

AL COMUNE DI POGGIBONSI

75 U
GS
SANDALO
SIGNORINI



OGGETTO: **osservazione al nuovo Piano Strutturale -**

La sottoscritta Luisa Brogini, nata a Firenze il 21/09/1949, quale legale rappresentante di NCA Immobiliare S.r.l, C.F. e P.IVA 05218000486, con sede in 50136 Firenze, via Aretina, 267, avendo legittimo interesse al nuovo Piano Strutturale quale proprietaria di una area di servizio carburanti posta lungo la Firenze-Siena, direttrice Siena, in loc. Drove, al km. 26+106

e v i d e n z i a

l'inidoneità delle strutture realizzate secondo l'art. 19 del vigente R.U. al servizio richiesto dalle direttrici importanti.

Fino dall'apertura alle vendite è stata evidente e rappresentata all'A.C. la carenza di spazio di ristoro per la somministrazione e per la consumazione anche solo all'aperto sotto un pergolato, pure precluso, nonché dei servizi igienici ricavabili nella superficie ammessa, creando nel periodo estivo un estremo disagio all'utenza costretta a lunghe file di attesa di anziani per servirsi dei w.c., mentre i più giovani si indirizzano al prato adiacente, suscitando le giuste lamentele dei residenti per l'indecoroso spettacolo e proteste sovente concitate contro gli addetti al ristoro, incolpevoli della insufficiente struttura. Il limite di mq 6000 di area e mc 500 di volume, stabiliti dallo strumento urbanistico vigente, è calibrato alle strade ordinarie, ma assolutamente insufficiente per le direttrici più importanti. Mentre in Comune di S. Casciano e Tavarnelle V.P. sta ormai sorgendo un'area di servizio con

ristorante da mq 550 e piazzale di mq 15.000 grazie a varianti agli strumenti urbanistici locali contrastanti con ogni invariante del rispettivo P.S. e perfino col PTCP, gli impianti preesistenti di Poggibonsi, dal 2009 attendono di poter essere adeguati alle necessità rappresentate e ove tale situazione non sia sbloccata, sono destinati a regredire ulteriormente. L'attività occupa numerosi addetti e se ha collocazione ambientale confacente nonché gli spazi necessari a corredo deve poter essere adeguata agli standard e restare competitiva, con maggiori servizi igienici, parcheggi, pergolati d'uso turistico, motel, ecc. Ricordando l'attenzione prestata a suo tempo dalla A.C. per i posti di lavoro che tali servizi assicuravano e ritenuto quindi interesse della collettività migliorare il servizio al pubblico e l'occupazione, la sottoscritta

O S S E R V A

che il nuovo P.S. prevede nella zona interessata di Drove all'art. 88 della disciplina cospicui interventi ma non pare esprimere esplicitamente l'indirizzo per ricomprendere nel prossimo R.U. l'adeguamento indispensabile di queste strutture per svolgere il servizio pubblico cui sono preposte in maniera più civile e decorosa.

La sottoscritta fa quindi appello all'A.C. anche a nome di tutti gli addetti e operatori del settore di revisione del Piano per l'avvio delle soluzioni ritenute ammissibili più volte prospettate all'A.C. anche formalmente, con valutazioni positive.

Al fine di una valutazione allega normativa oggetto di osservazione, art. 88 disciplina, foto della località interessata e del disservizio esposto.

Allegati: 1) elaborato del P.S. oggetto dell'osservazione:

B) Disciplina, art. 88 UTOE Drove;

2) planimetria ubicativa in scala

3) documentazione fotografica del disservizio.

Con osservanza.



Firenze, 22 settembre 2013

nca7613 -dw

B

Disciplina

COMUNE DI POGGIBONSI

15 OTT. 2013

Prot. N° 240.18

COMUNE DI POGGIBONSI PIANO STRUTTURALE

ADOZIONE

Lucia Coccheri - Sindaco
Giampiero Signorini - Assessore
all'Urbanistica

Fabio Galli - Dirigente
Settore Edilizia e Urbanistica

Pietro Bucciarelli - Progettista
Roberto Gori - Cartografia e SIT

Paolo Rinaldi,
Sabrina Santi, Duccio Del Matto -
Collaboratori

Paola Todaro - Responsabile del
procedimento

Carla Bimbi, Fabiola Conforti,
Stefania Polidori, Tiziana Viti -
Collaboratori al procedimento

Tatiana Marsili - Garante della
comunicazione

Idp progetti gis - Sistema informativo
e schedatura edifici

Studio Aleph - Mobilità

Elisabetta Norci - V.A.S.

