

Proposta di controdeduzioni alle osservazioni e/o contributi

COMUNE DI POGGIBONSI **PIANO STRUTTURALE**

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

Nominativo: **REGIONE TOSCANA - Contributo**

Prot. n. 24277 del 17/10/2013 – (P.E.C.)

La Regione Toscana non ha presentato osservazioni ma esclusivamente un contributo la cui articolazione viene seguita nell'espone la sintesi e nella formulazione delle controdeduzioni con le quali si stabilisce di condividere e di accogliere tutti i suggerimenti formulati.

1.1 SINTESI CONTENUTO

Disegno strategico

Il contributo della Regione, preso atto che la strategia del PS ha come oggetto principale la rigenerazione delle aree urbane, suggerisce di dotarsi dei criteri per la individuazione delle zone di degrado e di un perimetro dei centri abitati aggiornato e conforme alla legge, in maniera da poter utilizzare anche tutte le opportunità offerte dall'art. 74 quinquies della LR 1/2005.

CONTRODEDUZIONI

Accolta. Il suggerimento si inserisce pienamente nella strategia del piano rendendolo sicuramente più efficace. Si propone, di conseguenza:

a) la introduzione di un nuovo elaborato grafico che contenga la perimetrazione dei centri abitati;

b) la riscrittura dell'art. 7, comma 2, nel modo seguente:

2. Il territorio urbanizzato è costituito dai centri abitati (centri storici, aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico ricettiva, attrezzature e servizi, parchi urbani, impianti tecnologici, lotti e spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria) e dalle relative aree di pertinenza (zone comprese entro le utoe ma esterne ai centri abitati).

c) la riscrittura dell'art.37, comma 2, nel modo seguente:

2. Il sistema del territorio urbanizzato è articolato come segue:

- ambiti interni ai centri abitati
 - nucleo storico;
 - tessuto compatto di formazione otto-novecentesca;
 - edificato recente di prima periferia;
 - edificato recente collinare;
 - edificato recente di tipo produttivo;
 - aree miste urbane
 - aree miste di margine
 - cintura verde dei servizi e dei monumenti (parte interna).
- ambiti esterni ai centri abitati

- cintura verde dei servizi e dei monumenti (parte esterna);
- spazi verdi del margine urbano
- zona di rispetto del nucleo storico di Staggia Senese

d) la modifica della Tav. 13 con introduzione del perimetro dei centri abitati ed il conseguente adeguamento degli ambiti in conformità con quanto descritto all'art 37, comma 2, modificato come sopra;

e) la introduzione del seguente ulteriore comma all'art.40 allo scopo di definire meglio la vocazione delle aree definite come "spazi verdi del margine urbano" che si generano come conseguenza della perimetrazione dei centri abitati:

In alcune parti del territorio, il limite delle Utoe, laddove non si estende la cintura verde dei servizi e dei monumenti o l'area di pertinenza del centro storico di Staggia, è sottolineato dalla presenza di "spazi verdi del margine urbano" che separano tale limite dal centro abitato. Si tratta di aree soggette esclusivamente alla sistemazione paesaggistica per la costituzione del margine urbano, alla riqualificazione dell'edificato eventualmente esistente senza aumento della SUL, alla funzione di verde privato, verde pubblico, parcheggi, attrezzature pubbliche o servizi collettivi che non comportino la occupazione del suolo ineditato con nuove unità volumetriche di tipo permanente.

f) la integrazione dell'art.83 con il seguente ulteriore comma allo scopo di stabilire i criteri per la individuazione delle zone di degrado:

8. Le aree connotate da condizioni di degrado da sottoporre ad interventi di recupero, anche mediante le disposizioni di cui al Capo IV bis della LR 1/2005, sono individuate sulla base dei seguenti criteri:

- degrado urbanistico, dove ci sia carenza della funzionalità dell'impianto urbano, dovuta all'insufficienza delle opere di urbanizzazione primaria o secondaria presenti;
- degrado edilizio, dove ci siano ridotte condizioni di abitabilità o d'utilizzazione degli edifici a causa di precarie condizioni statiche, fatiscenza di finiture ed impianti o inadeguatezza tipologica;
- degrado socioeconomico, dove sussistano condizioni di abbandono o sovraffollamento degli immobili oppure siano presenti destinazioni improprie e non compatibili con l'intorno insediativo;
- degrado ambientale, dove sussistano condizioni di dissesto fisico legate alle risorse essenziali del territorio o nei casi di presenza di ampie aree libere impropriamente utilizzate e abbandonate

g) la integrazione dell'art.84, comma 11, allo scopo di precisare meglio la vocazione delle aree della "cintura verde" che, a seguito della definizione dei centri abitati, vengono a collocarsi al di fuori di questi ultimi:

La parte della cintura verde collocata all'interno del centro abitato dovrà essere consolidata nella sua connotazione di spazio per funzioni pubbliche o di interesse collettivo (verde, poli scolastici, centri sportivi, ospedale ecc . . .). La restante parte della cintura verde, pur collocandosi al di fuori del centro abitato, costituisce parte integrante dello spazio collettivo della città e contiene al proprio interno alcuni capisaldi con marcata funzione urbana (Fortezza di Poggio Imperiale, Fonte delle Fate, Basilica di San Lucchese, Struttura ex "tiro al piattello", complesso della Magione . . .). Questo settore della cintura verde dovrà essere interamente concepito come una zona a parco urbano/parco territoriale con funzione di tessuto connettivo delle emergenze monumentali e delle funzioni pubbliche o di interesse collettivo ubicate al proprio interno.

Il periodo di cui sopra dovrà sostituire, nell'art 84, comma 11, il seguente: "Il RU dovrà limitare gli interventi di trasformazione alle sole funzioni pubbliche o di interesse collettivo nel rispetto del particolare valore dell'area e dei criteri individuati nella parte statutaria della presente disciplina." che viene pertanto eliminato.

1.2

SINTESI CONTENUTO

Dimensionamento del piano.

Si suggerisce di chiarire meglio, nelle tabelle del dimensionamento relative a ciascun sub sistema territoriale, quali sono le SUL esistenti e quelle di nuova previsione. Si ritiene inoltre che debba essere meglio specificato "che il dimensionamento delle nuove aree produttive è comunque ricompreso in quello di piano"

CONTRODEDUZIONI

Accolta. Si ritiene di dover accogliere quanto proposto in quanto finalizzato ad una maggiore chiarezza del dimensionamento. Si propone di conseguenza:

a) di suddividere in due parti le tabelle del dimensionamento relative a ciascun sub sistema, specificando che la prima parte è riferita all'esistente e la seconda parte alle nuove previsioni. A titolo esemplificativo, il nuovo schema dovrà essere redatto con il seguente criterio:

STATO ATTUALE	Un. Mis.	Q.tà
Residenze, negozi, botteghe	mq SUL	
Direzionale e attività private di servizio	mq SUL	
Strutture produttive agricole e altri annessi	mq SUL	
Alloggi	n.	
Abitanti residenti	n.	
Famiglie	n.	
Alloggi non occupati	n.	

NUOVE PREVISIONI	Un. Mis.	Q.tà
Mutamenti di destinazione per creazione nuove unità residenziali	mq SUL	
Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	n.	
Abitanti insediabili per nuova previsione (mutamenti di destinazione)	n.	
Abitanti totali insediabili	n.	

b) di aggiungere all'art 44, comma 1, la specificazione: "Il procedimento di cui sopra è, ovviamente, riferito alle previsioni da inserire nel RU, nel rispetto della SUL compresa nel dimensionamento di PS e non in aggiunta ad essa."

1.3

SINTESI CONTENUTO

Zona di sostituzione D5.

Si suggerisce di far rientrare il recupero dell'immobile, collocato nel sub sistema della valle dello Staggia, nella più generale strategia di rigenerazione urbana.

CONTRODEDUZIONI

Accolta. Si concorda con il suggerimento in quanto finalizzato a ricondurre l'intervento entro i principi e le strategie di PS. Si propone pertanto la riscrittura dell'art.67, comma 13, nel modo seguente:

13. Il RU vigente prevedeva una serie di "Zone di Sostituzione D5" finalizzate alla demolizione di edifici ritenuti incongrui con recupero parziale del volume preesistente per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali. Per il recupero di tali edifici, quando collocati, secondo il PS, nel territorio rurale, il RU potrà prevedere la demolizione degli stessi e la individuazione entro i centri abitati di aree nelle quali consentire la edificazione di una SUL corrispondente ad una percentuale della SUL demolita.

In ogni modo, l'inserimento nel RU dell'intervento di demolizione e ricostruzione come sopra descritto dovrà avvenire nel rispetto del dimensionamento di Piano Strutturale relativamente all'UTOE nel cui ambito viene eseguita la ricostruzione.

1.4

SINTESI CONTENUTO

(Dipartimento agricoltura) Si suggerisce di evitare l'inserimento di norme fortemente prescrittive che possano limitare l'esercizio delle attività agricole come quelle di cui all'art. 57 sulla conservazione del paesaggio agrario.

CONTRODEDUZIONI

Accolta. Si concorda con il suggerimento e si propone di modificare l'art 57 aggiungendo dopo " dovranno prevedere" la specificazione "; **quando non eccessivamente limitative per l'esercizio delle attività agricole e dell'introduzione di innovazioni tecniche,**"

1.5

SINTESI CONTENUTO

(Dipartimento Agricoltura) Si fa rilevare che l'attività vivaistica è inserita nell'art.58 della disciplina sia al punto 2 "attività agricole" che al punto 4 "attività compatibili". La corretta collocazione è quella del punto 2.

CONTRODEDUZIONI

Accolta. Si concorda con il rilievo e si propone di eliminare la voce vivaismo dall'elenco di cui al punto 4 art. 58 della Disciplina di PS.

Il contributo della Regione Toscana contiene infine una segnalazione del Settore "Infrastrutture di Trasporto Strategiche e Cave nel Governo del Territorio" che, dopo aver riconosciuto la correttezza di quanto contenuto nel PS adottato, indica in via preventiva le prescrizioni di cui al dpgr 10/R/2007 da seguire per la formazione del RU.

Nominativo: **PROVINCIA DI SIENA - Contributo e Osservazione**

Prot. n. 24658 del 21/10/2013 (Fax)

Prot. n. 24723 del 22/10/2013 (P.E.C. del 21/10/2013 – Stesso documento)

Prot. n. 24507 del 24/10/2013 (Posta ordinaria – Stesso documento)

L'Amministrazione Provinciale precisa di aver formulato, oltre ad un contributo finalizzato ad uno scambio di conoscenze, alcune osservazioni riguardanti, in maniera più specifica, le proprie competenze in ordine alla verifica di corrispondenza del PS al vigente PTCP. Nel testo proposto non è sempre agevole distinguere il contributo dalle osservazioni, se non per le argomentazioni più appropriate, puntuali e chiaramente riferite al PTCP di queste ultime. In ragione di quanto sopra, le controdeduzioni, seguendo il tipo di articolazione contenuta nel testo della Provincia, saranno redatte sulla base degli argomenti trattati, senza distinguere tra contributo e osservazioni.

2.1 SINTESI CONTENUTO

Previsioni non attuate. Necessità di valutazione. Non conformità con PTCP per area ex D5/Valle dello Staggia.

Secondo l'osservazione, le previsioni contenute nei precedenti strumenti urbanistici e non attuate vanno distinte fra quelle riproposte nel dimensionamento di PS e quelle non riproposte. Per le prime viene ricordato come occorra, comunque, una valutazione nell'ambito della VAS; per le seconde occorre inserimento nelle salvaguardie. In riferimento, poi, alla zona "ex D5 ubicata nel sub sistema della valle dello Staggia, si fa rilevare come le verifiche su tale punto "non potranno che attestare la non coerenza con il PTC e con il PS (. . .) con conseguente necessità di assoggettare la previsione alle misure di salvaguardia, valide fino a quando non sarà approvato il nuovo RU."

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta. Tutte le proposte contenute nel dimensionamento, compreso le cosiddette “aree di nuovo impianto”, sono contenute nella VAS. Vedasi in proposito i capitoli 2.5 e 2.6 del Rapporto Ambientale, ove per la zona industriale dei Foci vengono anche individuate le criticità e impartite conseguenti prescrizioni con un riferimento particolare al tema dell’approvvigionamento idrico. Di conseguenza, sotto il profilo del dimensionamento, non sussiste alcuna necessità di adeguamento. Per quanto riguarda l’inserimento nelle salvaguardie delle previsioni non attuate e non riproposte, si rimanda all’osservazione n.5 del Settore Edilizia Urbanistica del Comune, in ragione della quale deve considerarsi accolto il suggerimento della Provincia. In riferimento alla zona ex D5, ubicata nel sub sistema della valle dello Staggia, si rimanda alla osservazione n.1 della Regione Toscana, in accoglimento della quale si propone di modificare l’art.67 comma 13 della Disciplina di PS, escludendo per il RU la possibilità di prevedere il recupero in loco della SUL eventualmente demolita. Anche in tal caso l’osservazione della Provincia deve intendersi pienamente accolta.

2.2 SINTESI CONTENUTO

Politiche per le aree dismesse.

Secondo il contributo della Provincia, il PS non sembra contenere alcuna direttiva volta ad indirizzare il RU a compiere scelte conformative sul territorio orientate verso il recupero delle aree dismesse, disattendendo in tal modo quanto previsto all’art.18 della Disciplina del PTCP, al quale dovrebbe, invece, allinearsi il PS.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. La disciplina di PS è TUTTA orientata al recupero delle aree dismesse. Vedasi per tutti l’art. 67 comma 7, laddove si stabilisce che:” nell’ambito delle UTOE a carattere prevalentemente residenziale (Poggibonsi, Bellavista e Staggia) non sono previste aree di nuovo impianto e le quantità del dimensionamento riguardano esclusivamente interventi di ristrutturazione urbanistica, lotti di completamento nel tessuto edilizio consolidato e cambi di destinazione.”

2.3 SINTESI CONTENUTO

Aree produttive.

Sul tema delle aree produttive, la Provincia ritiene che non sia sufficientemente chiaro l’ambito entro cui possano realizzarsi le aree di nuovo impianto e sottolinea come la coerenza con il PTCP debba essere garantita mediante l’adozione di modalità insediative non riconducibili a forme di crescita diffusa ma orientate verso il contenimento del consumo di suolo e articolate in conformità alla classificazione delle aree produttive contenuta nel PTCP.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto i rilievi non trovano riscontro nel PS adottato. Occorre precisare che le nuove previsioni, quelle definite “di nuovo impianto”, come risulta in maniera inequivocabile dalle tabelle del dimensionamento e dall’art. 87 della Disciplina, sono tutte localizzate nella zona produttiva di Foci, classificata dal PTCP fra quelle di “interesse sovracomunale” che “consentono di organizzare un’offerta localizzata” e “l’attuazione di un politica di sviluppo”. Sembra, pertanto, evidente come una previsione di sviluppo dell’area risulti sicuramente conforme al vigente PTC. Oltre tutto, come risulta dalle tabelle del

dimensionamento, le aree di nuovo impianto sono, sotto il profilo quantitativo, la riproposizione di quanto già previsto nel RU fino alla nona variante del 2011. Una riproposizione che avviene, oggi, sulla base di nuovi e più approfonditi studi idraulici e idrologici, di un più adeguato criterio per il computo degli standard urbanistici, di un miglior raccordo programmatico tra i vari livelli di pianificazione. Ma deve essere evidenziato, soprattutto, che le previsioni in questione si collocano in un ambito territoriale connotato da una pressochè completa urbanizzazione, avvenuta mediante attuazione di alcuni piani di lottizzazione già approvati. Tali piani potranno, pertanto, incrementare le loro previsioni edificatorie nel rispetto del dimensionamento di PS, ma dovranno, ove necessario, adeguarsi alle risultanze dei nuovi studi idraulici o ai criteri di computo degli standard urbanistici introdotti dal nuovo PS. In ragione di quanto sopra, sembra davvero indiscutibile come la modalità insediativa prospettata, da precisare e articolare in via definitiva con il RU, sia ispirata a criteri di contenimento del consumo di suolo ed al rispetto degli indirizzi di PTCP. Per quanto riguarda la rispondenza dei limiti dell' Utoe con il perimetro di PTC, si fa rilevare che i limiti dell' Utoe di PS vanno coerentemente ad intercettare aree già urbanizzate sulla base di piani di lottizzazione approvati. In linea generale va poi considerato che l'area di Foci rappresenta il polo produttivo più importante dell'intera val d'elsa.

Per le aree produttive classificate di interesse comunale, come quelle di Drove e di Pian di Pesci (Bellavista secondo il PTCP), lo strumento di pianificazione provinciale prevede: completamenti, saturazioni e modeste espansioni; artigianato, artigianato di servizio, attività produttive e commerciali. Dagli articoli 88 e 89 e relative tabelle di dimensionamento risulta evidente come tale criterio venga rispettato, pur considerando che, nell'Utoe 3, alla zona di interesse comunale viene accorpata una contermine area che il PTCP classifica di interesse locale. Si precisa inoltre che nelle aree produttive di Poggibonsi non esistono, ad oggi, aree dismesse.

Per quanto riguarda, poi, la zona di Salceto, impropriamente classificata come produttiva nel PTC, si tratta di un'area edificata fin dall'origine con carattere residenziale – commerciale - direzionale, ormai satura da qualche decennio, mai interessata da insediamenti produttivi, nella quale non è giusto né possibile prevedere incrementi di SUL.

Una ulteriore area produttiva di tipo locale è individuata dal PTC ai margini dell'abitato di Staggia Senese. Si tratta di un piccolo insediamento ormai completamente trasformato in nucleo residenziale.

In ragione di quanto sopra, si ritiene che le problematiche relative alle aree produttive sollevate dal contributo della Provincia trovino chiarimento con le specificazioni riportate.

2.4

SINTESI CONTENUTO

Quantificazione dimensionamento.

Secondo il contributo sembra che non siano stati specificati: gli insediamenti esistenti, le ulteriori previsioni insediative, la conseguente dotazione di servizi e infrastrutture, la distinzione tra previsioni che comportano “nuovo consumo di suolo” e quelle che invece comportano “utilizzo di suolo”. Il sottinteso è che dovrebbero essere inseriti nel Ps gli elementi di cui sopra. Viene poi rilevato come la tav. 15 del PS, per il contenuto troppo specifico rispetto alla localizzazione di attrezzature e servizi, possa eccedere rispetto alle competenze del PS.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto i rilievi non trovano riscontro nel PS adottato. Nelle tabelle relative al dimensionamento sono quantificati sia gli insediamenti esistenti sia le ulteriori previsioni insediative. Si fa presente, semmai, come il dimensionamento degli insediamenti esistenti non sia contenuto nelle tabelle finali ma sia riportato con precisione in quelle a corredo degli articoli sulle singole utoe ed i singoli sub sistemi.

Per quanto riguarda la dotazione di servizi e infrastrutture e la loro “equilibrata distribuzione territoriale”, si rimanda agli artt.38 e 68 della disciplina e, per maggior completezza, all’atto di avvio di procedimento (Delibera C.C. n.78 del 16/2/2011) per la formazione del PS., con particolare riferimento alla Tav.2 “Standard Urbanistici” ed alla tabella a pag 7 della Relazione riguardante lo stesso argomento. Per quanto riguarda, poi, la Tav. 15, secondo quanto stabilito dall’art.68 comma 5, è del tutto evidente come il PS non intenda eccedere rispetto alle proprie competenze con previsioni di tipo conformativo. L’elaborato grafico, per esplicita specificazione della disciplina sopra citata, ha solo lo scopo di rappresentare come, secondo il disegno complessivo contenuto nel PS, l’insieme degli spazi pubblici debba assumere una connotazione “di sistema” e non comporsi di episodi isolati.

In relazione alla distinzione tra “nuovo consumo di suolo” e “utilizzo di suolo”, come definiti dal PTC, occorre evidenziare come solo le aree che il PS definisce “di nuovo impianto” comportino nuovo consumo di suolo, a differenza delle ristrutturazioni urbanistiche o dei cambi di destinazione che comportano invece “utilizzo di suolo”. Tale distinzione è chiarissima nelle tabelle del dimensionamento ed è, forse, ancora più chiara nel complessivo articolato della disciplina ove, utoe per utoe, si esplicitano le previsioni.

2.5

SINTESI CONTENUTO

Perimetro del territorio urbanizzato.

