

Sede legale e Amministrativa
50129 Firenze
Via S. Reparata, 43
Telefono: 055 47801

Magazzini e Uffici
50018 Scandicci (FI)
Viale Europa, 51
Telefono: 055 47801

→ EG
GS
SINDACO
SIGNORINI

unicoop
firenze

COMUNE DI POGGIBONSI

PROTOCOLLO GENERALE
Nr.0024501 Data 18/10/2013
Tit. 06.03 Arrivo

Al Sig. Sindaco
Comune Poggibonsi
Piazza Cavour 2
53036 Poggibonsi (SI)

Prot. N 845 MP/PP/EM

Scandicci li 16 ottobre 2013

Oggetto: Delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 22.07.2013 pubblicata sul BURT n. 34 del 21.08.2013 *“Rapporto ambientale VAS e sintesi non tecnica per adozione Piano Strutturale comunale - Avviso di deposito e pubblicazione degli atti relativi al procedimento di VAS ai sensi dell’art. 25 della L.R. n. 10/2010 e s.m.i.”* e *“Adozione Piano Strutturale comunale – Avviso di deposito ai sensi degli art. 17 e 17bis della L.R. n. 1/2005”*

OSSERVAZIONI ALL’ADOTTATO PIANO STRUTTURALE

per Unicoop Firenze Società Cooperativa a mutualità prevalente con sede in Firenze Via S. Reparata n. 43 in persona del Procuratore Marco Pandinelli nato a Firenze il 19 febbraio 1963 domiciliato per la carica presso la sede di Scandicci, viale Europa 51.

SI PREMETTE

Unicoop Firenze S.C. è una cooperativa fra consumatori, con oltre un milione di soci, che opera in Toscana e nel Comune di Poggibonsi è proprietaria di complessi immobiliari a destinazione commerciale. Sussiste quindi qualificato interesse all’apporto collaborativo alla formazione degli atti di pianificazione e di governo del territorio del predetto comune.

Dall’analisi del materiale adottato emerge che:

- All’elaborato *“Valutazione Ambientale Strategica; rapporto ambientale”* sono riportati come **“punti di fragilità”**: a) una **densità demografica** al 2010 di 417,4 ab/kmq con **“valori decisamente più elevati rispetto a quelli riscontrabili sia a livello nazionale**

- (201 ab/kmq), che regionale (163 ab/kmq) e provinciale (71,1ab/kmq)" (pag. 30);
- b) una **"forte pressione sulla rete stradale urbana del capoluogo dovuta al traffico interno ed alla capacità di attrazione di Poggibonsi verso le aree limitrofe"**.
- Negli **"elaborati costitutivi del PS"** di cui all'art. 3 della **"disciplina"** non è inserito **alcun elaborato grafico di viabilità di progetto** ma solo di viabilità **"storica"** e **"attuale"**.
 - Alla **"Tabella 72: dimensionamento intero territorio"** della **"disciplina"** si indicano **2.735 abitanti di nuova previsione e 4.322 abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati** che porterebbero gli attuali 29.223 abitanti a 36.280 (pari ad un incremento di oltre il 12%).
 - La medesima tabella quantifica in **160.000 mq di sul** gli **"insediamenti di nuovo impianto"** a cui sommare **14.800 mq di "nuove costruzioni rurali"**, **22.850 mq** da **"cambio d'uso territorio rurale"** e **28.000 mq di sul** per **"commerciale medie strutture"** da **"trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato"**.
 - Gli insediamenti di nuovo impianto, pari a **160.000 mq di sul**, hanno una destinazione indicata come **"artigianale - industriale, compreso commercio all'ingrosso e depositi"**.
 - Nel medesimo elaborato al capitolo **"valutazione dell'impatto previsto dalle trasformazioni sulle risorse"** si riportano delle valutazioni sui **consumi idrici, scarichi idrici, produzioni rifiuti** e i relativi impatti del dimensionamento del Piano Strutturale sulle risorse dell'ambiente.
 - All'elaborato **"disciplina"** il pianificatore rubrica le UTOE in cui suddivide il territorio comunale e assegna il dimensionamento per ciascuna di esse; il dimensionamento a commerciale nella forma di Medie Strutture interessa, mediante **"trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato"**, **28.000 mq** suddivisi in tre UTOE:
 - **01 Poggibonsi"** con 10.000 mq di sul