Monica Coletta - Studi
Agronomici e Paesaggistici

Michele Sani - Ind. geologiche

Alessio Gabbrielli - Studi idraulici

Sociolab - Partecipazione

incrementare anche mediante politiche finalizzate ad attrarre nuovi investimenti e ad introdurre settori produttivi tecnologicamente avanzati.

2. Nell'ambito di una visione d'insieme, le parti strategiche ed operative della pianificazione dovranno definire una specifica articolazione di contenuti insediativi correlata ai caratteri paesaggistici, urbanistici e infrastrutturali di ogni singola area. Fermo restando che ognuna di esse appartiene a pieno titolo al Circondario ad elevata densità produttiva della Val d'Elsa.

Art. 43 Caratteristiche delle aree produttive

1. La struttura produttiva di Foci, per il livello delle infrastrutture e della funzionalità, come per l'inserimento in sistemi e reti di ampio raggio, costituisce un polo di vasto interesse, con una influenza che va anche oltre l'ambito provinciale. La vocazione naturale delle aree produttive di Poggibonsi, ed in particolare quella di Foci, è pertanto di organizzare un'offerta localizzativa di elevate capacità, altamente infrastrutturata e funzionale alle esigenze competitive delle imprese. Le aree produttive di Poggibonsi dovranno, di conseguenza, mantenere il loro carattere prevalentemente manifatturiero e tecnologico, evitando di trasformare i poli industriali in centri commerciali con conseguente depauperamento dei "centri commerciali naturali" e dei centri urbani in generale.

2. Oltre alle attività artigianali e industriali, le aree produttive potranno ospitare, in misura modesta ed in zone precisamente individuate e riservate a tale destinazione dagli strumenti operativi della pianificazione, le attività di servizio e quei tipi di commercio che, per le loro caratteristiche merceologiche e/o dimensionali, non possano trovare posto nell'ambito di zone prevalentemente residenziali.

Art. 44 Nuove aree produttive

1. Quando si ritengano esaurite, o in via di esaurimento, le possibilità edificatorie nelle aree esistenti e si ravvisi, allo stesso tempo, l'esistenza di una domanda per l'insediamento di nuove attività produttive, si procederà, preferibilmente, con l'aumento della densità edificatoria degli insediamenti produttivi esistenti, ampliandone contestualmente la superficie complessiva per poter adeguare gli standard urbanistici ed inserire le aree produttive in un più ampio contesto paesaggistico.

2. qualora le caratteristiche delle nuove attività produttive da insediare differiscano dalle usuali attività manifatturiere (come ad es. le attività di servizio o legate alla logistica), si potranno prevedere nuove aree produttive rispettando i seguenti criteri:

- la compattezza del disegno organizzativo, con conseguente risparmio della risorsa suolo;

- la creazione di margini ben identificati in maniera da assicurare l'ordinato e netto rapporto di alterità tra il costruito e le tessiture agrarie, rispettando in tal modo i modelli insediativi consolidati;
- la prossimità con altre aree per insediamenti produttivi al fine di poter beneficiare di una "economia di scala" nella dotazione di servizi e infrastrutture, configurandosi in tal modo come completamento e naturale sviluppo del comprensorio produttivo esistente ;
- la prossimità di adeguate infrastrutture di collegamento con arterie stradali importanti e con altre zone della toscana, evitando in tal modo la necessità di costose opere di urbanizzazione e di ulteriore consumo di suolo;
- la collocazione entro il perimetro del territorio urbanizzato come si è venuto configurando col succedersi degli strumenti urbanistici, recepito nel PTCP e riproposto con il presente PS.

3. La previsione, negli strumenti operativi della pianificazione, di nuove aree produttive dovrà prendere in considerazione un ambito più ampio dell'area da qualificare come zona industriale in maniera che sia definito un adeguato inserimento di queste ultime nel contesto paesaggistico in cui si collocano.

