è quella della *stanza urbana* delle Biffe, dove è presente un notevole residuo di Piano, di natura produttiva, di lotti già parzialmente realizzati. La maggior parte dei lotti si compongono dei capannoni e del relativo piazzale utilizzato come sia parcheggio sia per carico e scarico. Ma il residuo di Piano è sovradimensionato e le aree libere ad oggi non sono sufficienti ad assorbire sia i mc rimanenti e sia i relativi standard di legge (ex D.M. 1444), quali parcheggi, verde e opere di urbanizzazione. Dal tessuto urbano dell'area, si legge chiaramente che l'insediamento produttivo andrebbe completato e quindi sarebbe sede logica e funzionale per le nuovi previsioni produttive del Piano, ma necessitano di una stima più accurata alle reali potenzialità e sostenibilità dell'area.

La seconda categoria racchiude gli interventi con problematiche legate al ciclo dell'acqua: problemi di esondabilità e smaltimento acque meteoriche. Le aree che presentano questi problemi sono:

- Gli I.U. (Interventi Unitari) n°1, 2, 3 e 5; l'I.U. n°1 in particolare, nonostante sia riconfermato d alla Variante di Salvaguardia 2005, ha notevoli problemi di rischio idraulico.
- La zona produttiva della Boncia bassa.
- La *stanza urbana* di Chiusi scalo.
- La frazione di Montallese

Per pensare ad una soluzione di questa problematica, dobbiamo tuttavia attendere gli esiti delle verifiche idrauliche del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, che insieme alla realizzazione delle Casse di espansione, ci daranno un quadro dettagliato sulla situazione idraulica e sulla reale sostenibilità delle aree. Le riflessioni che scaturiscono da quest'analisi e che il Piano Strutturale deve affrontare e argomentare sono diverse. Sicuramente bisogna chiarire in che tempi gli interventi idraulici di messa in sicurezza possono dare risposta alla reale fattibilità delle aree in oggetto, e anche se questi interventi idraulici sono calibrati solo sull'attuale edificato, il nuovo carico urbanistico quanto potrebbe appesantire la problematica idraulica.

Tab: Elenco contenitori dismessi

Località	ID	Riferimento	Volume attuale (mc)	Residuo di PRG (mc)	TOTALE (mc)
Chiusi città		Edificio Pianigiani	6.900,00		
Chiusi scalo	72	I.U.2 Ex Fe Furio		5.600,00	
Chiusi scalo	69	Fornace		50.380,61	
Chiusi scalo	71	I.U.3 Rettori ex albergo Moderno		10.500,00	
Chiusi scalo	70	I.U.5 Cavallino Bianco	11.440,00	1.716,00	13.156,00
Chiusi scalo		Ex dormitorio FFSS (Via Manzoni)	9.925,00		
Chiusi scalo	73	I.U.1 DM Costruzioni-Area della Ciana	6.400,00	5.600,00	12.000,00
Chiusi scalo	56	FD Costruzioni	14.500,00	36.244,75	50.744,75
Chiusi scalo	106	Ex Canestrelli Petroli	250,00	7.538,19	7.788,19
Chiusi scalo		Ex carrozzeria Mercanti	2.200,00		
Chiusi scalo		Ex Centrale Enel (Via R.Sanzio)	1.530,00		
Le Biffe	244	Centro Carni	74.000,00	208.000,00	282.000,00
Porto di mezzo	251	Consorzio agrario	16.800,00		
Le Biffe fondovalle	17	Nigi Agricoltura Paip	48.000,00	34.364,00	82.364,00
Macciano-Querce al Pino	214	D0 Ceramiche Barbetti		34.222,00	
Dolcianello		D1 Ex Politubi		18.652,88	

6.3 Le varianti recenti e gli strumenti attuativi in corso

Vi sono poi delle varianti urbanistiche a contenuto monotematico o pluritematico che incidono sulle linee generali e strategiche della pianificazione vigente, con ipotesi di interventi diffusi all'intero territorio comunale o che interessano ambiti o elementi significativi di esso:

- Variante finalizzata a introdurre "Norme integrative per l'adeguamento della definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente" alla l.r. n. 52/99.

