

COMUNE DI POGGIBONSI



PROTOCOLLO GENERALE

Nr.0024464 Data 18/10/2013

Tit. 06 Arrivo

**Al Signor Sindaco del Comune di  
Poggibonsi  
Piazza Cavour  
53036 Poggibonsi**

**Oggetto:** Osservazione alla Piano Strutturale del Comune di Poggibonsi  
adottato con delibere di Consiglio Comunale n°84 del 22/07/2013- (B.U.R.T.)  
del 20/08/2013

Richiedenti:

I.M.C.S srl

con sede in Via della Repubblica n. 115 a Poggibonsi per essa in qualità di legale  
rappresentante Monica Nencioni;

Immobiliare K2 srl

con sede in Via De Rondinelli 3 Firenze per essa in qualità di legale rappresentante Luca  
Limberty;

Aziende Agricole Lorenzo Gori & Figli

con sede in Firenze , via delle Bagnese n° 2 per essa in qualità di legale rappresentante  
Andrea Gori;

Parti Simona residente in via Fortezza Medicea, Poggibonsi

presa visione del Piano strutturale adottato con deliberazione consiliare n. 84 del  
22/07/2013 , al fine di apportare il proprio contributo alla formazione del piano strutturale  
**presenta la seguente osservazione relativamente ai seguenti articoli.**

Premessa:

In ogni articolo è riportato sia il periodo che si propone di cancellare, evidenziato da due linee sulle parole  
(~~da cancellare~~) sia il periodo che si propone di aggiungere evidenziato da una sottolineatura (da aggiungere).  
Al termine di ogni articolo sono riportate le considerazioni alla base delle nostre proposte.

## **Art.68 STANDARD URBANISTICI**

1. Gli standard urbanistici rappresentano l'unità di misura (mq/ab) della dotazione minima di aree pubbliche per servizi ed attrezzature che ogni strumento urbanistico deve prevedere. Nel DM 1444/68 tale dotazione viene espressa in modo sia globale (18mq/ab.) che disaggregato per tipologia di dotazione (istruzione; attrezzature di interesse comune; spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport; parcheggi). Lo stesso DM prevede poi, classificandole come Zone F, prevede aree da destinare all'istruzione superiore, alle attrezzature sanitarie ed ospedaliere, ai parchi pubblici urbani e territoriali.

2. Il dimensionamento delle aree a standard è definito per il complessivo territorio comunale, le previsioni di RU dovranno tuttavia garantire il rispetto degli standard di cui al DM 1444/68 nelle singole UTOE. ~~Più precisamente dovranno essere rispettati gli standard di cui all'art.3 del DM 1444/68 nelle UTOE di Poggibonsi, Bellavista e Staggia. Dovranno, invece, essere rispettati gli standard di cui all'art.5 del DM 1444/68 nelle UTOE di Foci Lame.~~ Nelle UTOE di Drove e Pian di Peschi, fortemente gravate da un deficit di spazi ed attrezzature pubbliche ed ormai sature, fermo restando il divieto di prevedere nuove zone di espansione, eventuali interventi finalizzati al cambio di destinazione urbanisticamente rilevante o riconducibili alle categorie della ristrutturazione urbanistica o della edificazione di lotti liberi nel tessuto consolidato, potranno essere previsti esclusivamente mediante pianificazione attuativa che garantisca una significativa dotazione di aree di standard a servizio dell'insediamento nel suo complesso. Il RU potrà anche prevedere, se compatibili con le leggi vigenti, forme monetizzazione delle aree di standard per le zone in cui sia impossibile l'effettivo reperimento delle stesse.

3. Il RU e la successiva pianificazione attuativa dovranno prevedere, per tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuovo impianto, la realizzazione di una quantità di aree pubbliche che, oltre a soddisfare le esigenze derivanti dagli interventi stessi al livello quantitativo degli standard esistenti, determinino un incremento di qualità nella configurazione dello spazio collettivo della città. Per standard urbanistici esistenti debbono intendersi quelli risultanti dalla verifica contenuta nella ottava variante al RU.