Art. 45 Struttura insediativa del territorio rurale

1. La struttura insediativa del territorio rurale si colloca all'interno di un contesto caratterizzato in maniera significativa sotto il profilo paesaggistico e conseguentemente interessato dalla presenza di emergenze paesaggistiche come la viabilità storica o la rete ecologica. Per il sistema insediativo del territorio rurale viene pertanto definito un quadro generale che, nel rispetto dei criteri derivanti dal riconoscimento dei caratteri identitari e dei principi generativi, individui i criteri di miglioramento ambientale e stabilisca le attività e le trasformazioni che gli atti di governo del territorio potranno prevedere.

2. Il riuso di edifici nel territorio aperto dovrà essere previsto con criteri tali da non comprometterne il carattere originario o da danneggiare il contesto paesistico di tipo rurale con diffusione di carico urbanistico tale da gravare impropriamente sulla rete insediativa e infrastrutturale minore con insostenibili aumenti di popolazione residente.

3. Le riconversioni residenziali del patrimonio edilizio rurale potranno essere consentite dal RU a condizione che non si introducano elementi dissonanti nel paesaggio agrario, con eccessiva frammentazione dei volumi e delle aree di pertinenza o con la realizzazione di nuovi "volumi di servizio". Dovranno essere disincentivati, mediante limitazioni alla possibilità di riutilizzo dei fabbricati, quei frazionamenti che determinino la separazione dei fondi dagli immobili

particolare riferimento alla tessitura agraria di impianto mezzadrile ancora esistente e con particolare attenzione alla coltivazione dell'olivo.

4. Le parti strategiche ed operative della pianificazione dovranno prevedere particolari forme di tutela per gli edifici individuati come beni storico architettonici e per le loro aree di pertinenza.

Art. 47 Le reti

1. Il sistema delle reti è composto dalla rete del trasporto e dalle reti tecnologiche.
2. Il sistema della rete del trasporto riguarda la struttura viaria, comprensiva delle differenti categorie di strade classificate ai sensi del Nuovo Codice della Strada, e la linea ferroviaria.
3. Le reti tecnologiche sono costituite dalle strutture riguardanti l'adduzione e distribuzione dell'acqua per fini idropotabili, il collettamento delle acque usate, gli impianti di trattamento dei reflui pubblici e privati, i luoghi destinati alla raccolta, trattamento e stoccaggio dei rifiuti, il trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, il trasporto e distribuzione del gas metano, le reti di telecomunicazione.
4. I criteri di tutela e di sviluppo per la rete del trasporto sono specificati al presente capo mentre per le reti tecnologiche valgono le disposizioni del capo II relativamente alla tutela della qualità dell'aria e dell'acqua.

Art. 48 Rete viaria

1, La rete viaria del Comune di Poggibonsi è composta, oltre che dalle strade urbane, dalla viabilità extraurbana principale, dalla viabilità extraurbana secondaria, dalle strade locali e dagli itinerari ciclopedonali.

Art. 49 Viabilità principale

La viabilità principale, corrispondente alla categoria di tipo B "Strade extraurbane principali" nella classificazione funzionale del Nuovo codice della strada, è costituita dalla strada Siena Firenze. L'obiettivo del PS è quello di una maggiore caratterizzazione di tale strada come arteria che nel tratto in cui attraversa il territorio comunale riesca a servire con maggiore efficacia e adeguata dotazione di svincoli gli insediamenti del sistema urbano di Poggibonsi ed in particolare l'insediamento industriale di Pian dei peschi e quello residenziale di Bellavista

Art. 50 Rete stradale secondaria

La rete stradale secondaria comprende alcuni tratti delle seguenti strade: S.R.2 Cassia, S.R. 68 Val di Cecina, S.R.429 Val d'Elsa, S.P.1 San Gimignano, S.P. 51 Castellina in Chianti, S.P.70 Castello di Staggia, S.P. 131 Castagnoli. Fanno inoltre parte della rete stradale secondaria le arterie che, nell'attraversamento urbano, consentono il collegamento fra i vari rami delle strade extraurbane sopra elencate. L'obiettivo del PS è quello di massimizzare, sia attraverso integrazioni infrastrutturali sia con misure gestionali di regolamentazione della viabilità e della