Secondo il contributo della Provincia non sembrerebbe chiaro il criterio con cui è stata definita l’articolazione del territorio. In particolare, si ritiene che una articolazione delle Utoe basata sul sistema insediativo e non sull’intero territorio comunale rischi di eludere il rispetto del disegno strategico provinciale. Di conseguenza, con l’osservazione si propone:

-di recepire i contenuti dell’art. 13.12, comma 9, del PTC nell’art.40 della disciplina di PS;

-di aggiungere all’art 41 i seguenti punti:

- assicurare la persistenza delle relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante garantendo in particolare la permanenza delle coltivazioni a maglia fitta circostanti gli abitati;
- promuovere la tutela dei complessi edilizi censiti nel Ptcp, mantenendo le relazioni storicamente consolidate tra loro e le relative aree di pertinenza.

CONTRODEDUZIONI

Accolta. Fermo restando che il PS e la sua disciplina, così come definiti, risultano pienamente conformi al disegno strategico provinciale, si ritiene di dover accogliere la proposta di integrazione affinché tale conformità sia resa ancor più evidente. Si propone, di conseguenza:

a) integrazione dell’art.40 con il seguente ulteriore comma:

Per le aree individuate nel PTCP come pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale, quando non interessate da più restrittivi vincoli e limitazioni imposti dalla disciplina di PS, valgono le disposizioni di cui all’art.

13.12 della disciplina di PTCP che, con particolare riferimento ai criteri di ammissibilità della nuova edificazione, dovrà produrre effetti positivi quali:

- la tutela della tessitura agraria;
- il restauro degli elementi del paesaggio agrario tradizionale in stato di abbandono;
- il recupero delle relazioni funzionali, ambientali e visive;
- la formazione di orti per autoconsumo con annessi concentrati o unificati;
- il riordino delle recinzioni da realizzare con siepi vive;
- la riconfigurazione del paesaggio urbano di margine attraverso la ricontestualizzazione dell'edilizia periferica, da riqualificare sul piano architettonico, degli annessi, della vegetazione arborea di corredo, degli spazi aperti, del margine urbano;
- il riordino della viabilità di servizio da equipaggiare mediante filari arborei e/o arbustivi collegati al disegno d'insieme del paesaggio.

b) integrazione dell'art.41 con i seguenti punti:

- assicurare la persistenza delle relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante garantendo in particolare la permanenza delle coltivazioni a maglia fitta circostanti gli abitati;
- promuovere la tutela dei complessi edilizi censiti nel Ptcp, mantenendo le relazioni storicamente consolidate degli stessi con le rispettive aree di pertinenza.

Per ulteriore chiarimento sulla articolazione territoriale del piano, si rimanda anche al contributo della Regione Toscana ed alle modalità di accoglimento dei suggerimenti ivi contenuti in ordine alla perimetrazione dei centri abitati. Si richiama, infine, la modifica grafica ed analitica che, in accoglimento di apposita richiesta della Amministrazione Provinciale, ha prodotto la più precisa definizione di aggregati e BSA ed il loro rapporto con i centri insediativi esistenti.

2.6

SINTESI CONTENUTO

Aggregati e BSA.

L'osservazione della Provincia rileva come il PS non operi una distinzione tra BSA e aggregati. Rileva inoltre come una parte delle aree di pertinenza delle BSA denominate "Fortezza", "San Lucchese" e "Villa Frosini" si sovrappongano all'area della UTOE 1 con il rischio che il RU possa ammettere l'edificazione in tali ambiti in difformità dal disegno strategico del PTCP. Di conseguenza, si propone:

- di distinguere le aree di pertinenza dei BSA dagli aggregati, elencando gli uni e gli altri nella disciplina di PS così come sono elencati nell'allegato al PTC 2010;
- di riportare nella Disciplina di PS che quando l'area di pertinenza dell'aggregato è anche area di pertinenza di un BSA prevale la Disciplina che il RU detta per queste ultime, fatte salve comunque quelle regole d'uso contenute nella disciplina degli aggregati, se non contrastano con i criteri insediativi definiti per le pertinenze dei BSA;
- di riportare nella Disciplina di PS che i perimetri delle aree di pertinenza degli aggregati e dei BSA non sono modificabili. In presenza di differenze dovute ad errori grafici nella perimetrazione delle aree di pertinenza riportate nelle tavole di PS rispetto a quelle rappresentate nell'Atlante allegato al PTC faranno fede ai fini del RU queste ultime, mentre in sede di RU sarà possibile procedere ad un loro aggiornamento unicamente per correggere alcuni disallineamenti con i segni fisici del territorio;

- di specificare nella disciplina di PS che non è consentita la edificazione nelle aree di pertinenza dei BSA ma che in sede di RU, di concerto con la Provincia resta la possibilità di condurre studi specifici tesi a verificare l'ammissibilità di interventi vietati, comunque alle condizioni di cui all'art 13:14 del PTC 2010;
- di specificare che nelle aree di pertinenza degli aggregati, l'introduzione di nuova volumetria a destinazione non agricola è ammessa previa esplicitazione del carattere e dello stato delle aree di pertinenza; dimostrazione della perdita di capacità produttiva agricola dell'area e del rischio conseguente di abbandono e degrado.

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta. Non può che essere condivisa la constatazione che il PS non ha distinto gli aggregati dai BSA. Per quanto riguarda, invece, la possibilità di edificare nelle aree di pertinenza della Fortezza, San Lucchese e Villa Frosini si ritiene che la Disciplina di Piano relativa alle suddette aree sia chiarissima (norme sulla cintura verde e sull'area archeologico monumentale paesaggistica) e che non possa esistere alcun dubbio in tal senso. Ad ogni modo si ritiene di dover accogliere le proposte contenute nell'osservazione, fatta eccezione per quella relativa ai criteri per la introduzione di volumetria non agricola nelle aree di pertinenza degli aggregati. Tale disposizione contrasterebbe, infatti, con tutta la disciplina del PS che in tali ambiti non consente la realizzazione di nuove unità volumetriche per scopi diversi dall'agricoltura e attività connesse. Si propone pertanto:

- di rappresentare, distinguendo gli uni dagli altri, gli aggregati e i BSA con relative aree di pertinenza nel nuovo elaborato grafico in cui si rappresentano i centri abitati; Quando l'area di pertinenza dell'aggregato è anche area di pertinenza di un BSA, viene rappresentata come area di pertinenza del BSA.
- di riformulare l'elenco contenuto all'art.36 lett. C) della Disciplina di PS distinguendo gli aggregati dai beni storico architettonici, secondo quanto riportato nell'atlante allegato al PTCP 2010;
- di eliminare dall'art.72, comma 2, le parole: **"nelle aree di pertinenza dei beni storico architettonici"**;
- di sostituire nell'art.72, comma 3, le parole **"pertinenza dei beni storico architettonici"** con **"pertinenze degli aggregati"**
- di aggiungere quanto segue sia all'art 72, comma 2 che all'art.73, comma 3: **“. Nelle aree di pertinenza dei Beni Storico Architettonici non è consentita la edificazione di nuove unità volumetriche ma rimane la possibilità, di eseguire studi specifici in sede di RU e, di concerto con la Provincia, ammettere interventi altrimenti vietati. Tali criteri saranno ulteriormente articolati e precisati nel RU contestualmente alla definizione delle caratteristiche architettoniche degli edifici.**
- di aggiungere quanto segue all'art. 36, lett.c): **“Quando l'area di pertinenza dell'aggregato è anche area di pertinenza di un BSA prevalgono le disposizioni relative a queste ultime, fatte salve comunque quelle regole d'uso contenute nella disciplina degli aggregati, se non contrastano con i criteri insediativi definiti per le pertinenze dei BSA”;**
- di modificare la legenda della tav. 20 sostituendo la voce **“Aree di pertinenza dei Beni Storico Architettonici-PTCP”** con **“Aggregati e/o aree di pertinenza dei Beni Storico Architettonici-PTCP”**

2.7

SINTESI CONTENUTO

Funzione commerciale.

La Provincia ricorda che il PTC dispone come per le medie strutture di vendita

sussista l'obbligo di concertazione a livello di Circondario.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto non viene chiarito in alcun modo come dovrebbe essere modificato il PS. Ammesso che l'obbligo di concertazione continui ad esistere anche dopo la eliminazione "ope legis" dei circondari e fermo restando che i Comuni dell'ex circondario sono stati portati a conoscenza dell'adozione del PS e dei suoi contenuti, si ritiene che una concertazione vera e propria abbia senso al momento delle scelte operative, ovvero del RU. In quella fase, il Comune avrà, ovviamente, cura di rispettare le vigenti disposizioni in materia.

2.8

SINTESI CONTENUTO

Dimensionamento del territorio rurale.

L'osservazione richiede, "pur in assenza di un dato relativo agli edifici presenti nell'intero territorio rurale e dell'incidenza su questi di quelli potenzialmente trasformabili a fini residenziali", una verifica di compatibilità e/o comunque specifiche indicazioni per il RU affinché gli interventi risultino compatibili con l'indirizzo di cui al comma 2 dell'art.17 del PTC - Politiche per il contrasto alla crescita insediativa diffusa- che recita testualmente: "contrastare il recupero di manufatti in territorio rurale, i relativi cambi d'uso e frazionamenti aventi effetti di realizzazione di condomini urbani"

CONTRODEDUZIONI

Accolta. In merito all'affermazione, pur incidentale, secondo cui nella Disciplina di PS avremmo una "assenza di un dato relativo alla totalità degli edifici presenti nel territorio rurale", si rimanda alle tabelle di cui agli articoli da 73 a 82 che contengono tali dati in maniera chiara ed inequivocabile. Per quanto riguarda il contrasto alla crescita insediativa diffusa è del tutto evidente come la disciplina di PS risulti orientata in tal senso con disposizioni molto precise, vedasi per tutti gli articoli 41, 67, 72. Considerato tuttavia che viene proposto il recepimento di una specifica norma tesa ad evitare la creazione di "condomini urbani" nel territorio rurale, si ritiene che tale suggerimento debba essere accolto. Si propone pertanto di riformulare nel modo seguente l'art 67, comma 12, tenendo conto anche dell'osservazione presentata sullo stesso argomento dal Settore edilizia e Urbanistica del Comune: **La strategia del PS, confermando la costellazione di borghi rurali (aggregati e beni storico architettonici con relative aree di pertinenza) nella sua attuale configurazione quale perno del sistema insediativo del territorio rurale, non contempla in tale ambito la realizzazione di ulteriori insediamenti che per forma, dimensione, dotazione di nuove urbanizzazioni, possano configurarsi come nuclei o aggregati residenziali alla stregua di quelli già esistenti ed elencati nella normativa di PS. Gli atti di governo del territorio non potranno pertanto prevedere una tale modalità insediativa, nemmeno mediante la riutilizzazione di quantità volumetriche derivanti dalla demolizione di edifici esistenti, così come, in linea generale, si dovrà evitare, in conformità al vigente PTC, che il recupero di manufatti, con relativi cambi d'uso e frazionamenti, dia luogo alla realizzazione di "condomini urbani" nel territorio rurale. Per "condomini urbani" debbono intendersi edifici con le unità abitative disposte in serie sulla base di quegli schemi compositivi propri delle tipologie edilizie "a schiera" o "in linea" che caratterizzano il contesto urbano.**

2.9

SINTESI CONTENUTO

Elaborato invariante strutturali.

Il contributo della Provincia richiede la redazione di un elaborato grafico in cui sia dimostrato il recepimento nello Statuto del PS delle invarianti strutturali individuate all'art.9, comma 3 e comma 4 del PTCP 2010.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Da un esame del contenuto dell'art 9 si riscontra come la eccessiva quantità di "tematismi" ivi richiamati renda impossibile la rappresentazione degli stessi in un solo elaborato grafico. Allo stesso tempo si rileva che gli stessi tematismi risultano già rappresentati negli elaborati di PS se pur in forma separata in più elaborati grafici.

2.10 SINTESI CONTENUTO

Perimetri acquiferi.

.Secondo l'osservazione non risulta chiaro se i perimetri delle aree sensibili di classe 1 e 2 riportati nella Tav. 1 del PS sono conformi a quelli del PTC.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto si è riscontrato che non esiste la necessità di alcuna modifica all'elaborato grafico richiamato nell'osservazione. I perimetri in questione non possono non essere conformi a quelli del PTC. Infatti, essi sono costituiti dalla semplice trasposizione su cartografia di PS dei dati geometrici del PTC messi a disposizione dal Servizio cartografico della Provincia.

2.11 SINTESI CONTENUTO

Rappresentazione delle aree sensibili classe 1 e classe 2 nella Tav. 3 di PS.

Secondo la Provincia, le aree sensibili di classe 1 e di classe 2, richiamate nella legenda della Tav.3, sembrerebbero non rappresentate nello stesso elaborato grafico.

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta. La tavola in questione, dato il suo tema, "Pericolosità, degrado geofisico, CO2", rappresenta esclusivamente le aree sensibili di classe 1 e classe 2 presenti nelle aree di cava. In parziale accoglimento della osservazione si propone tuttavia di specificare la circostanza nella legenda della Tav. 3 aggiungendo a "Tutela degli acquiferi" la dicitura: **"nelle aree di cava"**

2.12 SINTESI CONTENUTO

Norme integrative acquiferi.

Nello "Studio di alcune aree definite come sensibili di classe 1 o di classe 2 dal PTC di Siena" redatto dal Dott geol. M.Sani viene riportata una proposta di norme integrative che non sono state recepite nella disciplina di PS. Con l'osservazione viene chiesto un chiarimento e l'eventuale eliminazione della proposta dallo studio citato.

CONTRODEDUZIONI

Accolta. Considerato che lo studio di cui trattasi è stato eseguito allo scopo di verificare la perimetrazione delle aree sensibili contenuta nel PTCP e che tale perimetrazione è risultata congrua, si ritiene che i risultati dello studio non abbiano alcuna rilevanza nella definizione delle scelte del PS. Tale studio può pertanto essere escluso dalla documentazione di PS per essere nuovamente

valutato in fase di redazione del RU, Si propone pertanto di eliminare lo studio in questione dall'elenco degli elaborati di PS.

2.13 SINTESI CONTENUTO

Disciplina acquiferi.

Gli artt 13 e 14 della disciplina, relativi alle aree sensibili di classe 1 e di classe2, contengono il divieto di realizzare volumi interrati. L'osservazione fa rilevare come il divieto dovrebbe estendersi ad ogni tipologia di scavo, come quelli necessari per la realizzazione di invasi o piscine. In altro punto dell'osservazione si fa rilevare come la disciplina relativa alle aree sensibili di classe 1 debba applicarsi, secondo quanto disposto dal PTCP, anche alle aree di salvaguardia delle opere di captazione.

CONTRODEDUZIONI

Accolta. Si concorda con l'osservazione e si ritiene di dover introdurre negli artt. 13 e 14 il divieto di ogni tipologia di scavo, come quelli necessari per la realizzazione di invasi o piscine, e nell'art.15 l'obbligo di rispettare la disciplina relativa alle aree sensibili di classe 1 nelle aree di salvaguardia delle opere di captazione.

2.14 SINTESI CONTENUTO

Geositi.

Si richiede eventuale recepimento dei perimetri dei geositi ricadenti nel territorio comunale.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Dalla visione della Tav.QC_IG_11 del PTC si è riscontrato che non esistono geositi nel territorio del Comune di Poggibonsi.

Il contributo della Provincia si conclude ricordando che il Comune ha l'obbligo di comunicare agli altri Comuni interessati l'esistenza di aree di salvaguardia di estensione sovracomunale delle opere di captazione destinate al consumo umano e che nella stesura del RU le classi di fattibilità degli interventi dovranno essere definite tenendo in considerazione la classe di sensibilità degli eventuali acquiferi.

Nominativo: **Settore Edilizia e Urbanistica – Servizio Pianificazione Territoriale**

Osservazione prot. n. 21684 del 23/09/2013

SINTESI CONTENUTO

A precisazione di quanto contenuto nella disciplina in ordine alla circonvallazione di Staggia Senese, si chiede di inserire la rappresentazione del relativo corridoio infrastrutturale nella tavola 17 del PS.

CONTRODEDUZIONI

Accolta in quanto la proposta costituisce elemento di maggior chiarezza e di completezza del piano.

Nominativo: **Settore Edilizia e Urbanistica – Servizio Pianificazione Territoriale**

Osservazione prot. n. 21931 del 25/09/2013

SINTESI CONTENUTO

Correzione di refusi contenuti nella disciplina.

CONTRODEDUZIONI

Accolta, si propone pertanto, anche in considerazione delle altre osservazioni che hanno sollevato lo stesso problema dei refusi (oss. 5.6, oss.40, Oss.37.32), la seguente nuova formulazione dell'art.91:

Art. 91 Elementi di conformità con il PTCP e con il PIT

1. La conformità del PS al vigente PTCP è perseguita, in particolare, mediante:

- Recepimento della normativa sulla tutela e gestione degli acquiferi nelle aree sensibili di classe 1 e di classe 2 (artt.11,12, 13, 14);
- Individuazione delle “aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano” da assoggettare a specifica tutela ai sensi del D.Lgs 152/06 (Art.15);
- Prescrizioni per il RU e per il Regolamento Edilizio in ordine alla adozione di misure per il contenimento dei consumi energetici (Art.28);
- Individuazione degli elementi da mantenere e valorizzare ai fini della tutela della biodiversità (artt. 31 e 32);
- Recepimento delle disposizioni in materia di tutela del suolo in ordine al contenimento del consumo (artt. 20, .40, 67, 83, 84, 85, 86); al contenimento dell'impermeabilizzazione (art. 20); alle attività estrattive (art.23); alle aree tartufigene (art.33);
- Conformità delle previsioni al criterio del “policentrismo insediativo” (artt. 35, 41, 45, 46);
- Definizione del massimo carico insediativo con criteri di sostenibilità ambientale (artt. 67, 70, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, Elaborati VAS);
- Adozione di criteri insediativi morfologici e paesaggistici (artt. 35, 40, 41, 42, 45, , 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66);
- Disegno di una articolazione del territorio comunale finalizzata a conservare e migliorare la qualità insediativa, architettonica e paesaggistica, escludendo forme di città diffusa, rafforzando i nodi del sistema urbano, subordinando la eventuale crescita (senza consumo di nuovo suolo) alla effettiva dotazione dei servizi essenziali (artt. 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 45, 46, 67, 70, 83, 84, 85, 86);
- Rispetto dei requisiti ambientali generali (artt. 11, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30);
- Valorizzazione, consolidamento e sviluppo dgli insediamenti produttivi sulla base dell'importanza e del ruolo loro attribuito dal PTCP (artt. 42, 43, 44, 67, 87, 88, 89);
- Individuazione e adozione di misure di tutela dei principali morfotipi paesaggistici e delle emergenze paesaggistiche presenti nel territorio comunale (artt., 60,61, 62);
- Individuazione e adozione di misure di tutela dei Beni Storico architettonici e del patrimonio culturale (art.59)
- Tutela del sistema insediativo storicamente consolidato (artt. :39, 40, 41, 45, 46);
- Misure di tutela dei varchi e delle discontinuità del sistema insediativo e delle visuali dalla

viabilità (artt. 41, 53, 59, 67, 70);

- Tutela delle aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale: Poggibonsi, Bellavista e Staggia (artt. 34, 35, 36, 39, 40, 41, 67, 83);
- Tutela delle aree di pertinenza degli aggregati e dei beni storico architettonici (artt. 34, 35, 36, 41, 67, 70)
- Valorizzazione degli spazi aperti del sistema insediativo (artt.38, 40, 41, 63, 64, 83);
- Tutela della viabilità storica, strade bianche, tracciati di interesse paesistico (artt.53, 70);
- La specificazione delle aree in cui si debba, di norma, evitare la realizzazione di elettrodotti (art. 70);
- Indicazioni per gli impianti di energia rinnovabile (art. 70);
- Obiettivi e indirizzi per il territorio rurale e per la redazione dei PAPMAA (artt 56, 57, 58, 70);

2. Il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) è l'atto di programmazione con il quale la Regione, in conformità con le indicazioni del programma regionale di sviluppo, stabilisce gli orientamenti per la identificazione dei sistemi territoriali, indirizza a fini di coordinamento la programmazione e la pianificazione degli enti locali, e definisce gli obiettivi operativi della propria politica territoriale.

