Relazione tecnica controdeduzioni

COMUNE DI POGGIBONSI

VARIANTE DI PIANO STRUTTURALE E PIANO OPERATIVO

Approvazione controdeduzioni

COMUNE DI POGGIBONSI

Sindaco
David Bussagli

Garante dell'informazione e della partecipazione
Dott.ssa Tatiana Marsili

Responsabile Unico del Procedimento
Arch. Vito Disabato

Collaboratori
Arch. Paola Todaro, Dott.ssa Carla Bimbi, Roberto Gori

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Arch. Mauro Ciampa (Coordinatore e responsabile del progetto)
Studio Architetti Associati M. Ciampa e P. Lazzeroni

Arch. Chiara Ciampa
Arch. Giovanni Giusti
Geogr. Laura Garcés - digitalizzazione elaborati cartografici

Consulenti
Dott. Agr. Elisabetta Norci – Paesaggio e Territorio rurale
Ing. Massimo Ferrini, Tages s.c. – Infrastrutture e mobilità

Valutazione Ambientale Strategica
Arch. Annalisa Pirrello

Studi agronomici e paesaggistici
Dott. Agr. Monica Coletta – Studio Tecnico Agostoli

Studi geologici, sismici, idraulici
RTP TERRA & OPERE S.r.l. e Ing. Alessio Gabrielli

Processo partecipativo
Sociolab

Servizi di informatizzazione
LDP Progetti Gis SRL

Comune di Poggibonsi
(Provincia di Siena)

Piano Operativo e contestuale Variante al Piano Strutturale ai sensi L.R. 65/14

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione di cui alla D.C.C. n. 23 del 28/06/2018

Relazione Tecnica

Premessa

A seguito della adozione del Piano Operativo con contestuale Variante al P.S. avvenuta con D.C.C. 23 del 28/06/18, e della successiva pubblicazione ai sensi di legge, sono state trasmesse all'esame del gruppo di lavoro ***n. 186 osservazioni e 3 contributi.***
Le 186 osservazioni sono state trasmesse da privati, mentre i contributi pervenuti risultano da parte di:

- n.1 Contributo dell'ufficio tecnico Settore Edilizia e Urbanistica- Comune di Poggibonsi (prot. 29613);
- n.1 Contributo Regione Toscana -(prot. 29727) così articolato:
  - Direzione Generale Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale - SETTORE PROGRAMMAZIONE VIABILITA' DI INTERESSE REGIONALE;
  - Direzione Urbanistica e Politiche Abitative-Settore Pianificazione del Territorio;
- n. 1 Contributo Regione Toscana-Ambiente ed Energia SETTORE Tutela della Natura e del Mare (prot. 31655)

Le osservazioni ed i contributi pervenuti sono riferiti al Piano Operativo, ad eccezione del Contributo della Regione Toscana, all'interno del quale sono espresse alcune considerazioni relativamente alla Variante al Piano Strutturale adottata.
Relativamente al Piano Strutturale è pervenuta una sola osservazione, fuori termine, richiamata nel seguito della presente relazione.

Il gruppo incaricato, insieme all'Ufficio Tecnico ed all'Amministrazione, ha proceduto ad esaminare tutte le osservazioni e i contributi pervenuti, formulando per ciascuno di essi motivate proposte di controdeduzione.

Alla base del lavoro di valutazione sono stati posti alcuni ***criteri generali***, quali:
1) La coerenza delle osservazioni e dei contributi con la natura, gli obiettivi e le finalità del Piano Operativo e della Variante contestuale al Piano Strutturale, quali espresse nel Documento di Avvio del Procedimento e negli strumenti adottati.
2) La coerenza delle osservazioni e dei contributi con i princìpi e le disposizioni della LR 65/14 , nonché con la disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.
3) L'interesse pubblico quale parametro di valutazione prioritaria, nonché la qualità degli interventi in termini di inserimento paesaggistico, urbanistico, ambientale, capacità di valorizzazione delle economie territoriali nel rispetto del patrimonio territoriale.