4. Come risulta dagli elaborati dei vigenti strumenti urbanistici, il Comune di Poggibonsi è attualmente dotato di una quantità sufficiente di aree destinate a standard urbanistici. Il teorico aumento di popolazione che consegue, secondo il PS, alle previsioni di rigenerazione urbana ed alla stima degli abitanti insediabili in alloggi non occupati, comporta un proporzionale aumento delle aree per standard urbanistici.

5. Gli standard urbanistici rivestono un valore fondamentale nel disegno della struttura e della composizione dell'organismo urbano. Allo scopo di far assumere all'insieme degli spazi pubblici e collettivi la struttura di un sistema, sono individuate negli elaborati grafici del PS le zone di reperimento degli standard urbanistici. Si tratta di un insieme eterogeneo che comprende aree assolutamente inedificabili e aree destinate alle più importanti trasformazioni come le "aree miste". L'inclusione nelle cosiddette zone di reperimento non significa pertanto che certe aree debbano essere necessariamente e/o completamente destinate a standard urbanistici, ma che gli standard urbanistici dovranno essere preferibilmente reperiti al loro interno.

Le zone di reperimento delle aree di standard comprendono:

- le aree già destinate a standard nel RU vigente;
- le aree comprese entro la cintura verde dei servizi e dei monumenti;
- le aree miste urbane;
- una delle aree miste di margine
- alcune aree in adiacenza ad aree di standard esistenti;
- alcune aree lungo il margine del territorio urbanizzato.

### **Motivazioni a supporto delle modifiche proposte all'articolo 68**

Rispettare il DM 1444 del 1968 è obbligo di Legge.

Il comma 2 adottato lascia intendere che il DM 1444 del 1968 debba essere rispettato solamente nelle UTOE indicate.

## **Art. 70 Prescrizioni ambientali per il territorio comunale**

Le prescrizioni ambientali rappresentano le condizioni alla trasformabilità che devono essere messe in atto o le misure necessarie per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione del Piano. Tali prescrizioni emergono dagli impatti delle trasformazioni sull'ambiente, in particolare dalla sovrapposizione tra i punti di fragilità che emergono dallo Stato dell'Ambiente e le trasformazioni previste dal PS. Le prescrizioni riportate di seguito sono riferite a tutto il territorio comunale.

### **1. RISORSA ACQUA:**

~~L'aumento del carico urbanistico nel territorio comunale è condizionato dalla disponibilità della risorsa idrica all'interno dell'area di riferimento (ATO).~~

~~Condizione per la redazione del RU è l'ammodernamento della rete idrica con sostituzione delle tubazioni obsolete, al fine di limitare le percentuali di perdite dalle condutture. L'acqua così risparmiata potrà essere utilizzata per la previsione di nuovi insediamenti. E' necessario mettere in atto un monitoraggio dei consumi e delle perdite. Il Regolamento Urbanistico dovrà subordinare qualsiasi intervento al potenziamento delle infrastrutture e servizi idrici necessari a soddisfare la domanda in materia di approvvigionamento idrico e smaltimento, in un'ottica di uso sostenibile della risorsa idrica.~~

L'aumento del carico urbanistico nel territorio comunale è condizionato dalla disponibilità della risorsa idrica all'interno dell'area di riferimento (ATO).

E' necessario mettere in atto un monitoraggio dei consumi e delle perdite.

Il Regolamento Urbanistico dovrà subordinare qualsiasi intervento al potenziamento delle infrastrutture e servizi idrici necessari a soddisfare la domanda in materia di approvvigionamento idrico e smaltimento, in un'ottica di uso sostenibile della risorsa idrica.

Il RU dovrà prevedere l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico.

Al fine della riduzione dei consumi, RU dovrà prevedere misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:

la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;

la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;

Il RU dovrà prevedere sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.

Il RU dovrà prevedere reti duali interne (acqua potabile e risorsa alternativa) disconnesse, affinché possibili cali di pressioni nella rete pubblica di distribuzione e il non funzionamento delle valvole di non ritorno non possano causare l'ingresso di acqua non potabile nella rete cittadina.