Il PIT contiene direttive e prescrizioni di carattere generale relative all'uso delle risorse essenziali del territorio e alle invarianti strutturali relative al territorio stesso.

La conformità del PS al vigente PIT è perseguita, in primo luogo, con il disegno generale strategico e mediante il recepimento, come sopra specificato, dei contenuti del PTCP, redatto, a sua volta, nella piena conformità con il PIT. Tale generale conformità è rafforzata, in particolare, mediante i seguenti elementi riferiti agli obiettivi dello stesso PIT:

a. Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica" attorno ad uno statuto condiviso

Il PS di Poggibonsi pone tra i suoi principali obiettivi statuari il riconoscimento dei centri urbani e dei nuclei rurali, impedendo la saldatura del tessuto e riconoscendo le particolari caratteristiche di ciascun insediamento.

b. Sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana

La presenza dell'attività produttiva, e manifatturiera in particolare, costituisce elemento fortemente identitario per la città di Poggibonsi. Il PS riconosce tale valore e individua le strategie per il suo sviluppo.

c. Tutelare il patrimonio "collinare" della Toscana

Le analisi eseguite mettono in risalto le qualità ambientali e paesaggistiche del territorio di Poggibonsi, caratterizzato anche da elementi di permanenza della struttura agraria tradizionale, ville-fattoria, nuclei rurali, edifici di rilievo storico architettonico, emergenze vegetazionali. Tali elementi hanno concorso alla identificazione dei caratteri dei singoli sub sistemi del territorio rurale e, di conseguenza, la disciplina di Piano detta norme e criteri dettagliati per l'uso e la tutela del patrimonio che il PIT definisce come "collinare".

Infine in coerenza con le prescrizioni regionali il PS di Poggibonsi pone tra i suoi obiettivi la limitazione del consumo di suolo, privilegiando il riutilizzo ed il recupero del patrimonio edilizio esistente, la qualità architettonica e tipologica degli insediamenti, il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'incremento dell'utilizzazione di energie rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali.

3. La conformità del PS al PIT/PPR è garantita dall'integrale recepimento delle schede relative alle aree vincolate nel comune di Poggibonsi (artt. 62,63).

Nominativo: **Settore Edilizia e Urbanistica**

Osservazione prot. n. 24507 del 18/10/2013

5.01 **SINTESI CONTENUTO**

Modifica art.5 al fine di indicare in maniera più diretta ed esplicita le aree interessate da misure di salvaguardia.

CONTRODEDUZIONI

Accolta. Secondo quanto disposto dalla L.R. 1/05 e ulteriormente specificato con Deliberazione di Giunta Regionale n.145/2010, le salvaguardie ex art.61 lr 1/05, si applicano esclusivamente nel periodo che intercorre tra l'adozione del piano e la sua definitiva approvazione e pubblicazione. Le salvaguardie di cui all'art. 53 della lr 1/05 hanno invece efficacia dalla pubblicazione del piano strutturale fino alla pubblicazione della delibera di approvazione del regolamento urbanistico. Esse costituiscono uno specifico contenuto del piano e non si ricavano, pertanto, in automatico, da un improbabile confronto tra strumenti di natura diversa come il PS ed il RU. Per questo motivo, allo scopo di non compromettere le scelte statutarie e strategiche fondamentali del piano strutturale, tali salvaguardie devono essere specificate con precisione e possibilmente cartografate. Il piano strutturale di Poggibonsi è caratterizzato, tra l'altro, da due elementi: l'assenza di previsioni di espansione e l'attribuzione di una particolare importanza agli interventi di rigenerazione urbana. Di conseguenza, proprio per salvaguardare tali scelte statutarie e strategiche, si dovrà stabilire che fino alla approvazione del RU non si possano realizzare, quando non compresi in piani attuativi approvati, interventi di espansione, per il loro contrasto con le scelte di fondo del PS, e interventi di ristrutturazione urbanistica, che per la loro importanza dovranno essere disegnati con tutti gli approfondimenti da compiere in fase di redazione del RU. Le espansioni e ristrutturazioni urbanistiche erano previste dagli strumenti urbanistici vigenti (PS e RU) e del loro stato di attuazione si è dato conto, pertanto, al momento dell'avvio del procedimento per la formazione del nuovo PS redigendo un apposito elaborato grafico in cui sono rappresentati gli interventi di espansione e di ristrutturazione urbanistica già realizzati, quelli in corso di realizzazione e quelli non realizzati. Proprio gli interventi previsti ma non ancora realizzati dovranno costituire l'oggetto della salvaguardia di PS ai sensi dell'art.53 della LR 1/2005, atteso che le previsioni dello strumento urbanistico vigente non riportate dalla tavola ricognitiva sullo stato di attuazione degli strumenti urbanistici (cambi di destinazione, ampliamenti, edificazioni di completamento. .) non presentano caratteristiche tali da poter compromettere le linee fondamentali del piano strutturale. Si propone pertanto di riscrivere l'art.5 nel modo seguente: ***Fino all'adeguamento del RU al nuovo PS, sono sottoposte a regime di salvaguardia, e pertanto non realizzabili, le previsioni di trasformazione indicate come "non realizzate" nella tavola n.3 allegata alla Delibera n78/2011CC relativa all'avvio di procedimento per il Piano***

Strutturale.”, anche quando inserite nei vigenti strumenti urbanistici. Le previsioni indicate nella tavola di cui sopra come “in corso di attuazione” potranno essere completate. Le stesse potranno essere eventualmente riproposte nel nuovo RU a condizione che si tratti di interventi collocati nell’ambito di centri abitati o aggregati, come definiti e individuati nel PTCP e nel PS.

Si propone altresì che i contenuti della tavola grafica n. 3 allegata alla Delibera n78/2011 C.C relativa all’ “avvio di procedimento” vengano inclusi in apposita tavola di PS con il titolo “attuazione interventi di trasformazione/Salvaguardie” e che tale tavola venga compresa nell’elenco di cui all’art. 3 della Disciplina.

5.02 SINTESI CONTENUTO

Modifica dell’art.87 allo scopo di consentire, nei limiti del dimensionamento già previsto nel PS adottato, la edificazione di completamento nella zona industriale di Foci.

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta. La proposta, senza produrre un aggravio di carico urbanistico, consente una maggiore articolazione delle possibilità di intervento nel rispetto della vocazione produttiva della città di Poggibonsi.

Occorre tuttavia che l’obiettivo di cui sopra venga ulteriormente precisato e si propone, per l’art.87, comma 2, la seguente formulazione: “ **La zona, anche in considerazione delle previsioni dei vigenti strumenti urbanistici, risulta in via di completamento. Il RU consentirà interventi sugli edifici esistenti con l’obbligo di mantenere la destinazione d’uso entro la categoria “artigianale-industriale compreso commercio all’ingrosso e depositi” e commercio di materiali ingombranti come definiti dal Codice Regionale del Commercio. La edificazione di completamento sarà consentita nel RU senza eccedere rispetto alla capacità edificatoria prevista negli strumenti urbanistici vigenti e fermo restando che la relativa quantità di SUL dovrà essere detratta dal dimensionamento complessivo del PS per la zona dei Foci e non aggiungersi ad esso. “**

5.03 SINTESI CONTENUTO

Modifica all’art.87 per consentire il commercio di materiali ingombranti in area produttiva.

CONTRODEDUZIONI

Accolta in quanto il commercio di materiali ingombranti, come definiti dal Codice Regionale del commercio, necessita indispensabilmente di ampi spazi come quelli delle strutture in area produttiva. Si propone pertanto di aggiungere quanto segue all’art.87, comma3: “**Allo stesso modo, è consentita, previa esatta individuazione negli elaborati di RU e nei limiti del dimensionamento di PS, il commercio di materiali ingombranti come individuati dal Codice Regionale del Commercio.**”

5.04 SINTESI CONTENUTO

Revisione perimetro dell’area mista di margine in Loc. Lame per accorparne una parte alla “Fascia verde dei servizi e dei monumenti”.

CONTRODEDUZIONI.

Accolta in quanto la modifica proposta consente una più esatta rappresentazione della vocazione e delle potenzialità dell’area. Si propone,

pertanto, la seguente nuova formulazione del paragrafo “Area mista di margine loc. Lame” compreso nell’art.87 della disciplina: “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. 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 che il RU, nei limiti del dimensionamento del PS, potrà consentire negli edifici esistenti e nelle relative aree di pertinenza con progetti che, oltre a soddisfare le esigenze funzionali sopra richiamate, conferiscano a tutta l’area un complessivo miglioramento della qualità paesaggistica.”

Si propone altresì di modificare la Tav.13 aggregando l’area con connotati rurali alla “cintura verde dei servizi e dei monumenti”. In ragione dell’accoglimento del contributo della Regione Toscana (Oss. 1.1) e della conseguente perimetrazione del centro abitato, saranno incluse nella “cintura verde dei servizi e dei monumenti” tutte le aree già comprese nell’area mista ed escluse ora dalla suddetta perimetrazione del centro abitato.

5.05 **SINTESI CONTENUTO**

Modifica art.67 comma 12 allo scopo di chiarire meglio che gli interventi di trasformazione di edifici nel territorio rurale non potranno mai prevedere modalità insediative che conducano alla creazione di nuclei e aggregati residenziali di nuovo impianto.

CONTRODEDUZIONI

Accolta. Si propone tuttavia una nuova formulazione dell’art 67, comma 12, che, in maniera più chiara, diretta ed efficace, tenga conto anche dell’osservazione della Provincia, riferita allo stesso tema delle modalità insediative nel territorio rurale, già accolta al precedente punto 2.8:

La strategia del PS, confermando la costellazione di borghi rurali (aggregati e beni storico architettonici con relative aree di pertinenza) nella sua attuale configurazione quale perno del sistema insediativo del territorio rurale, non contempla in tale ambito la realizzazione di ulteriori insediamenti che per forma, dimensione, dotazione di nuove urbanizzazioni, possano configurarsi come nuclei o aggregati residenziali alla stregua di quelli già esistenti ed elencati nella normativa di PS. Gli atti di governo del territorio non potranno pertanto prevedere una tale modalità insediativa, nemmeno mediante la riutilizzazione di quantità volumetriche derivanti dalla demolizione di edifici esistenti, così come, in linea generale, si dovrà evitare, in conformità al vigente PTC, che il recupero di manufatti, con relativi cambi d’uso e frazionamenti, dia luogo alla realizzazione di “condomini urbani” nel territorio rurale. Per “condomini urbani” debbono intendersi edifici con le unità abitative disposte in serie sulla base di quegli schemi compositivi propri delle tipologie edilizie “a schiera” o “in linea” che caratterizzano il contesto urbano.

5.06 **SINTESI CONTENUTO**

Correzione refusi negli articoli della disciplina.

CONTRODEDUZIONI

Accolta. Si propongono pertanto le seguenti nuove formulazioni:

- Art. 3, titolo della tav.17: **Viabilità.**

- Art.7. Eliminazione delle due righe riportate per errore: “I caratteri (. . .) disciplina”
- Art.32: eliminazione del comma 6;
- Artt .74, 77: eliminazione della frase “che uniscono qualità produttiva ai valori dei luoghi, della vegetazione tradizionale”
- Art.91:tenendo conto anche di quanto contenuto in oss. 4, oss.40, Oss.37.32, l’art 91 viene riformulato come riportato nella controdeduzione alla Oss. 4.

5.07 **SINTESI CONTENUTO**

Viabilità storica e attuale. Correzione errore grafico/Loc Poggi di Villore (Tavole 11, 13, 16, 17, 25, 27)

CONTRODEDUZIONI

Accolta. In conseguenza dell’accoglimento dell’osservazione dovranno essere modificate, oltre alle tavole indicate, anche le seguenti: 19, 20, 22, Agr 1, Agr.4, Agr.5

5.08 **SINTESI CONTENUTO**

Correzione di errore grafico nella Tav. 29

CONTRODEDUZIONI

Accolta.

5.09 **SINTESI CONTENUTO**

Correzione di errori grafici nelle tavole 12 e 13

CONTRODEDUZIONI

Accolta.

5.10 **SINTESI CONTENUTO**

Incongruenze cartografiche

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Il tentativo di confrontare visivamente un perimetro contenuto in elaborati prodotti su base cartografica C.T.R. 1:10.000 con altri prodotti su base cartografica C.T.R. 1:2.000, stando l’unicità del perimetro oggetto del confronto, può essere fuorviante. Infatti, un segno, o elemento fisico, riportato sulla C.T.R. in scala 1:10.000 non sempre trova un suo esatto e corrispondente omologo nella C.T.R. in scala 1:2.000, e viceversa. Eventualmente, il confronto può essere fatto mediante un’analisi geometrica, e non semplicemente visiva, prendendo a riferimento elementi di cartografia che alle scale 1:2.000 ed 1:10.000 risultino inequivocabilmente coincidenti. Si fa inoltre presente che, in ogni modo, la cartografia relativa alla fattibilità degli interventi, da redigere a corredo del RU, sarà in scala 1:2000.

Nominativo: **GEOLOGICA TOSCANA**

Osservazione prot. n. 21648 del 23/09/2013 (P.E.C.)

SINTESI CONTENUTO

Relativamente alla “carta geomorfologica - Nord”, si richiede una ripermetrazione delle “frane di scivolamento attive”, nella generica area compresa tra Pancole, Poggio ai Frati e Mocarello, tenuto conto che in zone come Via dei Tigli, Via della Collina – parte di valle, posteggio di Viale Marconi ai n° 134 – 138, non si osservano evidenze di dissesti geomorfologici in atto. In riferimento alla medesima area, particolarmente conservativi risultano i poligoni G.4 della “carta della pericolosità geologica - Nord”, ad avviso dello scrivente troppo ampi rispetto ad una possibile evoluzione dei dissesti. Si evidenzia anche un’importante discordanza tra le aree in frana G.4 e G.3 di P. S. e le perimetrazioni P.G.4 e P.G.3 di PAI (redatte queste ultime dall’Autorità di Bacino del Fiume Arno), a dimostrazione dell’opportunità di un nuovo e definitivo approfondimento per delimitare le zone realmente interessate da dissesti geomorfologici attivi ed evitare che possano insorgere vincoli di fattibilità in aree che invece risultano stabili.

CONTRODEDUZIONI

Accolta. L'area compresa tra Pancole, Poggio ai Frati e Mocarello è stata completamente riesaminata tenendo conto dei sopralluoghi effettuati, dei numerosi dati in possesso dell'Amministrazione Comunale e dei contatti intercorsi sia con il Genio Civile di Siena che con l'Autorità di Bacino del Fiume Arno. E' stato deciso di inserire nella zona due diverse aree interessate da cedimenti (quindi non da fenomeni franosi in senso stretto) cui è stata attribuita una pericolosità geologica e sismica 3.

Nominativo: **GEOLOGICA TOSCANA**

Osservazione prot. n. 21649 del 23/09/2013 (P.E.C.)

SINTESI CONTENUTO

Richiesta di eliminazione di proposte normative contenute nello “studio di alcune aree definite come sensibili di classe 1 e classe 2 dal PTCP di Siena”

CONTRODEDUZIONI

Accolta. Considerato che lo studio di cui trattasi è stato eseguito allo scopo di verificare la perimetrazione delle aree sensibili contenuta nel PTCP, e che tale perimetrazione è risultata congrua, si ritiene che i risultati dello studio non abbiano alcuna rilevanza nella definizione delle scelte del PS. Tale studio può pertanto essere escluso dalla documentazione di PS per essere nuovamente valutato in fase di redazione del RU, Si propone pertanto di eliminare lo studio in questione dall’elenco degli elaborati di PS.

Nominativo: **BELLINI ANDREA**

Osservazione prot. n. 22250 del 30/09/2013

SINTESI CONTENUTO

L'osservazione, partendo da un giudizio positivo sul piano, ne offre una lettura di carattere più generale e ne suggerisce una interpretazione che, tenendo conto dei mutamenti nello scenario sociale, economico e culturale, individui risposte imperniate sulla centralità dell'integrazione di tutti i cittadini nella vita urbana e sulla proiezione dei caratteri produttivi oltre i confini del settore manifatturiero.

CONTRODEDUZIONI

Accolta. Le considerazioni svolte, anche se di carattere molto generale e non riferite in maniera diretta agli aspetti "fisici" della pianificazione, trovano tutte riscontro nella recente evoluzione sociale ed economica della zona. Allo scopo di evidenziare ulteriormente come il contenuto del piano strutturale tenga conto anche degli elementi evidenziati dalla osservazione, si propone di aggiungere quanto segue all'art.38, comma 2, con riferimento alle politiche di integrazione: "La qualità e la dimensione dello spazio collettivo sono elementi costitutivi del carattere accessibile ed inclusivo di una città. La loro definizione si inserisce, pertanto, entro i processi di integrazione di tutti i cittadini nella vita urbana e rappresenta, insieme alle forme sociali di accesso alla residenza, una concreta modalità di sviluppo della democrazia e di riduzione delle disuguaglianze nella utilizzazione dello spazio urbano." Per gli stessi motivi, ma con riferimento al ruolo delle attività turistiche, si propone di aggiungere quanto segue all'art. 58, comma 1: "Un territorio rurale ben curato e conservato in tutte le sue componenti rappresenta una condizione indispensabile per intercettare i flussi turistici che attraversano la toscana e che possono costituire un parziale ma importantissimo supporto allo sviluppo di tutta l'area.

Nominativo: **RALL – CALAMASSI LUCIANO**

Osservazione prot. n. 22664 del 03/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Si richiede la possibilità di mutare la destinazione di un immobile di proprietà, attualmente artigianale industriale e ubicato nell'Utoe 1, mediante modifica dell'art. 87.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto non pertinente. Infatti, il Piano Strutturale non stabilisce categorie di intervento e destinazioni d'uso di singoli fabbricati.

Nominativo: **FERRINI BRUNO**

Osservazione prot. n. 23156 del 08/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Si richiede che per l'area ex "Tiro al piattello" in Loc. Montemorli, il PS consenta esplicitamente la realizzazione di una struttura fissa e che non escluda una gestione di natura privata delle attività "ludico ricreative" da insediare nell'area.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto non pertinente. Infatti, il PS non definisce la capacità edificatoria delle aree o la individuazione dei soggetti che possono eseguire gli interventi.

Nominativo: **DOMUS CASA Srl**

Osservazione prot. n. 23813 del 15/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Si richiede la modifica della tavola della pericolosità idraulica in quanto ritenuta incongruente con gli elaborati grafici relativi agli studi propedeutici finalizzati alla redazione della carta stessa.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Innanzitutto si intende precisare che le verifiche idrologico-idrauliche di supporto al P.S. generalmente prevedono, nella loro elaborazione, la redazione anche di più tavole grafiche riguardanti medesime aree.

Ciò è spesso necessario per meri motivi di rappresentazione grafica (ad esempio tratti troppo estesi per essere rappresentati su un'unica tavola) oppure per esplicitare in più versioni le aree allagate dei corsi d'acqua (ad esempio rappresentare singolarmente le aree allagate di un corso d'acqua e rappresentarle in forma sovrapposta con quelle dei corsi d'acqua limitrofi), quindi anche in scale differenti.

Questa molteplicità di elaborati è predisposta principalmente al fine di agevolare il compito istruttorio degli enti deputati al controllo delle indagini idrauliche (Autorità di Bacino e Genio Civile).

Le citate tavole 9b e 6 sono da considerarsi solo tavole di studio, e in quanto tali non possiedono valore prescrittivo; le indagini idrologico-idrauliche a supporto del P.S., nel loro insieme, sono finalizzate all'aggiornamento della Carta della Pericolosità Idraulica.

Il foglio della Carta della Pericolosità Idraulica che raffigura l'area in questione è la tavola 13g in scala 1:10.000; questo è l'elaborato ufficiale che deve essere consultato per definire la pericolosità di idraulica sul territorio comunale.

La Carta della Pericolosità Idraulica di Piano Strutturale, per norma regionale, è redatta in scala 1:10.000.

Fatta questa doverosa premessa, è possibile entrare nel merito della presunta non correttezza delle tavole 13g e 6, richiamata in Osservazione.

Si sottolinea che il dato geometrico relativo ai perimetri delle diverse aree allagate, ai quali corrispondono le diverse pericolosità idrauliche, è unico e corretto.