Per trasparenza di analisi e valutazione, le osservazioni sono state esaminate per *argomenti omogenei ,* rispetto ai quali in linea generale sono stati applicati analoghi criteri, con riferimento ai principi generali sopra richiamati.
Di seguito vengono sinteticamente richiamate le valutazioni svolte in relazione ai contributi ed alle osservazioni pervenute, i criteri adottati e le motivazioni delle relative controdeduzioni, le conseguenti modifiche apportate agli atti adottati.

CONTRIBUTI ED OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

Il Contributo del Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana, formulato nello spirito collaborativo di cui all'art. 53 della L.R. 65/14, evidenzia la necessita di:
a) esprimere le dimensioni massime sostenibili del dimensionamento della funzione turistico ricettiva in termini di SUL oltre che di posti letto, in coerenza con le disposizioni di cui agli artt. 5 e 6 del DPGR 32R/2017 ;
b) precisare l'individuazione e definizione del perimetro del territorio urbanizzato con i criteri della L.R. 65/14.

Il contributo è stato recepito in quanto coerente con gli obiettivi di PS e finalizzato al miglioramento tecnico dell'atto adottato, ed in particolare:
- in relazione al punto a) si ritiene opportuno introdurre per la funzione turistico ricettiva il parametro di equivalenza 1 posto letto = 25 mq SUL (comprensivo di servizi e spazi comuni), integrando la normativa di PS all'art. 67 "Dimensionamento del Piano" ed aggiornando le tabelle riepilogative generali e relative alla singole UTOE.
- in relazione al punto b), si precisa che, in attesa della redazione della Variante generale al P.S. in conformazione all'art. 4 della L.R.65/14, il perimetro del territorio urbanizzato è individuato ai sensi dell'art. 224 della legge medesima ed è corrispondente agli ambiti individuati come "territorio urbanizzato" nella Tav. 28 – "Sistemi e Subsistemi Territoriali" del vigente Piano Strutturale, come dichiarato nell'atto di Avvio del Procedimento approvato con Del. C. C. n.

53/2016. Si ritiene tuttavia opportuno riportare tale disposizione anche nelle Norme di P.S., ed in particolare all'art. 7 "Articolazione del Territorio".

Relativamente alla Variante al P.S. è pervenuta una sola osservazione, successiva alla scadenza del periodo di pubblicazione (Oss. n. 189 prot. 32617 del 15.10.2018), non accoglibile in quanto relativa a proposta di edificazione residenziale all'esterno del territorio urbanizzato.

CONTRIBUTI ED OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO

Contributi degli Enti

La **Regione Toscana** ha inviato i contributi dei seguenti settori: "Pianificazione del Territorio", "Progettazione e realizzazione viabilità regionale Pisa, Livorno, Lucca, Massa Carrara", "Programmazione Viabilità di interesse regionale", "Infrastrutture per la logistica", "Tutela della Natura e del Mare", "Servizi pubblici locali, Energia e Inquinamenti", "Valutazione Impatto Ambientale, Valutazione Ambientale Strategica, Opere pubbliche di Interesse Strategico Regionale".

Gli ultimi tre contributi sono stati assunti come contributi alla VAS e pertanto per essi si rinvia a quanto contenuto nel Parere motivato dell'Autorità Competente in materia di VAS ai sensi L.R. 10/10 e smi.

Il Contributo del **Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana,** formulato nello spirito collaborativo di cui all'art. 53 della L.R. 65/14, si esprime sulle previsioni di Piano Operativo ai fini del perfezionamento dell'atto, evidenziando alcune carenze e necessità di approfondimenti relativi a specifici aspetti e/o previsioni dell'atto adottato. Di seguito vengono sintetizzate le segnalazioni contenute nel contributo regionale, evidenziando in corsivo le relative controdeduzioni dell'AC.

