

COMUNE DI POGGIBONSI



PROTOCOLLO GENERALE

Nr.0024490 Data 18/10/2013

Tit. 06 Arrivo



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Siena



Collegio dei Periti Industriali  
e dei Periti Industriali Laureati  
della Provincia di Siena

Siena, 18.10.2013

PREG. SIG. SINDACO

DEL COMUNE DI

POGGIBONSI

\*\*\*\*\*

I Sottoscritti:

- Geom. Parrini Paolo nato a Casole d'Elsa (SI) il 06.06.1968 e residente a Poggibonsi (SI) in Via IV Luglio n. 96, non in proprio ma nella sua qualità di Presidente pro-tempore del Collegio Geometri e Geometri laureati della provincia di Siena;
- Per. Agr. Alessandro Spatafora, nato a Montespertoli (FI) il 28.07.1960 e residente a Poggibonsi (SI) in Loc. Maltraverso n. 21, non in proprio ma nella sua qualità di Presidente pro-tempore del Collegio dei Periti Agrari e dei Periti Agrari laureati della provincia di Siena;
- Per. Ind. Massimo Soldati, nato a Montalcino (SI) il 19.06.1958 e residente a Siena (SI) in Via Camollia n. 127, non in proprio ma nella sua qualità di Presidente pro-tempore del Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali laureati della provincia di Siena;

presa visione del Piano Strutturale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 22.07.2013, propongono le seguenti:

## Osservazioni

1. L'art. 5, in materia di salvaguardie del PS, non descrive cosa sia assoggettato, o meno, a tale regime.

Il testo del predetto art. 5:

*Fino all'adeguamento del RU al nuovo PS, le richieste di permesso di costruire, le segnalazioni e le comunicazioni per l'esecuzione di opere edilizie sono sospese quando le riferite a previsioni del RU non conformi al nuovo PS, non consente l'individuazione di ciò che viene assoggettato al regime di salvaguardia.*

La definizione "*previsioni del RU non conformi al nuovo PS*" lascia spazio a interpretazioni errate, fino a confondere le direttive con le prescrizioni.

A tal fine è opportuno precisare che le direttive emanate per l'adeguamento del regolamento urbanistico non possono incidere sul regime di salvaguardia, tenuto conto che le stesse orientano ma non vincolano, diversamente dalle prescrizioni che impongono o vietano comportamenti amministrativi.

*Si suggerisce di modificare il termine previsioni con il termine prescrizioni.*

2. Il Piano Strutturale presenta notevoli discordanze sia nella parte relazionale e sia in alcune tavole grafiche, infatti, le affermazioni riportate in un articolo vengono di fatto contraddette in articoli successivi.

Esempio, nell'art. 42 si evidenzia che la città di Poggibonsi ha un carattere produttivo e manifatturiero da incentivare e attrarre nuovi

investimenti, nell'art. 43, si ribadisce che, le aree produttive (leggasi aree Foschi, Drove e Pian dei Peschi) dovranno mantenere il loro carattere manifatturiero evitando di trasformarsi in poli commerciali.

Nel dimensionamento della pianificazione e dell'edificabilità, per le UTOE di Drove e Pian dei Peschi, viene vietata la realizzazione o trasformazione degli edifici esistenti in attività artigianali-industriali, inoltre, per l'UTOE di Drove si può solo cambiare la destinazione agli edifici, attualmente destinati ad attività manifatturiera, in edifici di tipo commerciale o direzionale ma non viceversa, così come per le zone Lame e via Pisana.

Si suggerisce di prevedere nelle predette zone la realizzabilità o perlomeno la possibilità di ampliamento delle attività industriali / artigianali esistenti compatibilmente con gli spazi di pertinenza disponibili.

3. In tutte le UTOE (escluso utoe 5 Pian dei Peschi) sono previsti eventuali aumenti di carico urbanistico derivanti da ristrutturazioni urbanistiche o edificazione di lotti liberi ma potranno essere realizzati solo se il gestore idrico garantisce la fornitura di acqua pari ad almeno 150 lt/procapite/giorno (art. 11), ma all'interno dei vari UTOE (art. 84-85-86-87-88-89) viene precisato che, essendo l'acquedotto in situazione critica, le realizzazioni delle opere potranno essere acconsentite solo dopo che l'Amministrazione Comunale o il gestore abbiano risolto le problematiche relative ai depositi e alle tubazioni idriche.

Quanto sopra vale anche per le aree rurali, per le quali, dovranno essere stabiliti i criteri alternativi per l'approvvigionamento idrico e per le

p

K

fognature.

Essendo l'acquedotto di proprietà comunale, è il Comune che è preposto alla progettazione e realizzazione delle reti idriche, anche a mezzo del gestore, non si capisce pertanto la necessità di tale indirizzo, formulato dal comune e destinato a se stesso.