Il medesimo dato è stato utilizzato per comporre le citate tavole di studio e la Carta della Pericolosità Idraulica.

Tutte le verifiche idrologico-idrauliche da cui deriva il dato geometrico finale sono state condotte al massimo livello di dettaglio possibile. Per la rappresentazione del territorio adiacente ai corsi d'acqua studiati è stata utilizzata la base topografica del LIDAR (Regione Toscana, 2008), scansione laser mediante volo aereo, che fornisce una fotografia della topografica del territorio ancor più precisa della C.T.R. in scala 1:2.000; attraverso quest'ultima è stata modellata la restante porzione di territorio non rilevata dal LIDAR.

L'area oggetto di Osservazione è coperta dal LIDAR, pertanto il dato geometrico finale ha questa origine.

La discordanza segnalata in Osservazione non nasce quindi da una differenza del dato geometrico bensì dalle differenze tra le basi cartografiche di sfondo adottate alle diverse scale di rappresentazione (C.T.R. 1:10.000 per gli elaborati in scala 1:10.000 e 1:5000, e C.T.R. 1:2.000 per gli elaborati in scala 1:2.000).

Le cartografie tecniche regionali, peraltro non risalenti allo stesso periodo, non sempre riportano i medesimi elementi fisici del territorio rappresentato e spesso medesimi elementi fisici non trovano esatta corrispondenza nelle rappresentazioni alle diverse scale. Pertanto il tentativo di confrontare visivamente un perimetro di area allagata, o pericolosità idraulica, ad esempio tra un elaborato prodotto con base cartografica C.T.R. 1:10.000 ed un altro prodotto con base cartografica C.T.R. 1:2.000, stando l'unicità del perimetro, può essere fuorviante.

Infatti un segno, o elemento fisico, riportato sulla C.T.R. in scala 1:10.000 non sempre trova un suo esatto e corrispondente omologo nella C.T.R. in scala 1:2.000, e viceversa.

Eventualmente il confronto può essere fatto mediante un'analisi geometrica, e non semplicemente visiva, prendendo a riferimento elementi di cartografia che alle scale 1:2.000 ed 1:10.000 risultano inequivocabilmente coincidenti.

Nominativo: **TEAM Srl**

Osservazione prot. n. 23860 del 15/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Revisione art. 87 in maniera che sia consentita la edificazione di completamento nella zona in Loc. Foci classificata D1 nel vigente PRG.

CONTRODEDUZIONI

Accolta. Gli argomenti dell'osservazione e le conseguenti proposte di modifica della disciplina sono gli stessi dell'osservazione 5.02 con l'accoglimento della quale deve intendersi accolta anche la presente.

Nominativo: **CHIESA EVANGELICA ASSEMBLEE DI DIO - ROVERSI MARCO**

Osservazione prot. n. 23893 del 15/10/2013 (P.E.C.)

SINTESI CONTENUTO

Osservazione identica a quelle classificate ai successivi n. 19 e 20

CONTRODEDUZIONI

Vedi controdeduzioni alle successive osservazioni n. 19 e n.20.

Nominativo: **PUBBLICA ASSISTENZA DI POGGIBONSI**

Osservazione prot. n. 23922 del 15/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Si richiede una modifica alla normativa in maniera che sia resa edificabile a fini cimiteriali l'area circostante il cimitero di Megognano.

CONTRODEDUZIONI

Accolta. Pur ritenendo che l'inclusione delle "attività pubbliche o di interesse pubblico" fra quelle realizzabili nel territorio rurale sia sufficientemente esplicativa, a maggior chiarimento si propone di aggiungere fra gli esempi di attività pubbliche o di interesse pubblico contenute all'art.58, comma 4, gli "impianti cimiteriali".

Nominativo: **CAV AUTOTRASPORTATORI LOGISTICA**

Osservazione prot. n. 23923 del 15/10/2013

Al fine di una migliore interpretazione dell'art.84, si propongono le seguenti modifiche con eliminazione delle parti evidenziate in giallo e l'inserimento delle parti scritte in rosso:

15.1 SINTESI CONTENUTO

Art.84 Modifica comma 4 con eliminazione delle parti evidenziate in giallo e inserimento di quelle scritte in rosso:

Tutti gli interventi dovranno accompagnarsi, dove necessario, ad una razionalizzazione e adeguamento delle infrastrutture (acquedotto, fognatura, viabilità. . .). **A tale scopo la previsione dei singoli interventi nel RU dovrà coordinarsi con i programmi dell'amministrazione comunale, degli altri enti pubblici e dei gestori dei servizi.**

A tale scopo la previsione del piano previsionale strategico dovrà prendere in considerazione le sole aree con infrastrutture adeguate (acquedotto, , fognatura, viabilità. .) o in corso di adeguamento o il cui adeguamento sia previsto nel piano triennale delle opere pubbliche.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Il testo proposto attribuisce al piano previsionale strategico il compito di individuare le aree adeguatamente urbanizzate nelle quali consentire gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica. Occorre far presente che il quadro previsionale strategico non contiene previsioni riguardanti aree precise ma definisce il dato quantitativo cui riferirsi per la formazione del RU. E' con il RU che si stabilisce come distribuire sul territorio le quantità edificabili. Ed è il RU che potrà decidere di non prevedere la edificazione di aree non sufficientemente urbanizzate o, in alternativa, disporre che contestualmente alla realizzazione di un certo intervento si debbano realizzare tutte le urbanizzazioni necessarie. Sembra dunque corretta la formulazione adottata.

15.2 SINTESI CONTENUTO

Art.84 Modifica al comma 4 con eliminazione delle parti evidenziate in giallo e inserimento di quelle scritte in rosso:

La dislocazione delle scuole dell'obbligo dovrà tenere in considerazione il nuovo disegno urbano e la necessità di razionalizzare i servizi, prevedendo, a tale scopo, l' inserimento di poli scolastici nell'ambito di interventi di rigenerazione urbana o ampliamenti dei plessi che **presentino adeguate caratteristiche sotto il profilo funzionale e didattico e** vadano a collocarsi preferibilmente in ambiti caratterizzati dalla presenza di un sistema di spazi pubblici o di interesse collettivo.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto l'espressione che si propone di eliminare è ovviamente

da riferirsi al contenuto del DM 18/12/1975 che stabilisce i criteri di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica degli insediamenti scolastici e relative possibilità di deroga.

15.3 SINTESI CONTENUTO

Art.84 Modifica al comma 4 con inserimento delle parti scritte in rosso:
Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di edificazione dei lotti liberi dovranno prevedere l'utilizzo di criteri costruttivi che minimizzino il consumo di energia. A tale scopo dovrà essere introdotta una nuova ed appropriata normativa **che potrà essere inserita** all'interno del Regolamento Edilizio.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. La formulazione proposta, che non viene assolutamente motivata, rischierebbe di creare incomprensione nella normativa, non facendo comprendere chiaramente se la "nuova ed appropriata normativa" "dovrà essere introdotta" o "potrà essere inserita".

15.4 SINTESI CONTENUTO

Art.84 Modifica al comma 7: per correzione refuso
7. EDIFICATO RECENTE DI PRIMA PERIFERIA. Sono aree a prevalente destinazione residenziale e di servizio che, come tali, vengono confermate dal Piano Strutturale. Nell'ambito di un naturale processo evolutivo, il RU dovrà consentire solo interventi di incremento della qualità complessiva, compreso la eventuale ristrutturazione urbanistica, definendo criteri di intervento da attribuire agli edifici, o gruppi di edifici, sulla base del loro valore architettonico e della compatibilità con il contesto urbano in cui si collocano. Gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno sempre incrementare la dotazione di spazi pubblici ed il miglioramento delle infrastrutture. In particolare, non si dovranno consentire interventi che comportino aggravio del carico urbanistico nelle zone per le quali sono state individuate criticità sotto il profilo **acquedotti stico acquedottistico**. Tali interventi potranno essere consentiti nel RU esclusivamente a condizione che i problemi infrastrutturali siano risolti preventivamente o contestualmente rispetto alla esecuzione degli stessi.

CONTRODEDUZIONI

Accolta in quanto trattasi di correzione di refuso

15.5 SINTESI CONTENUTO

Art.84 Modifica al comma 12 con eliminazione delle parti evidenziate in giallo:
12 INFRASTRUTTURE. Il centro urbano di Poggibonsi risulta dotato di tutte le infrastrutture. Il RU dovrà tuttavia affrontare alcuni elementi di criticità, **reale o percepita**, in relazione alla struttura acquedottistica ed a quella viaria.
Il principale elemento di criticità' in rapporto alle previsioni del piano Strutturale, riguarda l'acquedotto.
In particolare, nella redazione del RU si dovrà tener conto che gli interventi (rigenerazione urbana o edificazione in lotti liberi nel tessuto consolidato) nelle aree servite dai depositi di Galloria o del Bernino potranno essere previsti solo se preventivamente o contestualmente saranno risolti i problemi che riguardano queste parti di acquedotto, **sia di tipo strutturale che gestionale.**

CONTRODEDUZIONI

Non accolta per i seguenti motivi:

1) Il richiamo a criticità reali o percepite è riferito alla struttura acquedottistica e a quella viaria. Secondo la relazione predisposta per il PS dall'ente gestore, esistono criticità reali per l'acquedotto. Secondo gli studi eseguiti sulla struttura viaria, la città di Poggibonsi non sembra avere molti problemi, salvo qualche criticità su due punti circoscritti. Eppure, nel senso comune cittadino è percepita una criticità nel sistema del traffico che non trova fondamento nei dati rilevati. Il riferimento a criticità reali o percepite trova pertanto riscontro in una situazione che dovrà essere tenuta nella giusta considerazione.

2) Il superamento di problemi gestionali costituisce condizione indispensabile perchè l'acquedotto possa funzionare e si possano conseguentemente prevedere e realizzare

15.6 SINTESI CONTENUTO

15.6 Modifica prescrizioni ambientali con inserimento delle parti scritte in rosso

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 di trasformazioni che prevedano un incremento di carico urbanistico dovrà essere affrontata e risolta la criticità dovuta al cedimento strutturale della fognatura di Campostaggia, che è stata tamponata tramite un sollevamento provvisorio.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto le verifiche sono già state eseguite ed hanno rilevato criticità. Gli interventi dovranno pertanto essere preceduti da misure risolutive delle criticità stesse.

Nominativo: **NCA IMMOBILIARE Srl - BROGINI LUISA**

Osservazione prot. n. 24048 del 16/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Si richiede la possibilità di adeguare le stazioni di servizio lungo le strade.

CONTRODEDUZIONI

Accolta. Le stazioni di servizio costituiscono un importante elemento a servizio della viabilità, si propone pertanto, in accoglimento dei criteri contenuti nell'osservazione, di aggiungere all'art.54 il seguente comma: “6. Gli strumenti operativi della pianificazione, nel rispetto delle normative di settore e dei criteri di cui ai commi precedenti, potranno prevedere anche nuovi assetti per gli impianti di distribuzione dei carburanti e relative strutture di servizio.”

Nominativo: **GEOM. FRANCINI ANDREA**

Osservazione prot. n. 24138 del 17/10/2013

SINTESI CONTENUTO

L'osservazione lamenta, con una critica generica e generalizzata, la limitata previsione edificatoria del PS adottato.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. L'osservazione, lamentando una scarsità di previsioni edificatorie ed una eccessiva attenzione ai temi dell'ambiente e del paesaggio, sembra non tener conto del PIT, del PTC, delle complessive elaborazioni del PS e, più in generale, dell'evoluzione disciplinare della pianificazione che, ormai da qualche decennio, ha assunto compiutamente al proprio interno le tematiche dell'ambiente e del paesaggio.

Nominativo: **DE ANGELIS MICHELE, GIUSEPPE E GIOVANNI**

Osservazione prot. n. 24165 del 17/10/2013

SINTESI CONTENUTO

L'osservazione propone una modifica al RU, ritenendolo, erroneamente, un allegato del PS.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Trattandosi di richiesta di modifica al RU, l'osservazione è da ritenersi non pertinente.

Nominativo: **CHIESA EVANGELICA ASSEMBLEE DI DIO - ROVERSI MARCO**

Osservazione prot. n. 24168 del 17/10/2013

SINTESI CONTENUTO

L'osservazione propone una modifica al RU, ritenendolo, erroneamente, un allegato del PS.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Trattandosi di richiesta di modifica al RU, l'osservazione è da ritenersi non pertinente.

Nominativo: **CHIESA EVANGELICA ASSEMBLEE DI DIO - ROVERSI MARCO**

Osservazione prot. n. 24170 del 17/10/2013

SINTESI CONTENUTO

L'osservazione propone una modifica al RU, ritenendolo, erroneamente, un allegato del PS.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Trattandosi di richiesta di modifica al RU, l'osservazione è da ritenersi non pertinente.

Nominativo: **CIANI FEDERICA, TREBESCHI MARGHERITA, CIANI RANIERO**

Osservazione prot. n. 24219 del 17/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Viene richiesto che nel resede privato della particella 38 sia consentito realizzare una autorimessa interrata.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto non pertinente. L'oggetto della richiesta non è riconducibile al PS, il quale non attribuisce capacità edificatoria alle singole aree.

Nominativo: **FONDERIE BARTALESI & C. Snc**

Osservazione prot. n. 24221 del 17/10/2013

L'osservazione chiede modifiche relative all'UTOE 3:

22.1 SINTESI CONTENUTO

Art.88. Si chiede che nell'Utoe 3 Drove sia consentito il cambio di destinazione d'uso da artigianale – industriale a commerciale all'ingrosso, magazzini e prodotti ingombranti, uffici e servizi nonché l'edificazione di completamento

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. La norma adottata e la tabella del dimensionamento rendono assolutamente evidente come, e in quale misura, siano consentite trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato con destinazioni commerciali e direzionali, comprese attività private di servizio. Per quanto riguarda, invece, il "commercio all'ingrosso e depositi", si tratta di una categoria che sotto il profilo del dimensionamento urbanistico è accorpata, secondo quanto disposto dal DPGR 3/R/2007, alla destinazione artigianale industriale. Ne consegue che, almeno sotto il profilo urbanistico, non ha rilevanza il passaggio da una categoria all'altra. Esiste semmai una necessità di regolamentare alcuni aspetti riguardanti l'attività edilizia o il pagamento oneri per il passaggio dalla destinazione artigianale industriale a quella del commercio all'ingrosso e depositi, ma sembra del tutto evidente come tale materia sia completamente da rimandare alla fase operativa della pianificazione.

22.2 SINTESI CONTENUTO

Art.88. Si propone di sostituire "che dovranno essere collegati e convogliati alla depurazione" con "dovrà essere realizzata una fognatura pubblica che colleghi la zona alla depurazione".

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. L'osservazione, esulando dal carattere statutario e strategico del PS, propone che si stabilisca, per un caso particolare gravato da problemi pregressi, quali siano i soggetti obbligati a risolvere tali problemi completando l'infrastruttura di cui trattasi. Si ritiene preferibile una formulazione più "neutra" come quella adottata.

Nominativo: **SCALCIONE ALESSANDRO**

Osservazione prot. n. 24223 del 17/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Art 89. Si propone di consentire nella zona di Pian dei Peschi “il cambio di destinazione d’uso da artigianale – industriale a commerciale all’ingrosso, magazzini e prodotti ingombranti, oltre alle attività di servizio” nonché la “edificazione di completamento”.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. La zona industriale di Pian dei Peschi risulta carente di aree destinate a standard urbanistici ed ormai satura. Per questo motivo l’art 89 non prevede edificazioni di completamento o cambi di destinazione urbanisticamente rilevanti. L’osservazione, del resto, non motiva né dimensiona la richiesta e, pertanto, non esplicita quali circostanze farebbero venir meno le criticità che hanno portato a non prevedere trasformazioni urbanistiche nel dimensionamento di PS.

Preme riaffermare come la previsione dell’art.89 non derivi da una scelta pregiudiziale o da una impostazione generale ma da una valutazione specifica riferita alla zona di Pian dei Peschi, la quale, con il suo livello di saturazione e la scarsa presenza di aree libere, è sembrata non rispondente a quel criterio generale contenuto nell’art.68 della disciplina, secondo il quale si ritengono possibili eventuali interventi urbanistici a condizione che sia garantita una significativa dotazione di aree di standard a servizio dell’insediamento nel suo complesso. Purtroppo l’osservazione, limitandosi a rappresentare una comprensibile necessità, non scalfisce i motivi concreti della scelta compiuta nella redazione del PS. E’ del tutto evidente che qualora, con una indagine di maggior dettaglio in sede di redazione del RU, si verificasse che una limitata previsione di trasformazioni urbanistiche potrebbe consentire il reperimento di aree di standard necessarie per il superamento, anche parziale, delle criticità riscontrate, dovrebbe essere valutata la possibilità di un inserimento di tali previsioni nel RU con contestuale variante al PS.

Nominativo: **PANCIATICI Srl**

Osservazione prot. n. 24225 del 17/10/2013

Al fine di una migliore interpretazione dell'art.84, si propongono le seguenti modifiche con eliminazione delle parti evidenziate in giallo e l'inserimento di quelle scritte in rosso:

24.1 **SINTESI CONTENUTO**

Art.84 Modifica comma 4 con eliminazione delle parti evidenziate in giallo ed inserimento di quelle scritte in rosso:

Tutti gli interventi dovranno accompagnarsi, dove necessario, ad una razionalizzazione e adeguamento delle infrastrutture (acquedotto, fognatura, viabilità. . .). **A tale scopo la previsione dei singoli interventi nel RU dovrà coordinarsi con i programmi dell'amministrazione comunale, degli altri enti pubblici e dei gestori dei servizi.**

A tale scopo la previsione del piano previsionale strategico dovrà prendere in considerazione le sole aree con infrastrutture adeguate (acquedotto, fognatura, viabilità. .) o in corso di adeguamento o il cui adeguamento sia previsto nel piano triennale delle opere pubbliche.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Il testo proposto attribuisce al piano previsionale strategico il compito di individuare le aree adeguatamente urbanizzate nelle quali consentire gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica. Occorre far presente che il quadro previsionale strategico non contiene previsioni riguardanti aree precise ma definisce il dato quantitativo cui riferirsi per la formazione del RU. E' con il RU che si stabilisce come distribuire sul territorio le quantità edificabili. Ed è il RU che potrà decidere di non prevedere la edificazione di aree non sufficientemente urbanizzate o, in alternativa, disporre che contestualmente alla realizzazione di un certo intervento si debbano realizzare tutte le urbanizzazioni necessarie. Sembra dunque corretta la formulazione adottata.

24.2 **SINTESI CONTENUTO**

Art.84 Modifica al comma 4 con eliminazione delle parti evidenziate in giallo:

La dislocazione delle scuole dell'obbligo dovrà tenere in considerazione il nuovo disegno urbano e la necessità di razionalizzare i servizi, prevedendo, a tale scopo, l' inserimento di poli scolastici nell'ambito di interventi di rigenerazione urbana o ampliamenti dei plessi che **presentino adeguate caratteristiche sotto il profilo funzionale e didattico e** vadano a collocarsi preferibilmente in ambiti caratterizzati dalla presenza di un sistema di spazi pubblici o di interesse collettivo

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto l'espressione che si propone di eliminare è ovviamente da riferirsi al contenuto del DM 18/12/1975 che stabilisce i criteri di funzionalità

didattica, edilizia ed urbanistica degli insediamenti scolastici e relative possibilità di deroga.

24.3 SINTESI CONTENUTO

Art.84 Modifica al comma 4:

Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di edificazione dei lotti liberi dovranno prevedere l'utilizzo di criteri costruttivi che minimizzino il consumo di energia. A tale scopo dovrà essere introdotta una nuova ed appropriata normativa **che potrà essere inserita** all'interno del Regolamento Edilizio.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. La formulazione proposta, che non viene assolutamente motivata, rischierebbe di creare incomprensione nella normativa, di non facendo comprendere chiaramente se la "nuova ed appropriata normativa" "dovrà essere introdotta" o "potrà essere inserita".