Art. 88 UTOE 3 DROVE

La zona industriale di Drove, collocata in un versante non visibile dal centro urbano rappresenta la conclusione estrema della città lungo la via cassia superando i limiti comunali per continuare nel territorio di Barberino Val d'Elsa. Fasce urbane facilmente distinguibili partono dalla città con un tessuto compatto, proseguono con una espansione residenziale sparsa a bassa densità, per concludersi con una zona industriale esterna poco percepibile e separata dalla città. L'area assume quindi un carattere di omogeneità funzionale anche quando il sistema, che si è espanso abbandonando la direzione tracciata dalla via Cassia, segue quella identificata dal percorso della superstrada Firenze Siena. Il limite nord, verso il crinale di Cinciano, è poco visibile, tranne dove incontra la vegetazione a ridosso del Drove di Tattera, ma fortemente percepibile per il uso del suolo e per la diversa vocazione ambientale dei due sistemi. La zona è stata edificata a partire dai primi anni 70 senza un minimo di piano attuativo, non esiste alcuna dotazione di spazi pubblici o di aree di standard. La vicinanza con l'uscita di Poggibonsi nord sulla Siena-Firenze attribuisce all'area una vocazione commerciale direzionale che trova riscontro nel dimensionamento di PS. Nella UTOE Drove non sono consentite zone di espansione ma esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione urbanistica ed alla edificazione di singoli lotti di completamento. Questi ultimi tipi di intervento potranno essere consentiti esclusivamente nell'ambito di un Piano particolareggiato o altro tipo di piano attuativo con il quale si riesca ad ottenere un miglioramento sensibile nella dotazione di attrezzature pubbliche ed aree di standard per tutta l'area compresa nell'UTOE. Il piano attuativo dovrà anche definire le linee progettuali per la sistemazione del accesso nord al centro urbano di Poggibonsi.

Prescrizioni ambientali

A Drove deve essere risolto il problema di alcuni scarichi diretti, gestiti da privati, che dovranno essere collegati e convogliati alla depurazione.

DIMENSIONAMENTO

Destinazioni d'uso / alloggi / famiglie	Un. Mis.	Q.tà
Residenze, negozi, botteghe	mq SUL	7.770
Commerciale medie strutture	mq SUL	2.020
Direzionale e attività private di servizio	mq SUL	7.878
Alloggi	n.	33
Famiglie	n.	27
Alloggi non occupati	n.	8

Dimensionamento delle trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato

	Un. Mis.	Q.tà
Commerciale medie strutture	mq SUL	2.000
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL	8.000

Capacità abitativa

	Un. Mis.	Q.tà
Abitanti residenti	n.	76
Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	n.	24
Abitanti insediabili per nuova previsione	n.	0
Abitanti totali insediabili	n.	100