## 2. RIFIUTI:

Per ogni nuova trasformazione, dovrà essere predisposta nell'area una campagna di sensibilizzazione verso la raccolta differenziata. Dovranno essere installate isole ecologiche dimensionate in base al carico urbanistico esistente e di previsione; laddove non sia possibile l'installazione di nuove, è comunque obbligatorio l'utilizzo di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti. Dovranno essere previste aree da destinare a piccole stazioni ecologicamente attrezzate per la gestione e raccolta dei rifiuti. L'ubicazione delle isole ecologiche e/o delle campane e cassonetti per la raccolta differenziata, dovrà essere tale da garantire il facile raggiungimento da parte dell'utenza, compatibilmente con le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta. Laddove non sia possibile l'installazione di nuove, è comunque obbligatorio l'utilizzo di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

## 3. ENERGIA

Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici, sia elettrici che da gas metano, sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.

Le nuove trasformazioni dovranno tener conto delle disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i., dal Piano di Indirizzo Energetico regionale (PIER), dalla LR 56/2011 e dal Piano energetico provinciale e da quanto stabilito dal DPR 59/2009, dalle Linee Guida Nazionali sulle Fonti Rinnovabili (DM 10/09/2010) e dal D. Lgs. 28/2011. In particolare:

a) Il RU dovrà privilegiare l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico...) integrate con le architetture di progetto.

b) Il RU prevederà che siano installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 art. 23), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto.

c) L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005, a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche.

d) Gli impianti di illuminazione pubblica o privata devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso.

e) I nuovi impianti di illuminazione pubblica dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso.

f) Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.

#### 4. ARIA

- a) Dovranno essere previste campagne di monitoraggio degli inquinanti dispersi in aria al fine di porre limitazioni al traffico veicolare qualora si superassero i limiti di legge.
- b) Si prescrive di adottare tutte le misure per ridurre i flussi di traffico, o comunque mitigarne l'impatto.
- c) Dovranno essere incentivate forme di trasporto promiscue quali servizi pubblici e servizi navetta mirati a limitare i flussi di traffico e in conseguenza aumento delle emissioni nocive.
- d) Nella progettazione di edifici pubblici si dovrà tenere conto dei flussi di traffico da essi generati in modo da cercare di limitare punte di inquinamento acustico.

#### 5. RADIAZIONI NON IONIZZANTI

- a) Devono essere rispettati i limiti per l'esposizione puntuale ai campi elettromagnetici, previsti dalla normativa vigente, in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base.
- b) Nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, archeologici e ambientali, gli elettrodotti devono correre, in cavo sotterraneo, ogni qualvolta possibile, e devono altresì essere previste, in fase di progettazione, particolari misure per evitare danni irreparabili ai valori paesaggistici e ambientali tutelati.
- c) La programmazione delle trasformazioni dovrà tenere conto di quanto previsto dal piano redatto dal Comune ai sensi di quanto stabilito dalla LR 49/2011 "Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione".
- d) In relazione alla radioattività ambientale da Radon si fa riferimento a quanto stabilito dalla Raccomandazione CE/90/143 e dal rapporto dell'Organizzazione Mondiale della Sanità del 2009 e cioè che i livelli di riferimento di concentrazione di radon da non superare nelle nuove abitazioni sono pari rispettivamente a 400 e a 300 Becquerel/m<sup>3</sup>.

#### 6. AZIENDE INSALUBRI

- a) Si prescrive la non ammissibilità di aziende a rischio d'incidente rilevante.
- b) Le attività artigianali-industriali sono ammesse nelle UTOE 2 Foci – Lame, 3 Drove e 5 Piandipeschi.
- c) Sono permesse le attività di servizio-artigianali in aree urbane, limitatamente alle attività di servizio alla popolazione (lavanderie, estetiste, parrucchieri piccoli laboratori, attività di riparazione, gelaterie artigianali etc.), per le quali si prescrive, tuttavia, di adottare tutte le misure necessarie a garantire l'insediamento in maniera armoniosa e compatibile con le esigenze di protezione dall'inquinamento all'interno del tessuto urbano.