24.4 SINTESI CONTENUTO

Art.84 Modifica al comma 7: per correzione refuso

7. EDIFICATO RECENTE DI PRIMA PERIFERIA. Sono aree a prevalente destinazione residenziale e di servizio che, come tali, vengono confermate dal Piano Strutturale. Nell'ambito di un naturale processo evolutivo, il RU dovrà consentire solo interventi di incremento della qualità complessiva, compreso la eventuale ristrutturazione urbanistica, definendo criteri di intervento da attribuire agli edifici, o gruppi di edifici, sulla base del loro valore architettonico e della compatibilità con il contesto urbano in cui si collocano. Gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno sempre incrementare la dotazione di spazi pubblici ed il miglioramento delle infrastrutture. In particolare, non si dovranno consentire interventi che comportino aggravio del carico urbanistico nelle zone per le quali sono state individuate criticità sotto il profilo **acquedotti stico acquedottistico**. Tali interventi potranno essere consentiti nel RU esclusivamente a condizione che i problemi infrastrutturali siano risolti preventivamente o contestualmente rispetto alla esecuzione degli stessi.

CONTRODEDUZIONI

Accolta in quanto trattasi di correzione di refuso

24.5 SINTESI CONTENUTO

Art. 84 Modifica al comma 9 con aggiunta della seguente frase: **"Nell'area di Via Brigate Spartaco Lavagnini e via Leopardi, il RU potrà prevedere fra gli interventi possibili la ristrutturazione degli immobili esistenti. Il RU potrà prevedere fra le destinazioni d'uso possibili la residenza per anziani, il commercio di vicinato al piano terreno, la destinazione residenziale ai vari piani.**

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Ferma restando l'autonomia decisionale che l'Amministrazione comunale vorrà esercitare nella attribuzione di categorie d'intervento e destinazioni d'uso per fabbricati ed aree al momento della redazione del RU, tutte le possibilità che l'osservazione chiede di inserire per una singola area sono già comprese nella disciplina e nel dimensionamento adottati per tutta

l'Utoe 1 Poggibonsi.

24.6 SINTESI CONTENUTO

Art.84 Modifica al comma 12: Si propone di eliminare, al secondo rigo del comma 12, le parole: "reale o percepita" ed al sesto e settimo rigo le parole: "sia di tipo strutturale che gestionale".

CONTRODEDUZIONI

Non accolta per i seguenti motivi:

1) Il richiamo a criticità reali o percepite è riferito alla struttura acquedottistica e a quella viaria. Secondo la relazione predisposta per il PS dall'ente gestore, esistono criticità reali per l'acquedotto. Secondo gli studi eseguiti sulla struttura viaria, la città di Poggibonsi non sembra avere molti problemi, salvo qualche criticità su due punti circoscritti. Eppure, nel senso comune cittadino è percepita una criticità nel sistema del traffico che non trova fondamento nei dati rilevati. Il riferimento a criticità reali o percepite trova pertanto riscontro in una situazione che dovrà essere tenuta nella giusta considerazione.

2) Il superamento di problemi gestionali costituisce condizione indispensabile perché l'acquedotto possa funzionare e si possano conseguentemente prevedere e realizzare.

24.7 SINTESI CONTENUTO

24.7 Modifica prescrizioni ambientali con inserimento delle parti in rosso:

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 di trasformazioni che prevedano un incremento di carico urbanistico dovrà essere affrontata e risolta la criticità dovuta al cedimento strutturale della fognatura di Campostaggia, che è stata tamponata tramite un sollevamento provvisorio.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto le verifiche sono già state eseguite ed hanno rilevato criticità. Gli interventi dovranno pertanto essere preceduti da misure risolutive delle criticità stesse.

Nominativo: **RINALDI SILVANA, MARROCCHESI ARTURO E ROSSELLA**

Osservazione prot. n. 24226 del 17/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Modifiche alle Tavole 19, 22 e 23 L'osservante chiede la riclassificazione di un oliveto ad area di resede del territorio aperto in quanto "giardino della villa".

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta Sull'area insiste un oliveto su cui è stata realizzata una piscina.

La classificazione dell'uso del suolo, in particolare nel territorio rurale, si fonda sull'uso osservabile alla scala del PS. Pertanto l'area destinata a piscina, e solo questa, potrà essere correttamente inserita nella classe "edificato del territorio aperto e pertinenze" della Tavola 19 e nelle analoghe classi delle tavole 22 e 23 e 24 (dovranno essere modificate anche tavole di supporto Agr. 01, e Agr. 04 e Agr. 05).

Le carte dovranno anche essere aggiornate in riferimento alla tessitura agraria a prevalenza di olivo e promiscuo. Si propone pertanto una ripermetrazione dell'area su cui insiste la piscina nella carta di uso del suolo (Agr. 01 e Tavola 19) e tavole derivate (tessiture agrarie etc).

Nominativo: **LISTA RIFONDAZIONE COMUNISTI - BURRESI GIACOMO**

Osservazione prot. n. 24252 del 17/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Viene proposto di modificare l'art.84, comma 4, sostituendo la parte evidenziata in giallo con quella scritta in rosso: "Il RU dovrà stabilire, nell'ambito del proprio dimensionamento, una quota di alloggi da ricondurre alle forme sociali di accesso alla residenza, in ragione delle previsioni socio-economiche e demografiche per il quinquennio di riferimento" con "Il RU, non soltanto dovrà stabilire nell'ambito del proprio dimensionamento (in ragione delle previsioni socio-economiche e demografiche per il quinquennio di riferimento) una quota di alloggi da ricondurre alle forme sociali di accesso alla residenza, ma dovrà distribuire tale quota all'interno di ogni previsione di intervento residenziale di adeguate dimensioni. Questo per garantire l'effettiva progressiva realizzazione della quota complessiva e, contemporaneamente, per distribuire nella città le situazioni di disagio sociale, nell'intento di garantire una massima integrazione ed evitare ogni ipotesi di ghettizzazione."

CONTRODEDUZIONI

Accolta. La proposta serve a specificare in maniera più esplicita ed efficace un criterio che nella formulazione adottata rimaneva sottinteso in quanto la distribuzione nella città del disagio sociale sembrava garantito dal fatto che, non essendo previste zone di espansione, qualsiasi intervento è destinato a collocarsi entro i tessuti urbani esistenti.

Nominativo: **LISTA RIFONDAZIONE COMUNISTI - BURRESI GIACOMO**

Osservazione prot. n. 24254 del 17/10/2013

Viene proposto di modificare l'art.84:

27.1 SINTESI CONTENUTO

Comma 4, si chiede di sostituire la parte evidenziata in giallo con quella scritta in rosso: “**Nell’ambito della cintura verde saranno consolidati e sviluppati i singoli episodi riconducibili al sistema dei servizi (impianti sportivi, attrezzature scolastiche, culturali e sanitarie, verde attrezzato, percorsi pedociclabili. . .)**” con “**Nell’ambito della cintura verde saranno consolidati e sviluppati i singoli episodi riconducibili al sistema dei servizi (impianti sportivi, attrezzature scolastiche, culturali e sanitarie, strutture destinate all’aggregazione giovanile, aree attrezzate per la realizzazione di manifestazioni temporanee, verde attrezzato, percorsi pedociclabili. . .)**”

CONTRODEDUZIONI

Accolta. Le modifiche proposte servono a specificare ulteriormente il valore sociale dello spazio collettivo della città.

27.2 SINTESI CONTENUTO

Comma 9, si chiede di sostituire la parte evidenziata in giallo con quella scritta in rosso: “**Oltre a prevedere la realizzazione di edifici residenziali qualificati, gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno contribuire in maniera significativa alla realizzazione di aree per funzioni di servizio, sia pubbliche che di interesse collettivo che, raggruppate in un sistema omogeneo con altri servizi esistenti, dovranno rafforzare la “struttura urbana” intesa come sistema strutturante di spazi pubblici formato da viali, strade, piazze, giardini e parchi tra loro connessi.**” Con “**Oltre a prevedere la realizzazione di edifici residenziali qualificati, gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno contribuire in maniera significativa alla realizzazione di un maggior livello di socialità, tramite la creazione di aree e strutture pubbliche attrezzate per funzioni culturali, ricreative o di servizio, sia pubbliche che di interesse collettivo che, raggruppate in un sistema omogeneo con altri servizi esistenti, dovranno rafforzare la “struttura urbana” intesa come sistema strutturante di spazi pubblici formato da viali, strade, piazze, giardini e parchi tra loro connessi.**”

CONTRODEDUZIONI

Accolta. Le modifiche proposte servono a specificare ulteriormente il valore sociale dello spazio collettivo della città. Allo scopo di una maggiore omogeneità con il linguaggio del piano, si propone tuttavia una formulazione leggermente rivista “**Oltre a prevedere la realizzazione di edifici residenziali qualificati, gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno contribuire in maniera significativa alla realizzazione delle condizioni spaziali che consentano lo**”

sviluppo di un maggior livello di socialità, tramite la creazione di aree e strutture pubbliche attrezzate per funzioni culturali, ricreative o di servizio, sia pubbliche che di interesse collettivo che, raggruppate in un sistema omogeneo con altri servizi esistenti, dovranno rafforzare la “struttura urbana” intesa come sistema strutturante di spazi pubblici formato da viali, strade, piazze, giardini e parchi tra loro connessi.”

27.3

SINTESI CONTENUTO

comma 11, si chiede di sostituire “ **Il RU dovrà limitare gli i interventi di trasformazione alle sole funzioni** pubbliche o di interesse collettivo nel rispetto del particolare valore dell’area e dei criteri individuati nella parte statutaria della presente disciplina” con “ **Il RU dovrà prevedere interventi di trasformazione esclusivamente finalizzati a funzioni sociali, aggregative, culturali,** pubbliche o di interesse collettivo nel rispetto del particolare valore dell’area e dei criteri individuati nella parte statutaria della presente disciplina” con “.

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta. Le modifiche proposte servono a specificare ulteriormente il valore sociale dello spazio collettivo della città. Allo scopo di una maggiore omogeneità con il linguaggio del piano, si propone tuttavia una formulazione leggermente rivista: “**Il RU dovrà limitare gli interventi alle sole funzioni pubbliche o di interesse collettivo (compreso le di attività sociali, culturali, aggregative) nel rispetto del particolare valore dell’area e dei criteri individuati nella parte statutaria della presente disciplina**”

Nominativo: **PACCIANI LIVIA**

Osservazione prot. n. 24271 del 17/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Si richiede che un'area situata in loc Ellerone e compresa, secondo il PS adottato, nel Sistema del Territorio Rurale, venga inserito "nella sottozona di completamento residenziale".

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Fermo restando che l'attribuzione di sottozona come quella richiesta costituisce materia da RU e non da PS, occorre specificare che la edificazione richiesta risulterebbe in contrasto con il principio statutario di PS, ispirato ai contenuti del PIT e del PTC, secondo cui la edificazione nel territorio rurale è da consentire esclusivamente ai fini della conduzione dei fondi agricoli.

Nominativo: **EDILFOSCI Srl**

Osservazione prot. n. 24294 del 17/10/2013 (P.E.C.)

SINTESI CONTENUTO

Si richiede modifica delle classi di pericolosità idraulica in Loc. Foci per “errori o incongruenze con quanto già realizzato, e/o progettato e convenzionato”.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Quanto proposto in Osservazione contiene un’inesattezza sostanziale già in premessa, quando si richiamano errori ed incongruenze sulla Tav. 13g tre le aree di lottizzazione e “quanto già realizzato e/o progettato e convenzionato”.

Le indagini idrologico-idrauliche a supporto del P.S. hanno la finalità di aggiornare la Carta della Pericolosità Idraulica sulla base di verifiche idrauliche effettivamente condotte sui corsi d’acqua.

Si tratta dunque di una nuova “fotografia” del rischio idraulico sul territorio comunale.

E’ stato dunque tenuto conto delle aree già edificate allo stato attuale, ma ovviamente non di quanto “progettato e convenzionato”.

Le perimetrazioni di pericolosità idraulica risultanti sono state definite secondo il massimo livello di dettaglio disponibile.

Il dato geometrico finale deriva, per le aree delle lottizzazioni “I Tigli”, dalla rappresentazione del territorio adiacente al Torrente Foci sulla base topografica del LIDAR (Regione Toscana, 2008), scansione laser mediante volo aereo, che fornisce una fotografia della topografica del territorio ancor più precisa della C.T.R. in scala 1:2.000; per le aree della lottizzazione “San Michele” è stata invece utilizzata la C.T.R. in scala 1:2.000 in quanto questa porzione di territorio non è stata rilevata dal LIDAR.

Come mostra la Tav. 13g, le aree a pericolosità idraulica I.3 ed I.4 rispecchiano effettivamente la topografia attuale del territorio, con le parti costruite a quota più elevata, e quindi in sicurezza idraulica o con pericolosità idraulica inferiore, e le parti non costruite a quota più bassa, e quindi caratterizzate da pericolosità idraulica maggiore.

Nominativo: **MENICONI GIORGIO E SILVIO**

Osservazione prot. n. 24396 del 18/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Revisione del perimetro del territorio urbanizzato in Loc Bellavista.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. La perimetrazione adottata deriva, nel tratto oggetto di osservazione, dalla perimetrazione degli insediamenti contenuta nel PTCP.

Nominativo: **UNIBLOC DI CECCONI FRANCO & C. Snc**

Osservazione prot. n. 24397 del 18/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Modifica art.89 allo scopo di attribuire una capacità edificatoria alla zona produttiva di Pian dei Peschi.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. La zona industriale di Pian dei Peschi risulta carente di aree destinate a standard urbanistici ed ormai satura. Per questo motivo l'art 89 non prevede edificazioni di completamento o cambi di destinazione urbanisticamente rilevanti. La previsione dell'art.89 non deriva da una scelta pregiudiziale o da una impostazione generale ma da una valutazione specifica riferita alla zona di Pian dei Peschi, la quale, con il suo livello di saturazione e la scarsa presenza di aree libere, è sembrata non rispondente a quel criterio generale contenuto nell'art.68 della disciplina, secondo il quale si ritengono possibili eventuali interventi urbanistici a condizione che sia garantita una significativa dotazione di aree di standard a servizio dell'insediamento nel suo complesso. L'osservazione individua, in linea di principio, una possibile soluzione, prospettando, se pur in termini generici, che "vengano individuate aree di standard in misura adeguata ai nuovi interventi o agli interventi già completati". E' del tutto evidente che qualora, con una indagine di maggior dettaglio in sede di redazione del RU, si verificasse la compatibilità di una limitata previsione di trasformazioni urbanistiche con il reperimento di aree di standard necessarie per il superamento, anche parziale, delle criticità riscontrate, dovrebbe essere valutata la possibilità di un inserimento di tali previsioni nel RU con contestuale variante al PS.

Nominativo: **UNIBLOC DI CECCONI FRANCO & C. Snc**

Osservazione prot. n. 24401 del 18/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Previsione di ampliamento dell'area produttiva in Loc. Fontana.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. La zona in questione è interessata dalla presenza di una sola attività artigianale-industriale (deposito macchine per movimento terra) mentre l'altra attività presente (Cantina Sociale) appartiene, a tutti gli effetti, alla destinazione "agricola e attività connesse", non si può, pertanto, parlare di "area produttiva". Anche sotto il profilo della conformità agli atti di pianificazione di livello provinciale e regionale, occorre far presente che nel vigente PTCP la zona in questione non viene classificata come area produttiva. E nemmeno come area di pertinenza di insediamenti esistenti L'area, pertanto, si colloca a pieno titolo nella parte del territorio comunale individuata come territorio rurale e la sua eventuale edificazione non potrebbe che qualificarsi alla stregua di quella "dispersione insediativa" che il PS, in conformità con il PTCP, ha voluto contrastare fin dalle sue disposizioni statutarie. Occorre, infine, rilevare l'importanza che il PS attribuisce all'area in questione come "basamento figurativo di insediamenti e rilievi orografici (. . .) come il castello di Monteriggioni o il Montemaggio" e come area costitutiva del morfotipo del "paesaggio dei ripiani travertinosi". Proprio nell'ambito di tale paesaggio, e segnatamente nell'area di cui trattasi, il rapporto tra formazione geologica, morfologia, idrologia e forme di utilizzazione del suolo e del sottosuolo genera una invariante strutturale di particolare rilevanza.

Nominativo: **FORNAI NATALE, BILLI FRANCO, ED ALTRI**

Osservazione prot. n. 24449 del 18/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Previsione di destinazione urbanistica “direzionale/commerciale e ricettiva” per un’area in Loc. Cipressino

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. La zona in questione, completamente inedificata, non urbanizzata, al di fuori delle aree di pertinenza degli insediamenti esistenti come individuate nel vigente PTCP, presenta le inequivocabili caratteristiche del territorio rurale.

Nominativo: **CECCHERINI RENZO**

Osservazione prot. n. 24450 del 18/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Previsione di destinazione urbanistica “direzionale/commerciale” per un’area in Loc. Drove.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. La zona in questione, completamente inedificata, non urbanizzata, al di fuori delle aree di pertinenza degli insediamenti esistenti come individuate nel vigente PTCP, presenta le inequivocabili caratteristiche del territorio rurale.

Nominativo: **LISI MARIO**

Osservazione prot. n. 24451 del 18/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Previsione di destinazione urbanistica “commerciale” per un’area in Via Pisana.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto non pertinente. Pur rilevando che nella Utoe Foci-Lame è prevista la destinazione commerciale, occorre precisare che il compito di definire previsioni operative è del Regolamento Urbanistico e non del Piano Strutturale.

Nominativo: **CAI MARINA, VIENNI RAFAELLO**

Osservazione prot. n. 24452 del 18/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Previsione della demolizione di volumi esistenti e loro riedificazione in posizione più distanziata dalla strada comunale.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Trattasi di osservazione non pertinente in quanto il compito di definire previsioni operative è del Regolamento Urbanistico e non del Piano Strutturale.

Nominativo: **COLDIRETTI, CNA VALDELSA, CONFCOMMERCIO
POGGIBONSI, UNIONE PROVINCIALE AGRICOLTORI DI SIENA,
CONFESERCENTI, C.I.A. SIENA, CONFARTIGIANATO SENESE,
API SIENA**

Osservazione prot. n. 24461 del 18/10/2013

Modifiche agli artt. 13, 14, 32, 38, 43, 45, 46, 56, 57, 68, 63, 67, 68, 70, 72, 74, 76, 77, 79, 83, 84, 87, 88, 90, 91:

37.1 SINTESI CONTENUTO
Art. 32 eliminazione comma 6.

CONTRODEDUZIONI

Accolta in quanto il comma 6 è la esatta ripetizione del comma 3.

37.2 SINTESI CONTENUTO
Art. 38 eliminazione di una parte del comma 6 in quanto lascerebbe spazio ad interpretazioni.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto la parte che si intende eliminare contiene due concetti importanti nella definizione dei meccanismi di costruzione della città: il primo è che gli interventi di rigenerazione urbana servono anche ad incrementare la superficie dello spazio collettivo, il secondo è che lo spazio collettivo acquisisce maggiore importanza e funzionalità quando riesce a costituirsi in “sistema” piuttosto che quando si realizza in forma dispersa. Da qui la necessità di prevedere una programmazione degli interventi che tenga conto di tali criteri.

37.3 SINTESI CONTENUTO
Art.43 introduzione della possibilità di realizzare alloggi di custodia a servizio delle attività produttive.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Trattasi di osservazione non pertinente in quanto il compito di definire previsioni operative è del Regolamento Urbanistico e non del Piano Strutturale.

37.4 SINTESI CONTENUTO
Art.45 sostituzione del comma 2 in quanto quello adottato sembrerebbe non consentire la trasformazione degli immobili nel territorio rurale.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto l'osservazione sembra non tener conto che il comma 2

nella formulazione adottata stabilisce proprio che “Il riuso degli edifici nel territorio aperto dovrà essere previsto. . . “ e quindi non può lasciare spazio ad equivoci circa la possibilità di trasformazione degli edifici stessi. Del resto, l'unica cosa su cui la formulazione proposta differisce da quella adottata è nell'uso del termine “parametri edilizi” in luogo di “criteri”. Sotto tale aspetto, trattandosi di riuso di edifici e non di nuove costruzioni, sembra più appropriato questo secondo termine, essendo il primo riferibile, almeno nella consuetudine degli strumenti urbanistici, a qualcosa che si esprime in termini numerici ed il secondo ad un concetto anche qualitativo.