- 02 Foci-Lame con 16.000 mq di sul
- 03 Drove con 2.000 mq di sul

- Con nota al margine della tabella a pag. 28 della suddetta *"disciplina"* è riportato che *"le quantità relative alle destinazioni residenziale compreso esercizi di vicinato e commerciale medie strutture potranno essere inserite nel primo R.U. in misura non superiore al 50%"*.
- Le UTOE sono graficamente rappresentate alla tavola *"29 Sistema del territorio urbanizzato UTOE – Unità Territoriali Organiche Elementari"*.
- All'elaborato *"incontro con le associazioni del commercio"*, in cui si riporta dell'incontro del 19 luglio 2012 con le associazioni di categoria, si può riscontrare che tra le richieste poste alla A.C. dai presenti fu chiesto di *"consolidare la struttura commerciale esistente sostenendo il modello del commercio diffuso senza realizzare nuove aree commerciali decentrate (non concedere destinazioni commerciali nell'area dei Foci)"*.

SI RILEVA

- A)** il pianificatore non ha indicato come migliorare le *"fragilità"* della densità demografica e della pressione viabilistica (ed infatti non ha redatto una tavola con la viabilità di progetto);
- B)** il dimensionamento previsto dal pianificatore comporterebbe, qualora abbia luogo, un rilevante incremento demografico in una situazione demografica e di viabilità già ritenuta fragile;
- C.1)** a parere dell'osservante non rientra in un principio di ragionevolezza prevedere una nuova edificazione per potenzialità residenziale quando vi è **tuttora una considerevole quantità abitativa disponibile e non utilizzata per ben 4322 abitanti;**
- C.2)** non si sono rilevate nella documentazione disponibile le motivazioni per le quali il suddetto incremento demografico dovrebbe aver luogo, in che tempi lo stesso dovrebbe attuarsi e che strategie si debbano tenere a riferimento nel corso dello stesso;

C.3) Il previgente Piano Strutturale, D.C.C. n. 11 del 11/02/2000, normava una *“quantità massima ammissibile di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica su tutto il territorio, con destinazione prevalentemente residenziale”* di 484.760 mc;

C.4) a pag. 56 dell'elaborato *“Relazione generale”* del adottato PS, si riporta che: *“come risulta dalle tabelle allegate alla nona variante al RU, approvata nel settembre 2011 e quindi subito prima dell'avvio del procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale, negli anni di vigenza del PS / 2000 è stata realizzata una parte delle previsioni;*

C.5) all'elaborato *“Relazione Tecnica-Aprile 2010”* della IX variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Poggibonsi fu riportato che ***“non sono previste nuove localizzazioni per medie strutture di vendita e per la grande distribuzione con l'eccezione della media struttura di vendita D6 già esistente nella zona di Salceto”***;

D) il pianificatore ha previsto un incremento della sul commerciale di Media Superficie di 28.000 mq e **non** ha compiuto valutazioni sugli effetti socio-economici e viabilistici qualora il suddetto incremento avesse luogo;

E) il suddetto dimensionamento e la sua localizzazione disattende totalmente quanto segnalato dalle associazioni del commercio senza adeguata motivazione;

F) la normativa regionale attualmente vigente regola le medie superfici di vendita ravvicinate/confinanti tra loro come medie strutture di vendita nella forma di strutture aggregate e che pertanto sembrerebbe non attuabile la capacità edificatoria a commerciale di MSV prevista dal pianificatore senza rientrare nella classificazione di Grande Struttura di vendita;

G) non si rileva nessuna indicazione del pianificatore per il dimensionamento delle Grandi Superfici di Vendita;

H) il pianificatore per l'attuazione del dimensionamento prescrive che le *“quantità relative alle destinazioni potranno essere inserite nel primo R.U..... in misura non superiore al 50%”*, ma non è chiaro se suddetta limitazione si applichi alle singole varianti o alla formazione degli interi Regolamenti.