Si mette in risalto anche il fatto che le trasformazioni urbanistiche sono assoggettate al contributo degli oneri di urbanizzazione, da destinare appunto alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che, il comune è chiamato a realizzare proprio con i predetti oneri di urbanizzazione, basterà, quindi, reimpiegare gli stessi per l'adeguamento delle infrastrutture, in maniera mirata in ragione delle predette carenze.

Si suggerisce di valutare meglio tale prescrizione, inserendo perlomeno la possibilità di ovviare alle problematiche di approvvigionamento, ove possibile, magari tramite l'installazione di serbatoi di accumulo privati costituenti volano idrico per i momenti di maggior consumo.

4. Si pone all'attenzione anche l'impossibilità di trasformazione dei locali posti al piano terra o similare, in abitazioni, indipendentemente dalla loro posizione e ubicazione, per tutta l'UTOE 1 – Poggibonsi – ( art. 84 comma 4 paragrafo 6) e per l'UTOE 6 – Staggia Senese – (art. 86 comma 5 e 6).

Tale previsione sembra di portata eccessiva, per il fatto che se in talune zone può costituire una prescrizione ragionevole, per favorire la possibilità di realizzare attività commerciali, artigianali o comunque di carattere produttivo all'interno dei centri edificati, dall'altra può

manifestarsi inutile, laddove la viabilità o il contesto generale non lo consentano.

Si propone di declassare tale prescrizione in semplice direttiva, lasciando al regolamento urbanistico lo studio di tali opportunità.

5. Il regolamento del P.S. , per le UTOE, evidenzia in più parti che il dimensionamento del piano recepisce i residui dell'attuale R.U. senza incremento di aree e volumi edificatori, se si tiene conto che i parametri, nell'attuale R.U., sono definiti in superficie utile, mentre nel nuovo P.S. le stesse quantità sono calcolate in superficie utile lorda (S.U.L.), comprendendo così anche le murature esterne e le parti comuni, si ha di fatto una riduzione dell'edificabilità pari a circa il 30% , costituita dalla differenza quantitativa tra la superficie utile e quella lorda.

Si propone di mantenere quale parametro urbanistico la superficie utile.

6. La cartografia dovrebbe essere rivista in quanto, oltre a riportare il medesimo studio su più tavole grafiche, essi sono discordanti fra loro. Ad esempio, lo studio delle aree allagabili in zona Foci (ex lottizzazione loc. Fosci – Via Calabria), redatta sulla tavola di studio 9 b in scala 1:2.000 è stata riportata in modo difforme sulle tavole 6 d in scala 1:5.000 e sulla tav. 13 g in scala 1: 10.000.

Nel caso di utilizzo edificatorio delle suddette aree avremmo sicuramente una incertezza per la definizione del limite edificabile (P.I.3) e limite non edificabile (P.I.4), incertezza che può provocare contenziosi amministrativi di un certo rilievo.

Si propone di verificare con attenzione le varie cartografie al fine di evitare le predette incertezze.

7. In più tavole cartografiche sono state evidenziate le aree definite come "Aree a vegetazione arbustiva in evoluzione a bosco" ma non figura relazionato il significato, per cui non sappiamo se la volontà è quella di assoggettare tali aree alla disciplina di bosco o di incolto o incolto alberato, in quanto la maggior parte di esse risultano essere semplicemente terreni incolti, abbandonati su cui sono presenti semplici arbusti.

Si pone quindi l'attenzione su tale carenza per evitare vuoti sulle direttive per l'adeguamento del regolamento urbanistico.

8. Si segnala l'utilizzo improprio di cartografia di base differenti per le varie tavole progettuali, che vanno dall'utilizzo di tavole aggiornate allo stato odierno a tavole risalenti anche qualche decennio or sono.

Si propone anche in questo caso una revisione dei supporti cartografici di base.

9. Si segnala che all'art. 91, nel riferimento al recepimento della normativa del PTCP, ove si fa riferimento agli articoli del piano strutturale in oggetto ci sono alcuni riferimenti errati.

A puro titolo di esempio per l'indicazione sugli impianti di energia rinnovabile è citato il riferimento all'art. 69 mentre avrebbe dovuto essere all'art. 70.

Il riferimento agli obiettivi per il territorio rurale e redazione di PAPMAA sono citati fra gli altri gli art. 55,56 e 57 mentre avrebbero dovuto essere gli art. 56,57 e 58.

Si propone una più attenta verifica dei richiami normativi di altri strumenti per evitare errori di interpretazione sulle future prescrizioni

p

f

e

derivanti dall'adeguamento del regolamento urbanistico.

Ringraziando per l'attenzione riservataci, nel restare a disposizione per ogni chiarimento in merito, porgiamo distinti saluti.

Geom. Paolo PARRINI

Prot. 6385/CO V-E

Per. Agr. Alessandro SPATAFORA

Prot. 251

Per. Ind. Massimo SOLDATI

Prot. 1224