37.5 SINTESI CONTENUTO

Art.45 sostituzione del comma 4 in quanto lascerebbe spazio ad interpretazioni.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto la formulazione proposta andrebbe ad eliminare proprio un elemento di chiarezza che riduce le possibilità di interpretazione. Infatti, la formulazione adottata stabilisce che la tutela degli edifici di valore storico architettonico e di valore testimoniale debba prevalere su eventuali esigenze di carattere economico produttivo. Nella formulazione proposta viene semplicemente eliminata quest'ultima specificazione e non si capisce pertanto su che cosa dovrebbe prevalere la conservazione degli edifici di valore.

37.6 SINTESI CONTENUTO

Art.46 eliminazione di una parte del comma 2 in quanto ritenuta prescrizione più consona alle norme di RU.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto le parole che si chiede di eliminare non rappresentano in alcun modo una prescrizione ma un orientamento per il RU nella definizione di regole per il recupero dell'ambiente circostante la casa rurale.

37.7 SINTESI CONTENUTO

Art.46 sostituzione del comma 3 in quanto di difficile interpretazione e in quanto limitativo della libertà di impresa quando stabilisce la tutela della coltivazione dell'ulivo.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto la formulazione adottata non stabilisce, come asserito nell'osservazione, la tutela integrale della sistemazione agraria di impianto mezzadrile e la coltivazione dell'olivo ma “le forme del rapporto edificio/paesaggio”. Infatti, l'art.46 non riguarda la struttura agro forestale ma i “capisaldi del sistema insediativo del territorio rurale” ovvero i nuclei rurali. Il riferimento alla tessitura agraria mezzadrile e alla coltivazione dell'olivo riguarda pertanto il rapporto che si è stabilito nel tempo tra i nuclei rurali e queste coltivazioni. L'art.46 non pone limitazioni all'impresa agricola ma alle trasformazioni improprie delle aree che circondano, nell'intorno immediato, gli insediamenti del territorio rurale.

37.8 SINTESI CONTENUTO

Art 56 introduzione di un riferimento all'art 2135 del Codice Civile nella definizione delle attività agricole.

CONTRODEDUZIONI

Accolta. L'inserimento proposto contribuisce sicuramente a fare chiarezza sulle attività connesse all'agricoltura.

37.9 SINTESI CONTENUTO

Art.57 Eliminazione della manutenzione della vegetazione igrofila e di quella tipica dei limiti della viabilità, ciglioni, scarpate ecc. . .

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. La proposta di eliminare la manutenzione della vegetazione igrofila dalle opere di miglioramento agricolo ambientale previste all'art. 57 non appare in alcun modo giustificata.

37.10 SINTESI CONTENUTO

ART. 58 introduzione di un riferimento all'art 2135 del Codice Civile nella definizione delle attività agricole. Aggiunta di alcune attività all'elenco di quelle consentite nel territorio rurale.

CONTRODEDUZIONI

Accolta

37.11 SINTESI CONTENUTO

Art. 63 Eliminazione o mitigazione di alcuni obiettivi di tutela con particolare riferimento alla coltura promiscua ed al rinnovo dei vigneti.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto gli obiettivi in questione sono obbligatoriamente recepiti dal PIT/PPR

37.12 SINTESI CONTENUTO

ART. 67 Modifica del comma 12 in quanto porrebbe limiti al riutilizzo dei contenitori nel territorio rurale.

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta. In ragione dell'accoglimento della osservazione presentata dal Comune, l'articolo in questione non può essere letto nei termini proposti dalla osservazione di cui trattasi. Di conseguenza, pur non adottando la formulazione proposta, l'osservazione deve intendersi accolta nel contenuto.

37.13 SINTESI CONTENUTO

Art. 68 Eliminazione di un periodo riferito al DM 1444/68 in quanto farebbe intendere che gli standard sarebbero da reperire esclusivamente nelle UTOE.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto lo stesso art.68 stabilisce con chiarezza che "il dimensionamento delle aree di standard è definito per il complessivo territorio comunale". La frase che si propone di eliminare costituisce, poi, una importante specificazione sulle modalità di applicazione del DM con riferimento alla struttura insediativa del territorio comunale.

37.14 SINTESI CONTENUTO

Art.72 modifica del comma2 per consentire di costruire in aree "tutelate" quando si operi una contestuale riduzione di volumi esistenti la riduzione di volumi.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto l'osservazione si riferisce ad interventi sul patrimonio edilizio esistente mentre il comma 2 riguarda la costruzione di nuovi annessi agricoli.

- 37.15 SINTESI CONTENUTO**
Art 74 Eliminazione di rifiuto.

CONTRODEDUZIONI

Accolta

- 37.16 SINTESI CONTENUTO**
Art 76 Eliminazione di rifiuto.

CONTRODEDUZIONI

Accolta

- 37.17 SINTESI CONTENUTO**
Art 77 Eliminazione di rifiuto.

CONTRODEDUZIONI

Accolta

- 37.18 SINTESI CONTENUTO**
Art.79 Modifica del comma2 con introduzione di possibilità di nuova edificazione "per migliorare il patrimonio esistente" e di edificazione nelle aree sensibili di classe 1.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. La estensione delle possibilità di edificare anche laddove non se ne dimostri la necessità per la conduzione dei fondi agricoli, per altro non motivata nella osservazione, sarebbe in contrasto con la parte statutaria del PS, con il PIT e con il PTCP.

- 37.19 SINTESI CONTENUTO**
Art. 83 Modifica comma 2 perché sia reso più chiaro al momento della approvazione del RU quali siano gli interventi realizzabili.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Il testo proposto attribuisce al quadro previsionale strategico il compito di individuare le aree adeguatamente urbanizzate nelle quali consentire gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica. Occorre far presente che il quadro previsionale strategico non è un "piano", come erroneamente definito nella osservazione, e non è quindi destinato a contenere previsioni riguardanti aree precise ma a definire esclusivamente il dato quantitativo cui riferirsi per la formazione del RU. E' con il RU che si stabilisce come distribuire sul territorio le quantità edificabili. Ed è il RU che potrà decidere di non prevedere la edificazione di aree non sufficientemente urbanizzate o, in alternativa, disporre che contestualmente alla realizzazione di un certo intervento si debbano realizzare tutte le urbanizzazioni necessarie. Sembra dunque corretta la formulazione adottata.

37.20 SINTESI CONTENUTO

Art.84 Modifica comma 4 perché sia reso più chiaro al momento della approvazione del RU quali siano gli interventi realizzabili.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Il testo proposto attribuisce al piano previsionale strategico il compito di individuare le aree adeguatamente urbanizzate nelle quali consentire gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica. Occorre far presente che il quadro previsionale strategico non contiene previsioni riguardanti aree precise ma definisce il dato quantitativo cui riferirsi per la formazione del RU. E' con il RU che si stabilisce come distribuire sul territorio le quantità edificabili. Ed è il RU che potrà decidere di non prevedere la edificazione di aree non sufficientemente urbanizzate o, in alternativa, disporre che contestualmente alla realizzazione di un certo intervento si debbano realizzare tutte le urbanizzazioni necessarie. Sembra dunque corretta la formulazione adottata.

37.21 SINTESI CONTENUTO

Art.84 Modifica al comma 4 con eliminazione della specificazione sulle caratteristiche che devono presentare i plessi scolastici suscettibili di ampliamento in quanto ritenute "vaghe e mutevoli".

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto l'espressione che agli osservanti può sembrare "vaga e mutevole" è ovviamente da riferirsi al contenuto del DM 18/12/1975 che stabilisce i criteri di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica degli insediamenti scolastici e relative possibilità di deroga.

37.22 SINTESI CONTENUTO

Art.84 Modifica al comma 4 con eliminazione dell'obbligo di introdurre specifica normativa nel Regolamento Edilizio in quanto la Regione Toscana starebbe predisponendo un Regolamento Edilizio unico.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. La proposta non sembra motivata. La definizione di criteri costruttivi è inequivocabilmente materia da Regolamento Edilizio. Se la Regione predisporrà un regolamento Edilizio contenente i criteri di cui sopra, sarà con il recepimento di quel regolamento che avremo ottemperato a quanto richiesto dall'art 84 del PS. Se la proposta regionale non conterrà criteri per il contenimento dei consumi energetici degli edifici, essi dovranno essere inseriti di iniziativa comunale.

37.23 SINTESI CONTENUTO

Art.84 Modifica al comma 7 per correzione refuso.

CONTRODEDUZIONI

Accolta

37.24 SINTESI CONTENUTO

Art.84 Modifica al comma 12 in quanto si ritiene che il concetto di criticità reale o percepita crei problemi di interpretazione e valutazione.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto il richiamo a criticità reali o percepite è riferito alla struttura acquedottistica e a quella viaria. Secondo la relazione predisposta per il PS dall'ente gestore, esistono criticità reali per l'acquedotto. Secondo gli studi eseguiti sulla struttura viaria, la città di Poggibonsi non sembra avere molti problemi, salvo qualche criticità su due punti circoscritti. Eppure, nel senso comune cittadino è percepita una criticità nel sistema del traffico che non trova fondamento nei dati rilevati. Il riferimento a criticità reali o percepite trova pertanto riscontro in una situazione che dovrà essere tenuta nella giusta considerazione.

37.25 SINTESI CONTENUTO

Art.84 Modifica al comma 12 in quanto si ritiene che una norma urbanistica non possa fare riferimento a miglioramenti gestionali.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto il superamento di problemi gestionali costituisce condizione indispensabile perché l'acquedotto possa funzionare e si possano conseguentemente prevedere e realizzare interventi.

37.26 SINTESI CONTENUTO

Modifica art.87 al fine di consentire interventi necessari e migliorativi.

CONTRODEDUZIONI

Accolta. In ragione dell'accoglimento di analoga osservazione presentata dal Comune, pur non adottando la formulazione proposta, l'osservazione deve intendersi accolta nel contenuto.

37.27 SINTESI CONTENUTO

Art.87 Modifica alle prescrizioni ambientali per consentire interventi nelle aree interessate da criticità idrica previa verifiche oltre che mediante interventi a carattere strutturale.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto le verifiche sono già state eseguite ed hanno rilevato criticità. Gli interventi dovranno pertanto essere preceduti da misure risolutive delle criticità stesse.

37.28 SINTESI CONTENUTO

Art.88 Si propone di specificare che “è consentito il cambio di destinazione d'uso da artigianale – industriale a commerciale all'ingrosso, magazzini e prodotti ingombranti, oltre alle attività di servizio”.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. La norma adottata e la tabella del dimensionamento rendono assolutamente evidente come, e in quale misura, siano consentite destinazioni commerciali e direzionali, comprese attività private di servizio. Per quanto riguarda, invece, il “commercio all'ingrosso e depositi”, si tratta di una categoria che sotto il profilo del dimensionamento urbanistico è accorpata, secondo quanto disposto dal DPGR 3/R/2007, alla destinazione artigianale industriale. Ne consegue che, almeno sotto il profilo urbanistico, non ha rilevanza il

passaggio da una categoria all'altra. Esiste semmai una necessità di regolamentare alcuni aspetti riguardanti l'attività edilizia o il pagamento oneri per il passaggio dalla destinazione artigianale industriale a quella del commercio all'ingrosso e depositi, ma sembra del tutto evidente come tale materia sia completamente da rimandare alla fase operativa della pianificazione.

37.29 SINTESI CONTENUTO

Art.88. Si propone di sostituire "che dovranno essere collegati e convogliati alla depurazione" con "dovrà essere realizzata una fognatura pubblica che colleghi la zona alla depurazione"

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. L'osservazione, esulando dal carattere statutario e strategico del PS, propone che si stabilisca, per un caso particolare, quali sono i diritti e i doveri dei privati cittadini e della pubblica amministrazione. Si ritiene preferibile una formulazione più "neutra" come quella adottata

37.30 SINTESI CONTENUTO

art 89. Si propone di consentire nella zona di Pian dei Peschi "il cambio di destinazione d'uso da artigianale – industriale a commerciale all'ingrosso, magazzini e prodotti ingombranti, oltre alle attività di servizio" nonché la "edificazione di completamento".

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. La zona industriale di Pian dei Peschi risulta carente di aree destinate a standard urbanistici ed ormai satura. Per questo motivo l'art 89 non prevede edificazioni di completamento o cambi di destinazione urbanisticamente rilevanti. L'osservazione, del resto, non motiva né dimensiona la richiesta e, pertanto, non esplicita quali circostanze farebbero venir meno le criticità che hanno portato a non prevedere trasformazioni urbanistiche nel dimensionamento di PS.

Preme riaffermare come la previsione dell'art.89 non derivi da una scelta pregiudiziale o da una impostazione generale ma da una valutazione specifica riferita alla zona di Pian dei Peschi, la quale, con il suo livello di saturazione e la scarsa presenza di aree libere, è sembrata non rispondente a quel criterio generale contenuto nell'art.68 della disciplina, secondo il quale si ritengono possibili eventuali interventi urbanistici a condizione che sia garantita una significativa dotazione di aree di standard a servizio dell'insediamento nel suo complesso. Purtroppo l'osservazione, limitandosi a rappresentare una comprensibile necessità, non scalfisce i motivi concreti della scelta compiuta nella redazione del PS. E' del tutto evidente che qualora, con una indagine di maggior dettaglio in sede di redazione del RU, si verificasse che una limitata previsione di trasformazioni urbanistiche potrebbe consentire il reperimento di aree di standard necessarie per il superamento, anche parziale, delle criticità riscontrate, dovrebbe essere valutata la possibilità di un inserimento di tali previsioni nel RU con contestuale variante al PS.

37.31 SINTESI CONTENUTO

art.90. Eliminazione del comma 2 in quanto ritenuto inutile e interpretabile.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto il comma 2 in questione costituisce elemento di salvaguardia rispetto ad eventuali dimenticanze nel recepimento di norme prescrittive contenute negli i atti di pianificazione di regione e Provincia.

37.32 SINTESI CONTENUTO

Art. 91 Modifica di tutto l'articolo per correggere alcuni refusi nella citazione di articoli del PS stesso a dimostrazione della conformità con il PTCP.

CONTRODEDUZIONI

Accolta.

37.33 SINTESI CONTENUTO

Artt. 13 e 14. L'osservazione riconosce che la individuazione di aree sensibili deriva totalmente dal PTCP ed invita l'Amministrazione Comunale ad avviare la procedura per la richiesta di riclassificazione ai sensi dell'art 10.1.4

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto non riferita al PS adottato e pertanto non pertinente.

Nominativo: **BANDINI ALESSANDRO, BARTALI LORIANA**

Osservazione prot. n. 24463 del 18/10/2013

Modifiche agli artt. 45, 46, 57, 58, 63, 67, 72, 79:

38.1 SINTESI CONTENUTO

Art.45 sostituzione del comma 2 in quanto quello adottato sembrerebbe non consentire la trasformazione degli immobili nel territorio rurale.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto l'osservazione sembra non tener conto che il comma 2 nella formulazione adottata stabilisce proprio che "Il riuso degli edifici nel territorio aperto dovrà essere previsto. . . " e quindi non può lasciare spazio ad equivoci circa la possibilità di trasformazione degli edifici stessi. Del resto, l'unica cosa su cui la formulazione proposta differisce da quella adottata è nell'uso del termine "parametri edilizi" in luogo di "criteri". Sotto tale aspetto, trattandosi di riuso di edifici e non di nuove costruzioni, sembra più appropriato questo secondo termine, essendo il primo riferibile, almeno nella consuetudine degli strumenti urbanistici, a qualcosa che si esprime in termini numerici ed il secondo ad un concetto anche qualitativo.

38.2 SINTESI CONTENUTO

Art.45 sostituzione del comma 4 in quanto lascerebbe spazio ad interpretazioni.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto la formulazione proposta andrebbe ad eliminare proprio un elemento di chiarezza che riduce le possibilità di interpretazione. Infatti, la formulazione adottata stabilisce che la tutela degli edifici di valore storico architettonico e di valore testimoniale debba prevalere su eventuali esigenze di carattere economico produttivo. Nella formulazione proposta viene semplicemente eliminata quest'ultima specificazione e non si capisce pertanto su che cosa dovrebbe prevalere la conservazione degli edifici di valore.

38.3 SINTESI CONTENUTO

Art.46 eliminazione di una parte del comma 2 in quanto ritenuta prescrizione più consona alle norme di RU.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto le parole che si chiede di eliminare non rappresentano in alcun modo una prescrizione ma un orientamento per il RU nella definizione di regole per il recupero dell'ambiente circostante la casa rurale.

38.4 SINTESI CONTENUTO

Art.46 sostituzione del comma 3 in quanto di difficile interpretazione e in quanto

limitativo della libertà di impresa quando stabilisce la tutela della coltivazione dell'ulivo.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto la formulazione adottata non stabilisce, come asserto nell'osservazione, la tutela integrale della sistemazione agraria di impianto mezzadrile e la coltivazione dell'olivo ma "le forme del rapporto edificio/paesaggio". Infatti, l'art.46 non riguarda la struttura agro forestale ma i "capisaldi del sistema insediativo del territorio rurale" ovvero i nuclei rurali. Il riferimento alla tessitura agraria mezzadrile e alla coltivazione dell'olivo riguarda pertanto il rapporto che si è stabilito nel tempo tra i nuclei rurali e queste coltivazioni. L'art.46 non pone limitazioni all'impresa agricola ma alle trasformazioni improprie delle aree che circondano, nell'intorno immediato, gli insediamenti del territorio rurale.

38.5 SINTESI CONTENUTO

Art.57 Eliminazione della manutenzione della vegetazione igrofila e di quella tipica dei limiti della viabilità, ciglioni, scarpate ecc. . .

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. La proposta di eliminare la manutenzione della vegetazione igrofila dalle opere di miglioramento agricolo ambientale previste all'art. 57 non appare in alcun modo giustificata.

38.6 SINTESI CONTENUTO

Art. 58 introduzione di un riferimento all'art. 2135 del Codice Civile nella definizione delle attività agricole. Aggiunta di alcune attività all'elenco di quelle consentite nel territorio rurale.

CONTRODEDUZIONI

Accolta.

38.7 SINTESI CONTENUTO

Art. 63 Eliminazione o mitigazione di alcuni obiettivi di tutela con particolare riferimento alla coltura promiscua ed al rinnovo dei vigneti.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto gli obiettivi in questione sono obbligatoriamente recepiti dal PIT/PPR.

38.8 SINTESI CONTENUTO

ART. 67 Modifica del comma 12 in quanto porrebbe limiti al riutilizzo dei contenitori nel territorio rurale.

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta. In ragione dell'accoglimento della osservazione presentata dal Comune, l'articolo in questione non può essere letto nei termini proposti dalla osservazione di cui trattasi. Di conseguenza, pur non adottando la formulazione proposta, l'osservazione deve intendersi parzialmente accolta nel contenuto.

38.9 SINTESI CONTENUTO

Art.72 modifica del comma2 per consentire di costruire in aree “tutelate” quando si operi una contestuale riduzione di volumi esistenti la riduzione di volumi.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto l'osservazione si riferisce ad interventi sul patrimonio edilizio esistente mentre il comma 2 riguarda la costruzione di nuovi annessi agricoli.

38.10

SINTESI CONTENUTO

Art.79 Modifica del comma2 con introduzione di possibilità di nuova edificazione “per migliorare il patrimonio esistente” e di edificazione nelle aree sensibili di classe 1.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Non accolta la estensione delle possibilità di edificare anche laddove non se ne dimostri la necessità per la conduzione dei fondi agricoli. Tale estensione, per altro non motivata nella osservazione, sarebbe in contrasto con la parte statutaria del PS, con il PIT e con il PTCP.

Nominativo: **AZIENDE AGRICOLE LORENZO GORI E FIGLI Srl, PANTI SIMONA, IMMOBILIARE K2 Srl, IMCS Srl**

Osservazione prot. n. 24464 del 18/10/2013

Modifiche agli artt.68, 70, 87:

39.1 SINTESI CONTENUTO

Art. 68 Eliminazione di un periodo riferito al DM 1444/68 in quanto farebbe intendere che gli standard sarebbero da reperire esclusivamente nelle UTOE.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto lo stesso art.68 stabilisce con chiarezza che “il dimensionamento delle aree di standard è definito per il complessivo territorio comunale”. La frase che si propone di eliminare costituisce, poi, una importante specificazione sulle modalità di applicazione del DM con riferimento alla struttura insediativa del territorio comunale.

39.2 SINTESI CONTENUTO

Art.70 Eliminazione di una parte dell'articolo in quanto renderebbe impossibile la stessa redazione del RU prima del completo ammodernamento della rete idrica.