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articolo 40, co.2, l.r. 5/95	Comune/Ufficio Urbanistica	D.C.C. n. 19 del 28.02.2002	D.C.C. n. 51 dell'11.07.'02

- Variante urbanistica al P.R.G., in località "Bagnolo, Poggio Gallina, Pozzarelli, S Caterina", approvata con atto consiliare n. 61 del 21 maggio 2003. Riguarda la riqualificazione di una zona mista: a standard (attività sportive e ricreative) e residenziale, mediante il potenziamento delle infrastrutture viarie.

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articolo 40, co. 12, l.r. 5/95	Comune/Incarico esterno	D.C.C. n. 33 del 29.04.2002	D.C.C. n. 61 del 21.05.2003
<i>Con le controdeduzioni alle osservazioni (elaborate dall'ufficio) è stata di fatto riadottata la Variante (con la sopracitata D.C.C. n. 33 del 29.04.2003)</i>			

- Variante di adeguamento del P.R.G. al Prusst, in fase di controdeduzioni (adottata con atto consiliare n. 33 del 29 aprile 2002). Si tratta di variante finalizzata a consentire:
 - il potenziamento dei sistemi produttivi locali;
 - la valorizzazione delle risorse ambientali e naturali;
 - il potenziamento del sistema dei servizi di interesse generale fra cui in particolare le attività turistico-ricettive.

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articolo 40, co. 8 , l.r. 5/95	Comune/Incarico esterno	D.C.C. n. 33 del 29.04.2002	
<i>A seguito delle osservazioni della Regione e della Provincia gli interventi da definire con la Variante sono rimasti 4. Due interventi sono infatti stati inseriti nella Variante al PRG ai sensi dell'art. 39, co. 2 della l.r. n. 5/95 di cui al successivo punto 8.</i>			

Si riportano inoltre di seguito le varianti puntuali e piani attuativi di iniziativa pubblica :

- 1) Variante per l'adeguamento al piano regionale per gli impianti di distribuzione carburanti, ha disciplinato e localizzato gli impianti esistenti e i nuovi impianti:

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articolo 40, co. 2 , l.r. 5/95	Comune/Ufficio Urbanistica	D.C.C. n. 37 del 13.05.1999	D.C.C. n. 83 del 30.09.1999

- 2) Variante ex art.1 comma 4 della L.R. 64/95, disciplina dei manufatti precari così come definiti al comma 12 dell'art.3, ha regolamentato le caratteristiche tipologiche e normative specifiche per gli annessi precari soggetti a comunicazione annuale:

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articolo 40, co. 2 , l.r. 5/95	Comune/Ufficio Urbanistica	D.C.C. n. 95 del 08.11.1999	D.C.C. n. 38 dell'11.04.2000

- 3) Variante finalizzata al potenziamento dell'impianto di depurazione di Querce al Pino.

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articolo 40, co. 2 , l.r. 5/95	Comune/Ufficio Urbanistica	D.C.C. n. 89 del 30.10.2002	D.C.C. n. 32 del 03.03.2003

- 4) Variante necessaria per apportare lievi modifiche alla perimetrazione di zona "D" "C.I" destinata allo scalo merci

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articolo 40, co. 2 , l.r. 5/95	Comune/Incarico esterno	D.C.C. n. 87 del 30.10.2002	D.C.C. n. 50 del 30.04.2003

- 5) Variante finalizzata alla realizzazione della "S.P. di Chiusi e del Lago" e per completare la rete viaria del fondovalle

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articolo 40, co. 2 , l.r. 5/95	Provincia/Comune-Ufficio Urbanistica	D.C.C. n. 59 dell'08.08.'02	D.C.C. n. 10 del 17.01.2003

- 6) Variante per consentire un intervento di nuova costruzione di alloggi ERP e a canone concordato in Chiusi Scalo, loc. S. Caterina

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articolo 40, co. 2 , l.r. 5/95	Comune/Ufficio Urbanistica	D.C.C. n. 69 del 09.10.'06	D.C.C. n. 13 del 12.03.2007

- 7) Variante per consentire alcuni interventi di adeguamento strutturale della viabilità provinciale

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articoli 15-17 della l.r. 1/2005	Provincia/Comune-Ufficio Urbanistica	D.C.C. n. 82 del 29.11.'06	D.C.C. n. 10 del 12.03.2007

- 8) Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo all'area "D" "CI" destinata allo scalo merci

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articolo 40, co.2 , l.r. 5/95	Comune/Incarico esterno	D.C.C. n. 88 del 30.10.2002	D.C.C. n. 51 del 30.04.2003