1) Ambiti di rigenerazione urbana:
   - la mancanza di schemi direttori per le schede AR14 e 15;
     Tali schemi non sono stati elaborati in quanto le previsioni riconfermano quanto già approvato nell'atto di ricognizione di cui alla DCC 21/2017
   - la mancanza in alcuni schemi direttori interessati da beni paesaggistici di specifiche indicazioni di allineamento finalizzate a mantenere varchi e visuali verso le colline oggetto di tutela;
     Si propone di integrare alcuni schemi direttori, esplicitando graficamente i varchi e le visuali libere da rispettare nell'attuazione degli interventi
   - la mancanza di indirizzi di efficientamento e sostenibilità. Nelle schede norma;
     Tali indirizzi sono contenuti nella disciplina generale, tuttavia si propone di introdurre i relativi riferimenti anche nelle Schede

2) <u>Ambiti di riqualificazione urbana :</u>
   - Scheda comparto via Aldo Moro- 1_S1 rivalutare ai sensi LR 41/2018 e per la presenza di un'opera di captazione.
     Si precisa che il PO riconferma la previsione del comparto S1 approvata con Variante anticipatrice DCC 4/2018 (prima della 41/18). Si precisa inoltre che non vi sono condizionamenti alla trasformazione derivanti dal vincolo richiamato.
   - Manca schema direttore Comparto 1_S3B
     Si prone di integrare la scheda con Schema Direttore, erroneamente non inserito nel documento PDF
   - Comparto 5_PDR1 – Aggiornare lo Scheda introducendo fascia di rispetto ferroviario e indicando prescrizioni per la parte ricadente in vincolo
     Si propone di integrare la Scheda
   - Scheda Norma 6_AR1 non inserita la viabilità di progetto come riportato nei pareri degli uffici regionali competenti
     Si propone di integrare gli elaborati di PO rispetto alla previsio ne di viabilità attualmente in fase di progettazione esecutiva da parte degli uffici regionali.
3) <u>Polarità esterne al TU</u>
   - Scheda Norma Impianti Bituminosi – riportare indicazioni conferenza di copianificazione
     Si propone di integrare la Scheda con le prescrizioni in oggetto
4) <u>Spazi e servizi di interesse collettivo art. 27</u> Si chiede di chiarire se gli spazi sotto richiamati sono di progetto oppure esistenti:
   - *Staggia – servizio esistente*
   - *Poggibonsi – Area scolastica (pista di atletica in fase di attuazione)*
5) <u>Dimensionamento</u>
   - Commerciale all'ingrosso non richiamato nelle tabelle di PO:
     Si propone di integrare le tabelle di PO, assimilando tale destinazione alla funzione industriale-artigianale, nel rispetto del dimensionamento di PS.
   - Art. 30 NTA – si segnala la necessita di computare gli incrementi premiali del 10% della Sul nel dimensionamento complessivo del PO ed indicare le rispettive quantità nelle tabelle di PO.
     Ai sensi art. 5 DPRG 32/R gli interventi di ampliamento e sostituzione edilizia del patrimonio edilizio esistente che comportano incremento premiale non sono da computare nelle dimensioni massime sostenibili del PS e nel dimensionamento quinquennale del PO.
   - Richiesta di inserire elenco esaustivo dei Piani Attuativi in essere/convenzionati, nonché precisare se tali piani siano compresi o meno nel dimensionamento della variante al PS e del Piano Operativo.
     Si propone di integrare gli elaborati di PO precisando i dimensionamento relativi ai Piani Attuativi in corso di validità ed evidenziandone la quota di prelievo dal P.S.

- Si ritiene di dare seguito alla strategia di PS art. 44, disponendo che con il primo PO si dia attuazione a interventi di saturazione.
  Si precisa che le aree di trasformazione (lotti liberi e/o comparti in fase di attuazione) sono di fatto già aree di saturazione derivanti da precedenti previsioni. Il PO non prevede aree produttive di nuovo impianto ad eccezione del Comparto EP1 di Drove collegato a necessità produttive segnalate da specifico contributo.
- Scheda Norma Via Pisana risulta mancante nell'Allegato I
  Mero errore materiale, si propone di integrare l'Allegato I
- Richiesta di consistenza attuale delle Sul con funzioni artigianale commercio all'ingrosso
  Si precisa che in base ai dati disponibili non è possibile riportare il dato dettagliato delle SUL esistenti a destinazione industriale artigianale e commercio all'ingrosso. Si provvede tuttavia a verificare i dati del dimensionamento adottato, come sopra specificato.