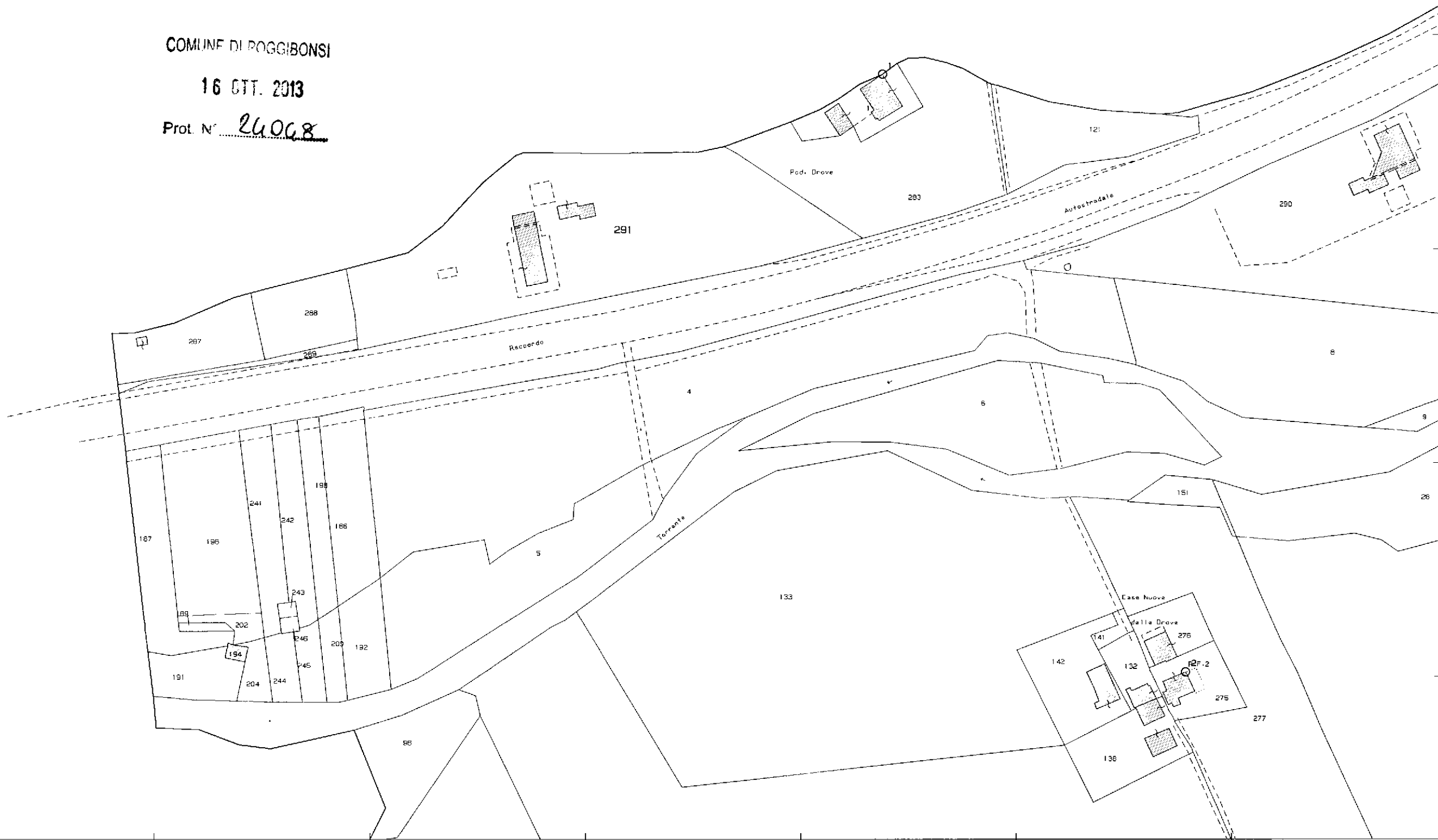
UTOE 02 FOCI - LAME	Un. Mis.	Insedimenti di nuovo impianto (*)	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Abitanti attuali	Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	Abitanti nuova previsione	Abitanti totali
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL		600	221	27	15	263
Commerciale medie strutture	mq SUL		16.000				
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL		8.000				
Artigianale - industriale, compreso commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL	160.000					
Turistico - ricettivo	posti letto						

(*) Residuo da R.U. = 80.000 mq di Sup. Coperta, corrispondenti a 160.000 mq di S.U.L.

UTOE 03 DROVE	Un. Mis.	Insedimenti di nuovo impianto	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Abitanti attuali	Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	Abitanti nuova previsione	Abitanti totali
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL			76	24	-	100
Commerciale medie strutture	mq SUL		2.000				
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL		8.000				
Artigianale - industriale, compreso commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL						
Turistico - ricettivo	posti letto						

UTOE 05 PIANDIPESCHI	Un. Mis.	Insedimenti di nuovo impianto	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Abitanti attuali	Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	Abitanti nuova previsione	Abitanti totali
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL			54	24	-	78
Commerciale medie strutture	mq SUL						
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL						
Artigianale - industriale, compreso commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL						
Turistico - ricettivo	posti letto						