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta. Comprendendo come possa generarsi l'interpretazione illustrata dagli osservanti, si propone di sostituire “Condizione per la redazione del RU è” con “Il RU dovrà prevedere”.

39.3 SINTESI CONTENUTO

Art.87 Modifica al fine di consentire interventi necessari e migliorativi.

CONTRODEDUZIONI

Accolta. In ragione dell'accoglimento di analoga osservazione presentata dal Comune, pur non adottando la formulazione proposta, l'osservazione deve intendersi accolta nel contenuto.

39.4 SINTESI CONTENUTO

Art.87 Modifica alle prescrizioni ambientali per consentire interventi nelle aree interessate da criticità idrica previa verifiche oltre che mediante interventi a carattere strutturale.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto le verifiche sono già state eseguite ed hanno rilevato criticità. Gli interventi dovranno pertanto essere preceduti da misure risolutive delle criticità stesse.

Nominativo: **STUDIO CARLO FANTACCI & ASSOCIATI**

Osservazione prot. n. 24465 del 18/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Segnalazione di errori contenuti nella parte della relazione generale dove si citano articoli della disciplina.

CONTRODEDUZIONI

Accolta.

Nominativo: **GRUPPO CONSILIARE RIFORMISTI LIBERALI**

Osservazione prot. n. 24466 del 18/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Integrazione art. 83 con riferimento a Staggia e Bellavista.

CONTRODEDUZIONI

Accolta. In accoglimento dell'osservazione, si propone di aggiungere all'art.83 il seguente comma "8 Nei centri di Bellavista e Staggia Senese, gli interventi di rigenerazione urbana e di edificazione nel tessuto consolidato dovranno integrarsi con una azione politico amministrativa del Comune volta a conseguire il risultato di un consolidamento insediativo attraverso il potenziamento dei servizi (uffici pubblici, farmacie, ecc. . .) e la realizzazione di opere pubbliche finalizzate ad incrementare e riqualificare gli edifici e le aree riconducibili al sistema dello spazio collettivo della città".

Nominativo: **BRUNI FRANCO, MICHELE, FRANCESCO E ISA, EKERMANN
AGNETA**

Osservazione prot. n. 24470 del 18/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Si richiede che venga reso edificabile un terreno di proprietà in loc. Fontana.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Fermo restando che l'osservazione non è pertinente in quanto il PS non ha il compito di attribuire edificabilità alle singole aree, si fa rilevare che la modifica prospettata contrasta con il PIT, con il PTC e con i principi generali del PS. L'area in questione ricade, infatti, nel territorio rurale.

Nominativo: **BRUNI FRANCO, MICHELE, FRANCESCO E ISA, EKERMANN
AGNETA**

Osservazione prot. n. 24471 del 18/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Si richiede che venga reso edificabile un terreno di proprietà in Loc. Drove.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Trattasi di osservazione non pertinente in quanto il PS non ha il compito di attribuire edificabilità alle singole aree.

Nominativo: **BRUNI FRANCO E ISA**

Osservazione prot. n. 24475 del 18/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Si richiede che negli immobili di proprietà ubicati in via Senese siano previsti interventi di ristrutturazione, cambio d'uso, frazionamento e che gli stessi siano destinati a commercio, artigianato, servizi e uffici.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Trattasi di osservazione non pertinente in quanto il PS non ha il compito di attribuire categorie di intervento e destinazioni d'uso ai singoli edifici.

Nominativo: **BRUNI FRANCO E ISA**

Osservazione prot. n. 24476 del 18/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Si richiede che negli immobili di proprietà ubicati in via Senese siano previsti interventi di ristrutturazione, cambio d'uso, frazionamento e che gli stessi siano destinati a commercio, artigianato, servizi e uffici.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta Trattasi di osservazione non pertinente in quanto il PS non ha il compito di attribuire categorie di intervento e destinazioni d'uso ai singoli edifici.

Nominativo: **SIERI Spa**

Osservazione prot. n. 24478 del 18/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Si richiede che venga reso edificabile un terreno di proprietà in Loc. Casalino

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Trattasi di osservazione non pertinente in quanto il PS non ha il compito di attribuire edificabilità alle singole aree.

Nominativo: **SOLA Srl - SOCIETA' LAMPADARI POGGIBONSI**

Osservazione prot. n. 24479 del 18/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Si richiede che negli immobili di proprietà ubicati in via S. Gimignano siano previsti interventi di ristrutturazione, cambio d'uso, frazionamento e che gli stessi siano destinati a commercio, artigianato, servizi e uffici.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta Trattasi di osservazione non pertinente in quanto il PS non ha il compito di attribuire categorie di intervento e destinazioni d'uso ai singoli edifici.

Nominativo: **MEONI ISOLA**

Osservazione prot. n. 24483 del 18/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Si richiede un restringimento dell'area di pertinenza dell'aggregato in loc. Castiglioni Alto e attribuzione di edificabilità ad aree di proprietà sempre in loc. Castiglioni Alto.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Il perimetro di aggregati e BSA deriva dal PTCP e non è modificabile con il PS. Per quanto riguarda l'edificabilità delle aree, trattasi di osservazione non pertinente in quanto il PS non ha il compito di attribuire edificabilità alle singole aree. Si fa tuttavia presente che l'area in questione ricade nel territorio rurale ed è quindi incompatibile con la previsione di zone di espansione.

Nominativo: **MEONI ISOLA**

Osservazione prot. n. 24484 del 18/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Si richiede un restringimento dell'area di pertinenza dell'aggregato in loc. Castiglioni Alto e attribuzione di edificabilità ad aree di proprietà sempre in loc. Castiglioni Alto.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Il perimetro di aggregati e BSA deriva dal PTCP e non è modificabile con il PS. Per quanto riguarda l'edificabilità delle aree, trattasi di osservazione non pertinente in quanto il PS non ha il compito di attribuire edificabilità alle singole aree. Si fa tuttavia presente che l'area in questione ricade nel territorio rurale ed è quindi incompatibile con la previsione di zone di espansione.

Nominativo: **MEONI MIETTA**

Osservazione prot. n. 24486 del 18/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Si richiede un restringimento dell'area di pertinenza dell'aggregato in loc. Castiglioni Alto e attribuzione di edificabilità ad aree di proprietà sempre in loc. Castiglioni Alto.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Il perimetro di aggregati e BSA deriva dal PTCP e non è modificabile con il PS. Per quanto riguarda l'edificabilità delle aree, trattasi di osservazione non pertinente in quanto il PS non ha il compito di attribuire edificabilità alle singole aree. Si fa tuttavia presente che l'area in questione ricade nel territorio rurale ed è quindi incompatibile.

Nominativo: **COLLEGI PROV. GEOMETRI - GEOM. PAOLO PARRINI, PERITI AGRARI - P. AGR. ALESSANDRO SPATAFORA E PERITI INDUSTRIALI - P.I. MASSIMO SOLDATI**

Osservazione prot. n. 24490 del 18/10/2013

Modifiche della normativa adottata:

51.1 SINTESI CONTENUTO
Modifica art. 5 - salvaguardie.

CONTRODEDUZIONI

Accolta. In ragione dell'accoglimento di analoga osservazione presentata dal Comune, pur non adottando la formulazione proposta, l'osservazione deve intendersi accolta nel contenuto.

51.2 SINTESI CONTENUTO
Si propone di rendere possibile l'ampliamento di edifici ad uso produttivo anche nelle zone di Pian di Peschi e Drove.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. L'affermazione secondo cui le descrizioni del carattere produttivo di Poggibonsi contenute negli artt. 42 e 43 sarebbero contraddette dal dimensionamento delle zone di Pian di Peschi e Drove non trovano alcun riscontro in una valutazione obiettiva del complessivo dimensionamento di PS che ci consegna una previsione di 160.000 mq di SUL a scopi produttivi. Del resto, l'osservazione non motiva né dimensiona la richiesta e, pertanto, non esplicita quali circostanze farebbero venir meno le criticità, descritte nello stesso art.89, che hanno portato al dimensionamento di PS adottato. Occorre tuttavia precisare che qualora, con una indagine di maggior dettaglio in sede di redazione del RU, si verificasse la compatibilità di una limitata previsione di trasformazioni urbanistiche con una dotazione di standard adeguata al superamento, anche parziale, delle criticità riscontrate, potrebbe essere valutata la possibilità di un inserimento di tali previsioni nel RU con contestuale variante al PS.

51.3 SINTESI CONTENUTO
Gli osservanti non condividono che il PS subordini la previsione di aumenti di carico urbanistico alla garanzia della fornitura idrica e ritengono improprio che lo stesso strumento formuli indirizzi per la redazione del RU in ordine agli impianti idrici, trattandosi di due strumenti (il PS ed il RU) di livello comunale e di una struttura (l'acquedotto) di proprietà comunale. In tal senso l'osservazione suggerisce che si provveda al superamento delle criticità realizzando le opere necessarie mediante utilizzo degli oneri di urbanizzazione. Suggerisce infine che sia data la possibilità di ovviare alle problematiche di tipo idrico anche

mediante serbatoi di accumulo.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. La subordinazione degli interventi edilizi urbanistici alla presenza di tutte le necessarie infrastrutture costituisce principio fondamentale dell'urbanistica ed è contenuto, fra l'altro, nell'art.3 della LR 1/05.

51.4 SINTESI CONTENUTO

L'osservazione propone che le prescrizioni di cui agli artt. 84 comma 4 e 86 commi 5 e 6 in ordine alla impossibilità di trasformare in abitazione i locali a piano terra degli edifici vengano “declassate” al rango di direttive.

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta. La critica contenuta nell'osservazione in merito alla perentorietà della disposizione è da ritenersi condivisibile in riferimento all'art 84 comma 4, laddove la limitazione di cui trattasi viene estesa, in maniera incondizionata, a tutta la città. Si propone pertanto di sostituire “**escludere, in tali zone, nuove funzioni abitative**” con “**individuare, in tali zone, funzioni appropriate**”.

51.5 SINTESI CONTENUTO

Riscontrando come dal parametro contenuto nel vigente RU, la Superficie Utile, si passi con il PS alla Superficie Utile Lorda con una conseguente riduzione di edificabilità, l'osservazione propone di conservare anche nel PS il parametro urbanistico della Superficie Utile.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. L'adozione del parametro della SUL è reso obbligatorio dal DPGR 3/R/2007.

51.6 SINTESI CONTENUTO

L'osservazione pone il problema delle incongruenze che si generano quando si eseguono studi ad una certa scala e se ne restituiscono i risultati su cartografia ad una scala diversa. Si propone verifica.

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta

1.Con riferimento al punto 6 dell'Osservazione, si precisa che le verifiche idrologico-idrauliche di supporto al P.S. prevedono generalmente, nella loro elaborazione, la redazione anche di più tavole grafiche riguardanti medesime aree.

Ciò è spesso necessario per meri motivi di rappresentazione grafica (ad esempio tratti troppo estesi per essere rappresentati su un'unica tavola) oppure per esplicitare in più versioni le aree allagate dei corsi d'acqua (ad esempio rappresentare singolarmente le aree allagate di un corso d'acqua e rappresentarle in forma sovrapposta con quelle dei corsi d'acqua limitrofi), quindi anche in scale differenti.

Questa molteplicità di elaborati è predisposta principalmente al fine di agevolare il compito istruttorio degli enti deputati al controllo delle indagini idrauliche (Autorità di Bacino e Genio Civile), e per completezza di informazione.

Come indicato correttamente nell'Osservazione, si tratta di tavole di studio, che, in quanto tali, non possiedono valore prescrittivo; le indagini idrologico-idrauliche

a supporto del P.S., nel loro insieme, sono finalizzate all'aggiornamento della Carta della Pericolosità Idraulica.

La cartografia di Piano che raffigura l'area in questione è la tavola 13g in scala 1:10.000; questo è l'elaborato ufficiale che deve essere consultato per definire la pericolosità di idraulica sul territorio comunale.

La Carta della Pericolosità Idraulica di Piano Strutturale, per norma regionale, è redatta in scala 1:10.000.

Fatta questa doverosa premessa, è possibile entrare nel merito della presunta discordanza richiamata in Osservazione.

Si sottolinea che il dato geometrico relativo ai perimetri delle diverse aree allagate, ai quali corrispondono le diverse pericolosità idrauliche, è unico e corretto.

Il medesimo dato è stato utilizzato per comporre le citate tavole di studio e la Carta della Pericolosità Idraulica.

Tutte le verifiche idrologico-idrauliche da cui deriva il dato geometrico finale sono state condotte al massimo livello di dettaglio possibile. Per la rappresentazione del territorio adiacente ai corsi d'acqua studiati è stata utilizzata la base topografica del LIDAR (Regione Toscana, 2008), scansione laser mediante volo aereo, che fornisce una fotografia della topografia del territorio ancor più precisa della C.T.R. in scala 1:2.000; attraverso quest'ultima è stata modellata la restante porzione di territorio non rilevata dal LIDAR.

L'area oggetto di Osservazione è coperta dal LIDAR, pertanto il dato geometrico finale ha questa origine.

La discordanza segnalata in Osservazione non nasce quindi da una differenza del dato geometrico bensì dalle differenze tra le basi cartografiche di sfondo adottate alle diverse scale di rappresentazione (C.T.R. 1:10.000 per gli elaborati in scala 1:10.000 e 1:5000, e C.T.R. 1:2.000 per gli elaborati in scala 1:2.000).

Le cartografie tecniche regionali, peraltro non risalenti allo stesso periodo, non sempre riportano i medesimi elementi fisici del territorio rappresentato e spesso medesimi elementi fisici non trovano esatta corrispondenza nelle rappresentazioni alle diverse scale.

Pertanto il tentativo di confrontare visivamente un perimetro di area allagata, o pericolosità idraulica, ad esempio tra un elaborato prodotto con base cartografica C.T.R. 1:10.000 ed un altro prodotto con base cartografica C.T.R. 1:2.000, stando l'unicità del perimetro, può essere fuorviante.

Infatti un segno, o elemento fisico, riportato sulla C.T.R. in scala 1:10.000 non sempre trova un suo esatto e corrispondente omologo nella C.T.R. in scala 1:2.000, e viceversa. Eventualmente il confronto può essere fatto mediante un'analisi geometrica, e non semplicemente visiva, prendendo a riferimento elementi di cartografia che alle scale 1:2.000 ed 1:10.000 risultano inequivocabilmente coincidenti.

2. Per motivi tecnici, la riproduzione cartografica delle aree di intervisibilità e le aree di contesti dei crinali riportate nella tavola di quadro conoscitivo Agr. 06 risulta diversa da quanto riportato nelle tavole di progetto 21 Aree di contesto dei crinali e 25 Intervisibilità, mentre il dato utilizzato è il medesimo.

Si propone pertanto di accogliere parzialmente l'osservazione effettuando una correzione tecnica alla tavola Agr. 06 per visualizzare interamente e coerentemente il dato elaborato.

51.7 SINTESI CONTENUTO

Si chiede che venga chiarito il significato delle aree definite come “aree a vegetazione arbustiva in evoluzione a bosco” rappresentate negli elaborati grafici.

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta con modifiche agli artt. 32 e 66 delle NTA ed effettuando una correzione agli elaborati cartografici tavola Agr. 04 e Tavole 04, 22, 24 e 27 del progetto, differenziando i boschi dalle aree a vegetazione arbustiva in evoluzione a bosco.

Il Piano Strutturale non intende in alcun modo assimilare le “aree a vegetazione arbustiva in evoluzione a bosco” con i boschi propriamente detti ma sottolineare una diversità tra le prime e le “aree incolte in abbandono” in cui è leggibile un uso agricolo di più facile ripristino.

Le aree a vegetazione arbustiva in evoluzione a bosco, possono rappresentare una emergenza in quanto nodo della rete ecologica o una criticità per il territorio, perché non gestite da tempo (rischio idrogeologico o perdita di biodiversità delle aree di margine). Queste valutazioni potranno essere oggetto di più approfondita analisi in fase regolamentare, per comprendere se in queste aree prevalgono i valori ecosistemici o le criticità sopra esposte.

Nella parte strategica del piano, in più punti si sottolinea la possibilità di recupero delle aree a vegetazione arbustiva in evoluzione a bosco, e si richiamano, a titolo di esempio gli indirizzi dei Subsistemi di Montemorli e Montefalconi (artt. 80 e 81 del PS).

A maggior chiarimento delle “aree a vegetazione arbustiva in evoluzione a bosco” si propongono le seguenti integrazioni alla norma :

art. 32 della NTA di PS

Nella trattazione dei sistemi funzionali ed in particolare del sistema dell’ambiente all’**art 32 Vegetazione e Rete ecologica**. In questo ambito le aree in evoluzione a bosco entrano a formare la rete ecologica e costituiscono elementi di tutela, l’assetto fisico e vegetazionale, la connettività tra elementi non fisicamente contigui, la conservazione della rete ecologica dove esistente. AL comma 5 si precisa che i criteri di tutela vengono esplicitati nelle fasi successive della pianificazione.

Eventuale riproposizione dell’art. 32

1. Come stabilito dal Dpr 357/97, dalla L.R. 56/2000 e dalla D.G.R. 1148/2001, la rete ecologica corrisponde ad un’area che per la sua struttura lineare e continua o per il suo ruolo di collegamento è essenziale per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie selvatiche.

2. La rete ecologica così come individuata dalla “carta della vegetazione e della rete ecologica” è composta da:

- le aree boscate,
- colture permanenti, arboricoltura
- aree a vegetazione arbustiva in evoluzione a bosco
- corridoi ecologici, formazioni lineari arboree e arbustive ovvero elementi vegetazionali a macchia, lineari o isolati che strutturano il territorio rurale o sono di corredo alla viabilità (siepi, siepi arborate, macchie di bosco, filari alberati, ecc...).
- vegetazione di ripa ovvero le formazioni vegetazionali riparie e igrofile del sistema idrografico,
- l'intero sistema idrografico

3. Costituiscono elemento di tutela:

- La conservazione delle rete ecologica dove esistente;
 - l'assetto fisico e vegetazionale esistente **dove stabilito dai regolamenti comunali o dove l'area sia classificabile bosco dagli Enti competenti in materia ed ai sensi della normativa nazionale(DLgs 227/2001) e della LRT 39/2000 e suo regolamento di attuazione;**
 - la continuità ambientale nei corpi idrici, nella vegetazione e nei cigli di sponda;
 - la connettività tra elementi non fisicamente contigui;
 - la tutela degli ambienti acquatici;
 - la non trasformabilità delle aree a fini insediativi, infrastrutturali o impiantistici con l'eccezione di eventuali manufatti di attraversamento dei corsi d'acqua o di difesa idraulica a condizione che sia garantito il mantenimento della continuità ambientale;
 - Il consolidamento o ripristino, ove carenti o assenti, dei sistemi di interconnessione tra elementi di naturalità;
 - Il risanamento delle aree compromesse, guida ai processi di rinaturalizzazione in aree agricole marginali e dismesse e non recuperabili allo stesso uso.
- 4-5 ommissis

art. 66 Aree boscate

L'articolo non cita esplicitamente le aree in evoluzione a bosco ma si riferisce a quanto riportato in cartografia o comunque riconducibile alla definizione di bosco contenuta nella Legge Regionale 39/2000 (legge forestale). Si sottolinea peraltro che l'eventuale trasformabilità per eccezionale interesse pubblico è soggetta al parere preventivo degli enti competenti in materia. E' possibile chiarire che non c'è correlazione automatica tra aree a vegetazione arbustiva in evoluzione a bosco e “boschi o aree assimilate a bosco” ai sensi della normativa nazionale (Decreto Legislativo 227/2001 e sue modd), dell'articolo 3 della Legge Forestale 39/2000. E' possibile specificarlo nella norma come segue.

Art. 66 Aree boscate

Il PS riconosce al bosco le funzioni, ecologico-protettiva, paesaggistica, produttiva e socioeconomica. Le superfici boscate, indipendentemente dalla composizione floristica, lo stato vegetazionale in cui si trovano, dalla forma di

governo e dall'età del soprassuolo, sono da tutelare e non è possibile prevederne l'eliminazione o la riduzione se non per motivi di eccezionale interesse pubblico concordemente riconosciuto dagli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni e ai sensi della normativa vigente. Per tutte le tipologie di bosco è comunque ammessa e incentivata una gestione sostenibile sia per scopi protettivi (tutela acquiferi e stabilità dei versanti), sia per scopi paesaggistici e sociali ricreativi, sia per finalità produttive.