6) Art. 95 comma 6- Abbattimento delle barriere architettoniche

- Non si rileva la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche.
  Si propone di accogliere il contributo integrando il PO con la Tavola "Disposizioni per l'eliminazione delle barriere architettoniche (Art. 95 comma 6 L.R. 65/14)".

Il contributo è stato pertanto recepito in quanto coerente con gli obiettivi di PO e finalizzato al miglioramento tecnico dell'atto adottato, integrando gli elaborati adottati nel senso sopra indicato. Per un maggior dettaglio si rinvia al documento di controdeduzioni che costituisce allegato alla presente relazione.

I Contributi dei Settori **"Progettazione e realizzazione viabilità regionale Pisa, Livorno, Lucca, Massa Carrara"** e **"Programmazione Viabilità di interesse regionale"**, formulati nello spirito collaborativo di cui all'art. 53 della L.R. 65/14, esprimono la necessità di rendere coerenti le previsioni del PO con la progettazione esecutiva della nuova viabilità di variante alla SR 2 Cassia in fase di redazione da parte dei competenti uffici regionali. Attraverso specifici incontri e sopralluoghi con le strutture regionali, il tracciato di PO è stato modificato ed integrato con specifiche previsioni di raccordo alla viabilità minore, in coerenza con le attività di progettazione in corso.

Il **Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di Poggibonsi** ha predisposto un proprio Contributo di Ufficio finalizzato al miglioramento tecnico dell'atto, ed in particolare alla correzione di errori materiali negli elaborati nonché al chiarimento e/o alla precisazione di aspetti normativi.
Il contributo, puntuale ed articolato rispetto ai diversi elaborati di PO, è stato recepito integrando gli elaborati adottati. Per un maggior dettaglio si rinvia al documento di controdeduzioni.
Le modifiche e le precisazioni apportate a seguito del contributo del Settore hanno costituito presupposto e riferimento per la controdeduzione di numerose osservazioni inviate da cittadini e professionisti.

Per quanto riguarda i contributi pervenuti dagli Enti, si fa presente che le relative controdeduzioni, unitamente a quelle relative al contributo dell'Ufficio Tecnico del Comune, sono oggetto di uno specifico *allegato al Documento di controdeduzioni*, al quale si rinvia per approfondimenti.

Le **185 osservazioni** inviate da privati sono sintetizzabili rispetto ai seguenti argomenti:

A) RICHIESTE DI MODIFICHE ALLE NORME - tali richieste sono state accolte o parzialmente accolte ove coerenti con i criteri generali del P.S. e delle Leggi e Regolamenti vigenti. Molte hanno riguardato: le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio, in particolare RC1; cambio d'uso e frazionamenti (riduzione dei parametri in territorio rurale per i cambi d'uso e spazi non residenziali), interventi in aree BSA, recinzioni, deroghe per i parcheggi per cambi d'uso e/o frazionamenti)s pecie in centro storico;
B) RICHIESTE RELATIVE ALLA MODIFICA DEGLI ALLEGATI II, III, IV – tali richieste riguardano le classificazioni attribuite a singoli edifici e la relativa classe d'intervento; dunque sono state valutate puntualmente rispetto alle caratteristiche tipologiche, architettoniche-storiche e testimoniali riscontrate negli edifici oggetto di osservazioni.
C) RICHIESTE RELATIVE ALLA MODIFICA DELL'ALLEGATO I- tali richieste riguardano: - Comparti di rigenerazione urbana per i quali viene richiesto un incremento dei parametri urbanistici in considerazione della necessità di demolire quantità significative di volumi esistenti;
- Comparti di rigenerazione urbana in via Spartaco Lavagnini per i quali viene richiesto una modifica del numero dei piani ammissibile ed una diversa articolazione degli Schemi Direttori in considerazione dell'assetto morfologico e/o delle proprietà;
- Richieste di diversa suddivisione ed articolazione dei comparti di rigenerazione, nonché di deperimetrazioni;
- Richieste di conferma dei parametri attuali nelle aree produttive;
- Richieste di inserimento di nuove destinazioni e/o modifiche di parametri all'interno delle Schede Norma;
- Richieste di inserimento di nuovi ambiti di trasformazione, cioè introduzione di nuove Schede Norma.
D) NUOVA EDIFICAZIONE le osservazioni riguardano l'edificabilità di aree libere;
E) VARIE – le osservazioni non ricadenti nelle tipologie descritte sono state valutate in coerenza con i criteri generali di cui sopra; si rimanda alla documentazione allegata per un puntuale riscontro.
F) PERICOLOSITA' IDRAULICA E/O FATTIBILITA' GEOLOGICA le osservazioni riguardano aree specifiche per le quali sono state verificate le criticità di tipo idraulico e/o geologico.