COMUNE DI POGGIBONSI
16 OTT. 2013
Prot. N° 24068



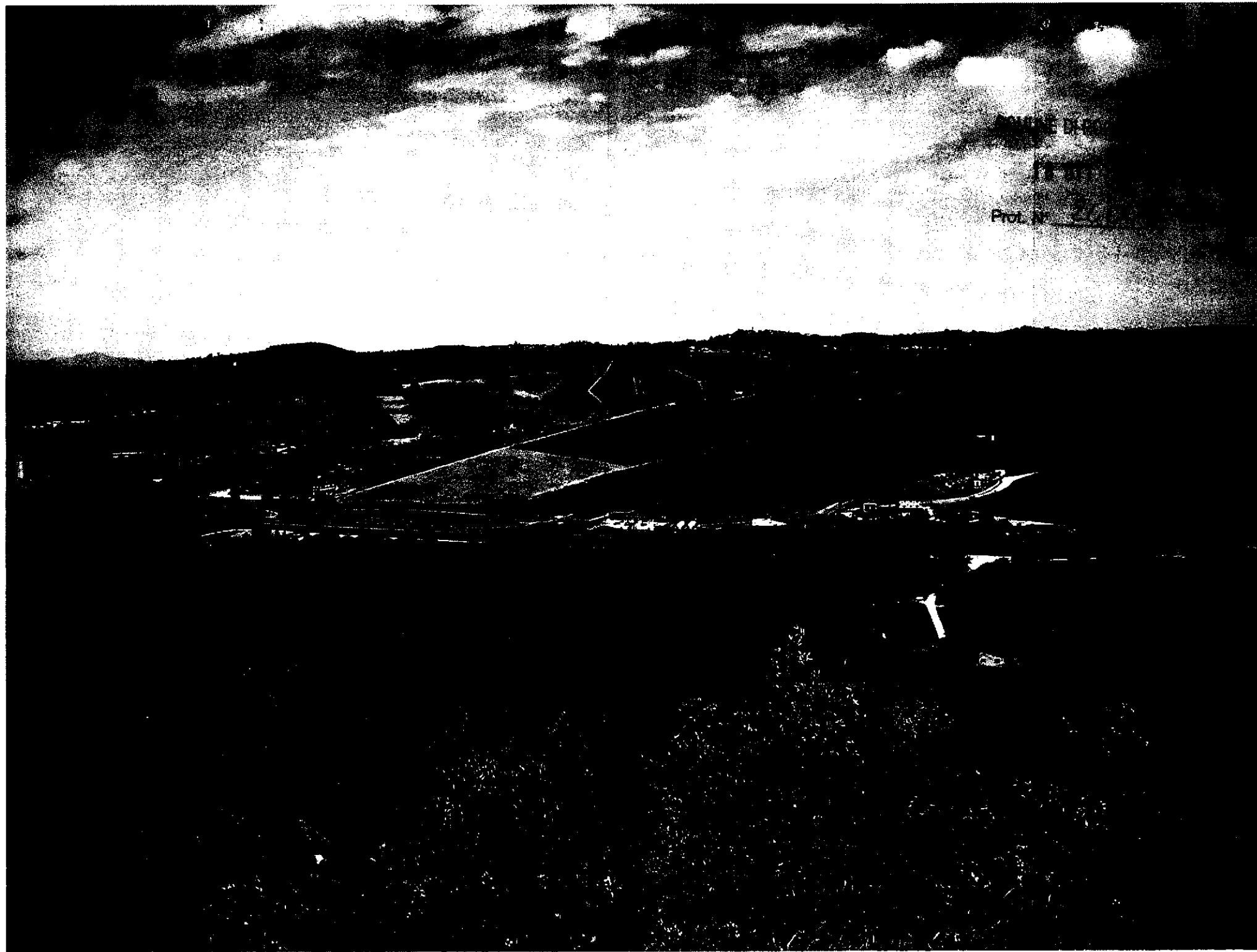
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