#### 7. SUOLO E SOTTOSUOLO

- a) In linea con il PS il RU perseguirà il massimo contenimento del consumo di suolo e di aree urbanizzate.
- b) Il RU dovrà prevedere che trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo saranno realizzate, dove tecnicamente possibile, in materiali permeabili.
- c) I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.
- d) Devono essere evitati fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi tipo provenienti sia dai centri abitati che dalle attività produttive.
- e) Qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli art. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore l'ufficio della Soprintendenza per i Beni archeologici di Firenze, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per il territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.
- f) E' da mettere in atto un monitoraggio dei siti in fase di bonifica o da bonificare.
- g) Valgono tutte le prescrizioni degli studi geologici e idraulici.

#### 8. ECOSISTEMI DELLA FLORA E DELLA FAUNA

- a) Dovranno essere adottate idonee misure tese a qualificare ed incrementare la rete ecologica a livello comunale attraverso azioni rivolte al perseguimento di equilibri ecologici più consolidati ed al miglioramento della biodiversità floristica e faunistica.
- b) Le azioni di RU dovranno incentivare e migliorare la qualità delle aree a verde pubblico presenti sul territorio comunale.

#### 9. PAESAGGIO

- a) Tutti i progetti di trasformazione dovranno essere corredati di appositi elaborati che dimostrino l'inserimento nel contesto paesaggistico sia attraverso cartografie, fotografie e relazioni.
- b) Gli interventi di trasformazione previsti all'interno o in prossimità di aree tutelate ai sensi del D. Lgs. 42/2004 dovranno essere valutati più attentamente e dovranno tenere conto delle prescrizioni contenute nelle relative schede di paesaggio del PIT.
- c) Il RU nel prevedere trasformazioni nelle aree di relazione tra le UTOE di 1 Poggibonsi e 2 Le Foci-Lame dovrà mettere in atto azioni che abbiano una funzione di ricucitura e riqualificazione paesaggistica, in

relazione alle aree tutelate ai sensi del DL 42/2004 art.136, anche in risposta a quanto segnalato nelle schede di vincolo.

#### **Motivazioni a supporto delle modifiche proposte all'articolo 70**

Dal primo periodo risulta chiaro che tutto l'articolo è basato sul sostantivo Prescrizioni. Le prescrizioni sono tassative ed inderogabili.

##### **Comma 1**

L'argomento Risorsa Acqua, sancisce inderogabilmente che in mancanza di "ammodernamento della rete idrica con sostituzione delle tubazioni obsolete ....." non sarà possibile per l'Amministrazione Comunale la redazione del Regolamento Urbanistico.

Il comma 1 quindi impedisce di fatto la redazione del regolamento urbanistico.

#### **Art. 87 UTOE 2 FOCI – LAME**

**Insedimenti derivanti da intervento diretto.** La zona risulta completamente saturata, il RU potrà prevedere ~~esclusivamente~~ interventi sugli edifici esistenti. E' consentito la edificazione di completamento, con esclusione di mutamenti di destinazione d'uso dei fabbricati con destinazione artigianale-industriale. ~~E' da escludere anche la edificazione di completamento.~~