Sono le aree individuate come tali nella cartografia del piano strutturale o, in ogni modo, quelle riconducibili alla definizione di bosco contenuta nella **normativa nazionale, nella L.R. 39/2000 e sue modifiche ed integrazioni nonché dai suoi regolamenti attuativi**. Tali aree sono soggette a vincolo con le modalità di cui al D. Lgs 42/2004.

Le aree a vegetazione arbustiva in evoluzione a bosco rappresentate nella cartografia del PS non rappresentano "boschi o aree assimilate a bosco" richiamati dalla normativa nazionale e dall'art. 3 della Legge Forestale 39/2000. Fermo restando quanto previsto dall'art. 32, la trasformabilità delle aree a vegetazione arbustiva in evoluzione a bosco è possibile nei casi ammessi dalla normativa nazionale, dalla Legge Forestale e dal suo regolamento di attuazione ed è autorizzata dagli Enti preposti.

... omissis ...

CARTOGRAFIA E TAVOLE

La classificazione di uso del suolo (riproposta anche in altre tavole di supporto del quadro conoscitivo di PS Agr. 01 – Agr.02 – Agr. 05- Tavole 19 e 22 ...), tende ad evidenziare aree a vegetazione arbustiva in progressiva fase di rinaturalizzazione indicate in sintesi "aree a vegetazione arbustiva in evoluzione a bosco". Questa classificazione è introdotta per differenziarle dall'uso del suolo "aree incolte in abbandono" in cui il fenomeno di abbandono appare meno marcato o temporaneo, ed è leggibile un uso agricolo recente quindi ripristinabile con relativa facilità.

Nella tavola Agr. 01 si prende atto del fenomeno, nella tavola Agr. 02 lo si legge in chiave ecosistemica, nella tavola Agr. 05 esso viene invece rappresentato come elemento di criticità/emergenza.

La classificazione proposta non intende attribuire a tali aree la classificazione di aree boscate o bosco come identificate dall'art. 66. Si rileva inoltre che la perimetrazione è effettuata alla scala di PS (1:10.000) mentre la eventuale sussistenza del bosco potrà essere verificata solo dagli enti competenti ai sensi della così detta Legge Forestale (L.R. 39/2000 e del suo Regolamento di attuazione) e del Decreto Legislativo 227/2001.

Si rileva che nella carta Agr. 04 , e Tavole 22, 24 e 27 di progetto del PS le aree a vegetazione arbustiva in evoluzione a bosco sono state incluse nella voce Boschi, si propone una rettifica della cartografia mantenendo la distinzione presente nelle tavole Agr. 01, 02, 19, 20 ad evitare le paventate incoerenze tra norma e tavole grafiche.

51.8 SINTESI CONTENUTO

Si segnala l'utilizzo di cartografie di base non sempre omogenee nella redazione delle tavole progettuali di PS

CONTRODEDUZIONI

Accolta. L'osservazione non specifica quale sia la cartografia non aggiornata, si è tuttavia provveduto ad un aggiornamento della cartografia in scala 1:10.000 relativa alle pericolosità geologiche e idrauliche. Occorre inoltre far presente che anche quando le cartografie non dovessero risultare aggiornate, il dato geometrico che ad esse si sovrappone per rappresentare un certo tematismo rimane costante e inequivocabile.

51.9

SINTESI CONTENUTO

Modifica art.91 per correzione refusi

CONTRODEDUZIONI

Accolta.

Nominativo: **TROSINO DANIELE**

Osservazione prot. n. 24496 del 18/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Mantenimento della attuale normativa per la zona industriale di Foci (Art. 26, 31, 33 del vigente RU). Eliminazione rischio idraulico e vincolo paesaggistico.

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta. Fermo restando che non sono pertinenti i riferimenti agli articoli del RU, occorre precisare che, in ragione dell'accoglimento di osservazione presentata dal Comune in ordine alla previsione di PS per le zone industriali di Foci (art. 87), viene rimosso il divieto generalizzato di prevedere nel RU la edificazione di completamento. Per quanto riguarda il rischio idraulico, si conferma, in ragione dell'approvazione da parte del competente Genio Civile, la classificazione proposta. In merito al vincolo paesaggistico, gli strumenti comunali svolgono esclusivamente una ricognizione di quanto derivante da disposizioni sovraordinate.

Nominativo: **UNICOOP FIRENZE sc**

Osservazione prot. n. 24501 del 18/10/2013

SINTESI CONTENUTO

La tesi di fondo dell'osservazione è che il piano presenti un sovradimensionamento delle medie strutture di vendita, quantificate in 28.000 mq di SUL, e chiede pertanto che vengano compiuti approfondimenti in merito a:

- strategie di miglioramento della fragilità relativa alla densità demografica;
- proiezione demografica che tenga conto della situazione congiunturale;
- proiezione della domanda di consumo;
- viabilità di progetto;
- diminuzione del dimensionamento delle medie struttura di vendita;
- prescrizione, fin dal PS, del pieno reperimento dei parcheggi di relazione;
- estensione del limite del 50% per il prelievo dal dimensionamento da PS a tutto il quinquennio di validità del primo RU e non semplicemente alla prima stesura del RU stesso.

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta.

1. Nel valutare il dimensionamento delle medie strutture di vendita si deve anzitutto precisare che, su 28000 mq di SUL, almeno 18000 mq dovranno essere destinati esclusivamente alla vendita di materiali ingombranti nelle zone industriali. In questo caso si tratta di attività che possono ormai considerarsi, di fatto, quasi una estensione delle attività produttive o, comunque, attività che necessitano di grandi spazi e che non possono trovar posto nei centri urbani caratterizzati da accentuata varietà di funzioni. Il ragionamento sviluppato dall'osservazione sembra pertanto riferito, in maniera più appropriata, ad una previsione di 10.000 mq;.

2. Le fragilità relative alla densità demografica ed alla pressione sulla rete stradale, citate nel rapporto ambientale, costituiscono un punto di partenza di cui il piano tiene conto. E' del tutto evidente come la consapevolezza di una particolare densità demografica comporti una speciale attenzione al rapporto che si crea, nello scenario progettuale del piano, tra le ipotesi di sviluppo e la loro sostenibilità. Ma questo ci indica prima di tutto la necessità di non prevedere consumo di nuovo suolo inedificato. Sotto questo aspetto il piano è da ritenersi pienamente rispondente all'obiettivo.

3. Anche per quanto riguarda la pressione sulla rete stradale, la segnalazione del rapporto ambientale deve intendersi come punto di partenza da tenere in considerazione nel definire le previsioni. Infatti, per la redazione del PS è stata redatto un apposito studio che, tenendo conto dello scenario progettuale, verifica come la rete stradale oggi disponibile possa assorbire il naturale incremento del tempo totale di trasporto. Vengono comunque considerate migliorative sia le misure di riorganizzazione della disciplina stradale, volte a deviare l'attuale attraversamento del centro, sia gli interventi infrastrutturali. Questi ultimi debbono ovviamente considerarsi come misura da adottare nel caso che non dovessero

mostrarsi sufficienti le razionalizzazioni sopra richiamate. Secondo quanto stabilito all'art. 49 della disciplina di piano, i principali interventi infrastrutturali, che, in accoglimento dell'osservazione si propone di localizzare in maniera indicativa negli elaborati grafici di PS, vengono ipotizzati per modificare il sistema degli svincoli sulla Siena Firenze in maniera da servire con maggiore efficacia sia la parte sud di Poggibonsi sia gli insediamenti di Bellavista e Staggia. Per quanto riguarda la rete stradale secondaria, le integrazioni infrastrutturali non potranno che essere previste contestualmente agli interventi di rigenerazione urbana e, quindi, definite e progettate nell'ambito di tali operazioni.

4. Come risulta dalla Relazione Generale, il PS affronta le problematiche di tipo socio economico cercando di inquadrare il ruolo di Poggibonsi nel contesto della Valdelsa e facendone derivare delle previsioni di sviluppo. Come specificato nella relazione "Trattandosi di previsioni che presentano un elevato grado di aleatorietà, gli scenari elaborati rappresentano semplicemente delle possibili alternative del futuro assetto socio economico comunale, definite a partire da alcune ipotesi di base circa i processi che potranno interessare il territorio di Poggibonsi.". Ciò nonostante l'osservazione, opportunamente, non propone uno scenario alternativo. Sembra, infatti, evidente che il momento in cui verificare l'andamento economico e le ipotesi che ne possono derivare sotto il profilo delle politiche territoriali deve spostarsi necessariamente alla fase operativa del RU e, più precisamente, al momento della costruzione del quadro previsionale strategico per il quinquennio di riferimento. E' in tale fase che si potrà, in maniera più appropriata, stabilire le quantità di SUL da destinare alle varie funzioni, mentre per il momento è stato verificato, con il PS e con la VAS, che le quantità previste rientrano nella soglia di sostenibilità. In tale prospettiva, riteniamo che non sia opportuna una riduzione nel dimensionamento della SUL, quando anche la VAS ne ha dimostrato la sostenibilità, o una estensione delle limitazioni sotto il profilo programmatico. Si propone, piuttosto, in parziale accoglimento dell'osservazione, di inserire nell'art. 84 della disciplina i criteri per l'inserimento nel RU delle previsioni di medie strutture di vendita.

5. In relazione alla stima della crescita demografica cui fa riferimento l'osservazione, l'art.67, comma 16, della Disciplina ci fa rilevare: "Gli abitanti ulteriormente insediabili sono definiti con riferimento agli alloggi esistenti ma non occupati ed al dimensionamento residenziale di nuova previsione. In base all'indagine eseguita, gli "alloggi non occupati"debbono considerarsi , in maniera più precisa, "non occupati da persone residenti nel Comune di Poggibonsi" in quanto trattasi, spesso, di alloggi occupati in buona parte da lavoratori fuori sede o utilizzati come seconde case. Si tratta, pertanto, di alloggi che non sono effettivamente disponibili per essere occupati da nuovi residenti ma che, in via teorica, debbono considerarsi come se lo fossero, con particolare riferimento al calcolo degli standard urbanistici da riferirsi ai cosiddetti "abitanti insediabili". Anche da questo punto di vista, si deve, quindi, considerare che il calcolo del numero degli abitanti teoricamente insediabili è destinato a non coincidere con la effettiva crescita demografica.

6. E' condivisa la proposta di prescrivere, fin dal PS, il pieno reperimento dei parcheggi di relazione;

7. L'osservazione fa rilevare come, secondo la normativa regionale, le Medie Strutture di Vendita confinanti/ravvicinate costituiscano "Grande Struttura" e come tale circostanza renderebbe "non attuabile" la previsione di PS. Sembra obiettivamente difficile valutare se nel futuro scenario urbano possa configurarsi una situazione di non attuabilità come quella paventata. Di sicuro, si tratta di una verifica da demandare al RU. Può giovare, tuttavia, ai fini dell'osservazione, introdurre all'art. 67, comma 5, la specificazione: " anche sotto

forma di strutture aggregate”.

8. In ragione di quanto sopra, si propone il parziale accoglimento dell’osservazione mediante:

a) inserimento di un ulteriore comma all’art.84 al fine di specificare quanto segue:

La previsione delle Medie Strutture di Vendita da inserire nel quadro previsionale strategico e nel Regolamento Urbanistico dovrà essere definita tenendo conto dei seguenti elementi:

- localizzazione compatibile con l’organizzazione della complessiva circolazione stradale;
- compatibilità della destinazione commerciale e della dimensione dell’attività con i caratteri ambientali e funzionali delle varie zone, che potranno essere, di volta in volta, residenziali o produttive;
- localizzazione e dimensione delle attività compatibili con la necessità di una adeguata sistemazione dell’area in termini di parcheggi, viabilità e arredo urbano.

b) inserimento, in coda all’art. 67, comma 5, della specificazione: “ anche sotto forma di strutture aggregate”;

c) inserimento nella cartografia del PS dei corridoi infrastrutturali e delle indicazioni dei punti di integrazione delle infrastrutture viarie già individuati in fase descrittiva;

d) inserimento nell’art.83 del seguente comma: “8). Per la realizzazione di Medie Strutture di Vendita, il RU dovrà prevedere la realizzazione di parcheggi di relazione nella misura prevista dalla legge”

Nominativo: **SOC. AGR. FATTORIA LE FONTI Srl**

Osservazione prot. n. 24504 del 18/10/2013 (P.E.C.)

SINTESI CONTENUTO

Si richiede che il PS rinnovi la previsione del RU vigente relativamente alla possibilità di realizzare un edificio in loc. San Giorgio.

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta. Il PS non ha il compito di prevedere singoli interventi. Occorre tuttavia precisare che in base alla nuova formulazione dell'art.5 della Disciplina di PS, come derivante dall'accoglimento di apposita osservazione del Settore Edilizia e Urbanistica, la realizzazione dell'intervento di cui trattasi non risulta impossibile.

Nominativo: **BAGNOLI GIOVANNA, FIORENTINI MIDA, FIORENTINI MITI',
VANNINI PATRIZIA.**

Osservazione prot. n. 24521 del 19/10/2013

SINTESI CONTENUTO

Si richiede che un terreno sito in prossimità del Borro di Melachecca venga inserito entro il perimetro urbano.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. La zona in questione, completamente inedificata, non urbanizzata, al di fuori delle aree di pertinenza degli insediamenti esistenti come individuate nel vigente PTCP, presenta le inequivocabili caratteristiche del territorio rurale.

Nominativo: **SELIS SAS - CORBO ANTONIA**

Osservazione prot. n. 24601 del 21/10/2013 (P.E.C. del 18/10/2013)

SINTESI CONTENUTO

Inserimento entro il perimetro del territorio urbanizzato di edificio in loc. Campostaggia.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Secondo le indagini svolte, la zona in questione non presenta una dotazione infrastrutturale tale da potersi comprendere nel "territorio urbanizzato" Per quanto riguarda la vocazione del fabbricato, di cui si parla nell'osservazione, si fa rilevare che, secondo quanto disposto dall'art.58 della Disciplina di PS, una destinazione residenziale è compatibile con la collocazione nel territorio rurale, a condizione che sotto il profilo edilizio e igienico sanitario ne ricorrano tutte le condizioni.

Nominativo: **CASINI MARIA**

Osservazione prot. n. 24603 del 21/10/2013 (P.E.C. del 19/10/2013)

SINTESI CONTENUTO

Lotto di terreno in Loc. Mocarello: inquadramento nel PS in maniera che non ne venga resa impossibile la edificabilità nel successivo RU.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. La perimetrazione di PS, che colloca l'area nel territorio rurale deriva direttamente dal vigente PTCP che include l'area stessa fra le pertinenze di Beni Storico Architettonici. Per esplicita disposizione del PTCP, il perimetro delle pertinenze BSA non può essere modificato con il PS.

Nominativo: **U.S. POGGIBONSI - PIANIGIANI ANTONELLO, SOCIETA'
MALTRAVERSO Srl**

Osservazione prot. n. 24604 del 21/10/2013 (P.E.C. del 18/10/2013)

SINTESI CONTENUTO

Modifica dell'art 77 comma 2 allo scopo di poter consentire per gli impianti sportivi Maltraverso un incremento di SUL e di volume all'interno dell'attuale perimetro.

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta. Si ritiene che, entro il perimetro attuale, possano esser consentiti eventuali ampliamenti di SUL o di volume quando necessari per un adeguamento alle vigenti normative. Si propone, pertanto, la seguente nuova formulazione dell'art 77, comma 2: - **Potranno essere consolidati, nella loro consistenza e perimetro attuali, gli impianti sportivi esistenti in loc Maltraverso e in Loc Caduta. Qualsiasi intervento di razionalizzazione o di modifica non dovrà mai eccedere rispetto all'attuale perimetro, all'attuale SUL e all'attuale volume e dovrà essere accompagnato da opere di miglioramento in ordine all'inserimento paesaggistico delle strutture esistenti. Il RU potrà prevedere la possibilità, entro l'attuale perimetro degli insediamenti, di ampliare la SUL o il volume quando necessari per un adeguamento degli impianti sportivi alle normative di settore.**

Nominativo: **CONFINDUSTRIA SIENA**

Osservazione prot. n. 24730 del 22/10/2013 (P.E.C. del 21/10/2013)

59.1 **SINTESI CONTENUTO**

Prendere atto della presenza di piccole aree produttive nel territorio aperto e gestirne lo sviluppo o la dismissione.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. La individuazione di zone produttive all'interno del PS deve essere ricondotta a quelle classificate come tali dal vigente PTCP. Da una ricognizione eseguita, si è riscontrato che tutte le aree classificate dal PTCP, ivi comprese quelle definite "di interesse locale", sono state incluse in ambiti produttivi dal PS. Rimangono semmai edifici produttivi isolati nel territorio aperto o aggregati ad insediamenti non industriali per la cui dismissione il PS non presenta alcun ostacolo ma che non possono essere classificate come aree produttive..

59.2 **SINTESI CONTENUTO**

Definire il perimetro degli insediamenti produttivi isolati.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta per gli stessi motivi di cui al precedente punto 59.1

59.3 **SINTESI CONTENUTO**

Drove e Pian di Peschi: prevedere edificazione di completamento

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. La zona industriale di Pian dei Peschi risulta carente di aree destinate a standard urbanistici ed ormai saturata. Per questo motivo l'art 89 non prevede edificazioni di completamento o cambi di destinazione urbanisticamente rilevanti. L'osservazione, del resto, non motiva né dimensiona la richiesta e, pertanto, non esplicita quali circostanze farebbero venir meno le criticità che hanno portato a non prevedere trasformazioni urbanistiche nel dimensionamento di PS.

Preme riaffermare come la previsione dell'art.89 non derivi da una scelta pregiudiziale o da una impostazione generale ma da una valutazione specifica riferita alla zona di Pian dei Peschi, la quale, con il suo livello di saturazione e la scarsa presenza di aree libere, è sembrata non rispondente a quel criterio generale contenuto nell'art.68 della disciplina, secondo il quale si ritengono possibili eventuali interventi urbanistici a condizione che sia garantita una significativa dotazione di aree di standard a servizio dell'insediamento nel suo complesso. Purtroppo l'osservazione, limitandosi a rappresentare una comprensibile necessità, non scalfisce i motivi concreti della scelta compiuta nella redazione del PS. E' del tutto evidente che qualora, con una indagine di maggior dettaglio in sede di redazione del RU, si verificasse che una limitata

previsione di trasformazioni urbanistiche potrebbe consentire il reperimento di aree di standard necessarie per il superamento, anche parziale, delle criticità riscontrate, dovrebbe essere valutata la possibilità di un inserimento di tali previsioni nel RU con contestuale variante al Piano Strutturale.

59.4

SINTESI CONTENUTO

Aggiornare la cartografia in loc Foci con adeguamento rischio idraulico

CONTRODEDUZIONI

Non accolta. Quanto proposto in Osservazione contiene un'inesattezza sostanziale già in premessa, quando si afferma che gli studi sarebbero stati condotti su una cartografia non adeguata.

Le indagini idrologico-idrauliche a supporto del P.S. hanno la finalità di aggiornare la Carta della Pericolosità Idraulica sulla base di verifiche idrauliche effettivamente condotte sui corsi d'acqua.

Si tratta dunque di una nuova "fotografia" del rischio idraulico sul territorio comunale.

Le perimetrazioni di pericolosità idraulica risultanti sono state definite secondo il massimo livello di dettaglio disponibile.

Il dato geometrico finale deriva, dove disponibile, dalla rappresentazione del territorio sulla base topografica del LIDAR (Regione Toscana, 2008- scansione laser mediante volo aereo) o dalla C.T.R. in scala 1:2.000

Come mostra la Tav. 13g, anche in Loc. Foci, le aree a pericolosità idraulica I.3 ed I.4 rispecchiano effettivamente la topografia attuale del territorio, con le parti costruite a quota più elevata, e quindi in sicurezza idraulica o con pericolosità idraulica inferiore, e le parti non costruite a quota più bassa, e quindi caratterizzate da pericolosità idraulica maggiore.

59.5

SINTESI CONTENUTO

Si chiede che venga redatto un Piano viabilità mezzi pesanti

CONTRODEDUZIONI

Non accolta in quanto trattasi di un piano di settore la cui necessità potrà essere valutata contestualmente alla redazione del RU.