SI OSSERVA

i) a parere della scrivente appare non ragionevole pianificare un territorio con ipotesi di incremento demografico prima di aver proposto strategie di risoluzione delle criticità attuali e future; infatti, qualora il suddetto incremento avesse luogo, le suddette criticità non potranno altro che incrementare ed acuirsi.

ii) per il recupero del patrimonio dismesso il pianificatore prevede ben **28.000 mq** di superficie commerciale per strutture di Media Superficie; fermo restando i limiti autorizzativi a 1500 mq di superficie di vendita dati dalla normativa regionale, questo comporterebbe che il pianificatore prevede l'apertura di numerose attività di MSV che potenzialmente potrebbero aver luogo, seppur in più Regolamenti Urbanistici/Varianti al Regolamento Urbanistico, in non meno di **14 (quattordici) nuovi complessi commerciali di c.a. 1.500 mq di superficie di vendita cadauno e, paradossalmente, potrebbero aversi persino 70 (settanta) nuove medie strutture di 400 mq di superficie di vendita.** Tale scelta del Pianificatore, in una situazione di contrazione dei consumi, appare irragionevole, non sostenibile economicamente e con ripercussioni sull'ambiente e sul territorio senza che vi siano risposte alle esigenze dello stesso.

iii) il pianificatore ha scelto di variare totalmente l'orientamento della pianificazione per le Medie Strutture di Vendita del 2010 passando **da un assenza di localizzazioni ad una diffusione a pioggia;**

iv) le richieste delle associazioni del commercio erano di consolidare le strutture commerciali e di non realizzare nuove strutture commerciali decentrate. A parere della scrivente il Comune non ha risposto a quanto richiesto dagli operatori e pertanto è lecito supporre che la pianificazione dell'Amministrazione Comunale per il dimensionamento a MSV/commerciale **non troverà attuazione** e, qualora trovassero applicazione, si avrebbe un'attivazione delle attività di breve durata portando, a seguito della mancanza di vendite sufficienti alla sostenibilità economica delle attività, ad un nuovo abbandono dei complessi immobiliari recuperati.

v) sembrerebbe ragionevole prevedere l'attuazione del Nuovo Piano Strutturale mediante un Nuovo Regolamento Urbanistico e non tramite una variante dell'attuale Regolamento Urbanistico che è ormai alla decima variante.

SI CHIEDE

che in accoglimento della presente osservazione sia compiuto un supplemento di istruttoria finalizzato a

- 1)** L'indicazione di un'adeguata strategia di miglioramento delle fragilità presenti con l'attuale presenza demografica.
- 2)** Una proiezione demografica che tenga conto della situazione congiunturale.
- 3)** Una previsione delle domande di consumo introdotte sul territorio dai potenziali nuovi abitanti congiuntamente ad una valutazione del soddisfacimento delle esigenze attuali del territorio.
- 4)** Indicazione di una viabilità di progetto.
- 5)** Variazione in diminuzione del dimensionamento a commerciale a Media Superficie **da 28.000 mq** alla consistenza che motivatamente sia ridefinita in base alle verifiche di cui ai punti 1), 2) e 3) di cui sopra e la conferma del dimensionamento di Grandi Strutture di Vendita **a 0 mq** di sul;
- 6)** la prescrizione fin dal piano strutturale del pieno reperimento dei parcheggi di relazione attinenti le strutture commerciali senza deroghe localizzative o dimensionali.
- 7)** Un'univoca e chiara regolamentazione dell' attuazione del dimensionamento del Piano Strutturale da parte del Regolamento Urbanistico con l'inserimento della prescrizione: "nei primi cinque anni di validità del Regolamento Urbanistico attuativo del Piano Strutturale,

Sede legale e Amministrativa
50129 Firenze
Via S. Reparata, 43
Telefono: 055 47801

Magazzini e Uffici
50018 Scandicci (FI)
Viale Europa, 51
Telefono: 055 47801

unicoop
firenze

non potrà essere attuato più del 50% del dimensionamento. Eventuali varianti al Regolamento Urbanistico esistente anticipatrici del nuovo Regolamento Urbanistico non potranno attuare nuovi dimensionamenti previsti dal Piano Strutturale.

Si confida che il Comune di Poggibonsi accolga le suddette osservazioni

Distinti saluti.
p. Unicoop Firenze sc
Un Procuratore
(Marco Pandinelli)