Le osservazioni pervenute sono state sintetizzate e controdedotte puntualmente nel "Documento di controdeduzioni".
A seguito dell'istruttoria , risultano le seguenti proposte di controdeduzione:

- **n. 43 osservazioni accolte**
- **n. 81 osservazioni parzialmente accolte**
- **n. 62 osservazioni non accolte**

Si fa presente che nelle 186 osservazioni tre osservazione risultano ripetute:
- oss. 109 -prot. 29444 è ripetuta cfr oss. 110 prot. 29452;
- oss.127-prot.29491 è ripetuta cfr. oss. 182 prot. 29692;
- oss. 181-pot. 29691 è ripetuta cfr. oss. 185 prot. 29745.

ALTRI PARERI E CONTRIBUTI

A seguito dell'adozione del PO e della contestuale Variante al PS, sono pervenuti contributi e richieste di integrazione relativi al procedimento di VAS ed al deposito delle indagini geologiche ed idrauliche al Genio Civile della Regione Toscana.
Relativamente a tali contributi e richieste si rinvia a quanto contenuto nel Parere motivato dell'Autorità Competente in materia di VAS ai sensi L.R. 10/10 e smi, nonché al parere rilasciato dal Genio Civile a seguito delle integrazioni fornite.

ALTRO

Nell'ambito del procedimento, si segnala:
- la presentazione di un ricorso al TAR inerente la Scheda Norma 1_PDR1 - Piazza Cavour. Preso atto delle motivazioni del ricorso, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno apportare alcune modifiche alla Scheda Norma in oggetto, che sarà ripubblicata a seguito della delibera di approvazione delle controdeduzioni.
- la Scheda Norma 2_AR1 – Via Pisana, non inserita nell'atto adottato per mero errore materiale, è stata pubblicata con Del. C.C. n. 33 del 25.09.2018. A seguito della pubblicazione è pervenuta n. 1 osservazione da parte di Unicoop Firenze, la cui controdeduzione è contenuta nello specifico allegato alla presente relazione.

CONCLUSIONI

Dal punto di vista degli effetti sul PS e sul PO, le proposte di accoglimento delle osservazioni non comportano modifiche significative rispetto all'atto adottato, ma sono rivolte a precisazioni normative ed a modifiche di carattere puntuale nel rispetto degli obiettivi degli strumenti di pianificazione adottati.
Si fa presente che, a seguito delle controdeduzioni a specifiche osservazioni sono stati introdotte le seguenti Schede Norma:
- Scheda Norma Comparto 1_AR25- *Via San Gimignano (*n° 98 prot. 29401)*;*

- Scheda Norma TR_5 – *Stabilimento GIV Spa* (n°162-prot.29638);
E' stata inoltre oggetto di modifica sostanziale della perimetrazione:
- Scheda Norma 6_PdR1 - *loc. il Corto* (oss. n. 8-prot. 26664);

Tale previsioni saranno oggetto di *ripubblicazione*, anche nelle more del procedimento di conformazione al PIT_PPR.

Una volta approvate le controdeduzioni da parte del Consiglio Comunale, l'Amministrazione richiederà alla Regione la convocazione della **Conferenza Paesaggistica**, ai sensi dell'art. 21 del PIT con valenza di Piano Paesaggistico e ai sensi dell'art. 31 LR 65/14, al fine dell'Adeguamento allo stesso. Soltanto a conclusione di detta procedura sarà possibile l'approvazione definitiva del Piano Operativo e della contestuale Variante al Piano Strutturale.

Febbraio 2019

Arch. Mauro Ciampa