COMUNE DI POGGIBONSI

16 OTT. 2013

Prot. N° 26048





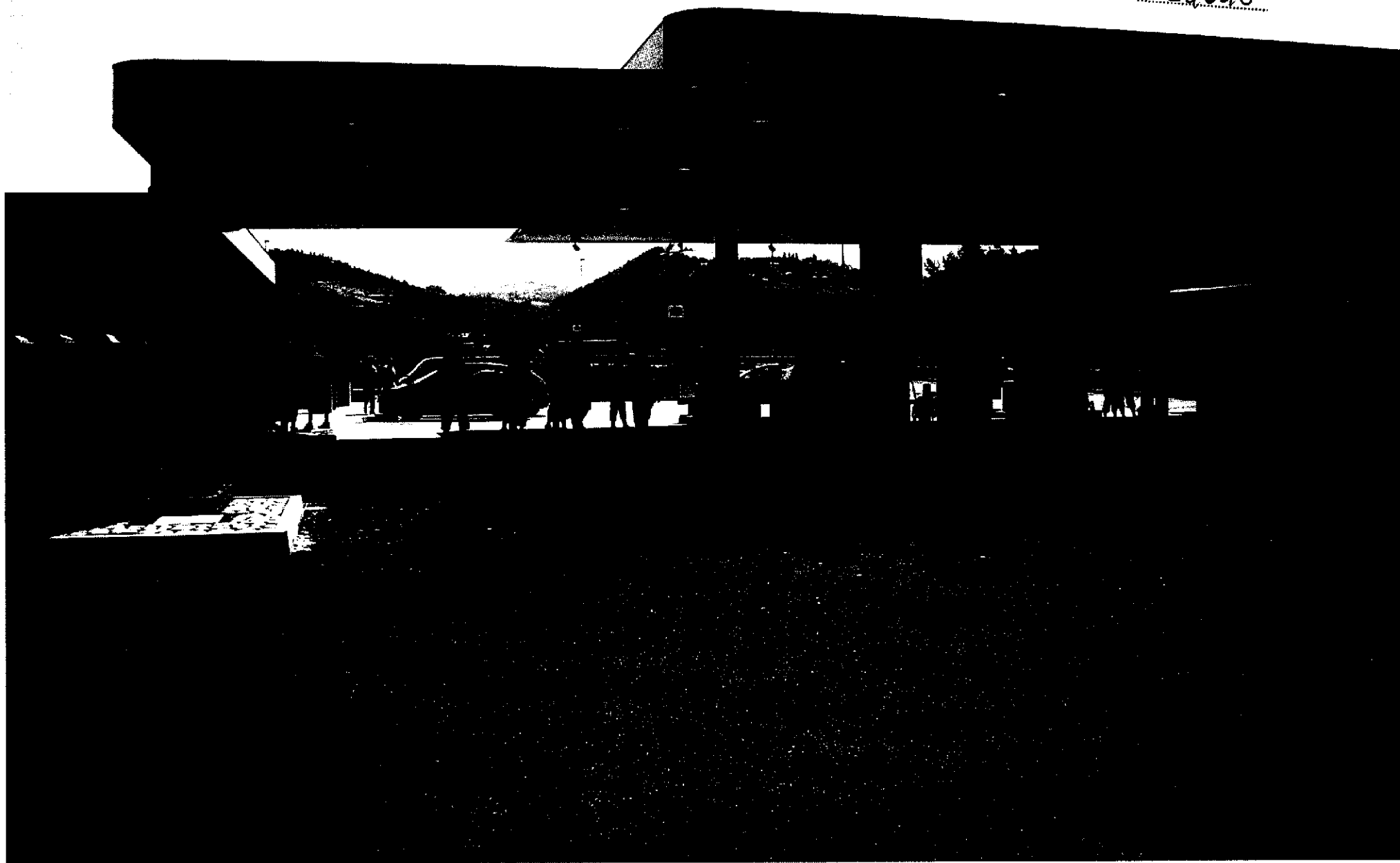
AMERICAN
11 11
Prof. Dr. C. C.



COMUNE DI POGGIBONSI

16 OTT. 2013

Prot. N° 26048



COMUNE DI POGGIBONSI


16 OTT. 2013

Prot. N° 26048





BROGINI	
Cognome	LUISA
Nome	21/9/1949
nato il	2570 P. 1 S. A
(atto n.	FIRENZE
a	ITALIANA
Cittadinanza	BAGNO A RIPOLI
Residenza	VIA DEL CAROTA 28
Via	
Stato civile	
Professione	
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI	
Statura	1,73
Capelli	biondi
Occhi	castani
Segni particolari	



Firma del titolare *[Signature]*
Bagno a Ripoli 21/9/2006

Il SINDACO
Il Funzionario delegato

Impronta del dito
UFFICIO ANAGRAFICO

COMUNE DI POGGIBONSI

16 OTT. 2013

Prot. N° 26048

Il Presente documento è valido fino al
21/09/2011

Validità prorogata ai sensi
dell'art. 31 del D.P.R. 301/00
21/09/2011

Il Funzionario Delegato
UFFICIO ANAGRAFICO
AN 3717967

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI
Bagno a Ripoli

CARTA D'IDENTITÀ
N° AN 3717967

BROGINI
LUISA