**Insedimenti realizzati mediante piano attuativo.** I piani attuativi per la edificazione delle zone di espansione industriale ~~risultano~~ già approvati, convenzionati e, in parte, realizzati sono fatti salvi. Le quantità complessivamente previste dal RU e dai piani attuativi approvati vengono confermate con il dimensionamento del PS, riproponendo le quantità edificabili già previste nel RU stesso e non ancora realizzate. Il RU dovrà tuttavia prevedere un ampliamento delle aree da destinare a standard urbanistici prendendo atto che una parte degli edifici nella zona dei Foci presenta una destinazione commerciale-direzionale e che, in ottemperanza ai criteri contenuti nel PIT e nel PTCP, dovrà essere studiato un assetto di dettaglio che consenta un migliore inserimento dell'area produttiva nel contesto paesaggistico di riferimento. In particolare, le nuove sistemazioni dovranno includere lo spazio compreso tra il margine dell'edificato attuale e il Torrente Foci, in maniera da creare una fascia verde che può svolgere una funzione di limite urbano collegandosi tendenzialmente alla fascia verde dei servizi e dei monumenti che circonda il centro urbano di Poggibonsi ed alla zona prevista per la creazione di un' Area Naturale Protetta di Interesse Locale lungo il Fiume Elsa. Le aree di standard dovranno essere destinate a verde e parcheggi. Di conseguenza l'insediamento produttivo, oltre alle funzioni propriamente industriali-artigianali, potrà comprendere, entro i limiti del proprio dimensionamento e non in aggiunta ad esso, quelle funzioni che per loro caratteristica potrebbero anche far parte, secondo le elaborazioni prodotte fin qui dalla disciplina e dalla manualistica urbanistica, del centro dei servizi e attrezzature di corredo alle zone produttive e che sono usualmente considerate come aree di standard. Si tratta di servizi generali quali sportelli postali e bancari, sedi di fiera campionaria per la promozione delle attività economiche del territorio, mense e altri servizi, complementari oltre alle attività di commercio all'ingrosso, commercio di prodotti ingombranti e attività direzionali.

**Zona mista di Via Pisana.** La zona edificata lungo la via Pisana, nella parte al di fuori del centro urbano di Poggibonsi, ha ormai perso da tempo il carattere di zona industriale artigianale. Lo stesso fenomeno si è verificato, ed in misura più consistente, nelle aree confinanti collocate nel comune di Barberino Val d'Elsa. Questo fenomeno di trasformazione graduale di una vasta area lungo la strada 429 ha messo in evidenza un consistente fenomeno di carenza infrastrutturale. Allo scopo di affrontare le criticità emerse, il RU potrà prevedere la definitiva trasformazione dell'area in polo commerciale direzionale, a condizione che la stessa possa essere dotata, mediante piano particolareggiato o altra forma di piano attuativo, delle necessarie opere di urbanizzazione compreso l'adeguamento della viabilità principale, da realizzarsi in collaborazione con il Comune di Barberino Val d'Elsa, ed un percorso pedonale di collegamento con il centro urbano di Poggibonsi.

**Area mista di margine loc. Lame.** La zona delle Lame, punto di snodo tra l'area artigianale industriale dei Foci e quella ormai prevalentemente terziaria di Via Pisana, è interessata da una serie eterogenea di attività: residenze, commercio, fabbricati artigianali, stazioni di servizio, depositi del consorzio Agrario, depuratore intercomunale. Lo stesso fenomeno riguarda le aree confinanti del comune di Barberino Val d'Elsa. La vicinanza con il raccordo tra la nuova strada 429 e la superstrada Siena-Firenze conferisce all'area una particolare vocazione ad ospitare funzioni legate alla logistica, al deposito di materiali o al commercio all'ingrosso. La contiguità con il territorio aperto e con la fascia verde che circonda il centro urbano di

Poggibonsi, conferisce all'area una importanza per la definizione del margine urbano e impone una particolare attenzione nella progettazione paesaggistica degli interventi che dovrà essere affrontata mediante pianificazione attuativa.

**Prescrizioni ambientali**

Poiché il serbatoio Galloria risulta al limite delle potenzialità di lavoro, interventi che comportino un aumento di consumo idrico, necessitano preliminari verifiche e/o interventi a carattere strutturale finalizzate al soddisfacimento del fabbisogno idrico indotto dall'aumento di carico urbanistico previsto, oltre al potenziamento delle condotte in uscita dal serbatoio stesso.

In vista delle nuove previsioni urbanistiche deve essere rivisto il sollevamento della condotta che transita per Foci a causa delle ingenti quantità di acqua meteorica che vi si riversano. L'incremento di carico urbanistico a destinazione residenziale dovrà essere accompagnato da un progetto di riduzione del rumore, anche attraverso l'introduzione di elementi naturali con funzione fonoassorbente.

**Motivazioni a supporto delle modifiche richieste articolo 87**

Si propone la modifica al comma 1 al fine di consentire interventi necessari o migliorativi.