

# **Relazione**

COMUNE DI POGGIBONSI  
**VARIANTE DI**  
**PIANO STRUTTURALE**

Approvazione

## **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

### PIANO STRUTTURALE - VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. 65/14 E AL PIT CONTESTUALE ALLA REDAZIONE DEL PO

#### Relazione illustrativa

Con Del. C.C. n. 53/2016 l'Amministrazione Comunale ha avviato il procedimento di redazione del Piano Operativo e contestuale Variante al Piano Strutturale di adeguamento alla L.R. 65/14 ed al PIT-PPR.

La Variante al P.S. interessa i seguenti temi ed obiettivi:

#### **1. Adeguamento alla LR 65/14 e al PIT con valenza di Piano Paesaggistico**

L'Amministrazione Comunale intende procedere all'adeguamento del Piano Strutturale alla legge regionale per il governo del territorio 65/2014 ed al PIT con valenza di Piano Paesaggistico, in modo da rendere pienamente coerente lo strumento comunale rispetto al quadro normativo vigente.

Tale adeguamento non comporta modifiche agli obiettivi generali ed agli indirizzi strategici del PS vigente (approvato nel 2014), che vengono riconfermati e costituiscono riferimento per la redazione del Piano Operativo.

La Variante al PS e il Piano Operativo, per quanto di competenza, recepiscono il complesso delle direttive, delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso contenute nello Statuto del Territorio del PIT, ed in particolare:

- a) la disciplina relativa alle Invarianti Strutturali, di cui al Capo II, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9 - comma 3, all'art. 10 ed all'art. 11 - comma 3 relativi all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali";
- b) la disciplina d'uso contenuta nella "Scheda d'Ambito 9 – d'Ambito Val d'Elsa" comprendete obiettivi di qualità e direttive;
- c) la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati, recante, oltre agli obiettivi e dalle direttive:
  - a. le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico, di cui all'articolo 136 del Codice, come formulate nelle relative "Schede" di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;

- b. le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice.

Ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del PIT, i contenuti della Variante assicurano il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT, secondo le procedure di cui all'art. 21 della Disciplina citata.

Dato che il procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione comunale prevede, nell'ambito del regime transitorio della L.R. 65/14, il solo adeguamento al PIT\_PPR, non è stata effettuata la declinazione puntuale dei morfotipi relativi all'ambito territoriale in oggetto, che dovrà essere più propriamente svolta in fase di formazione del nuovo Piano Strutturale entro i termini di cui all'art. 222 della L.R. 65/14.

Per una identificazione puntuale del quadro delle coerenze tra PIT\_PPR, PS si fa riferimento anche allo specifico Documento allegato alla presente Variante nonché quanto contenuto nella Parte 1 del Rapporto Ambientale – V.A.S., al quale si rimanda.

## ***2. Revisione ed adeguamento delle funzioni previste dal vigente Piano Strutturale e del relativo dimensionamento***

Costituisce obiettivo dell'A.C. la revisione ed adeguamento delle funzioni previste dal Piano Strutturale nelle diverse UTOE, al fine di promuovere le più ampie forme di riqualificazione e sviluppo del tessuto urbanistico e socioeconomico locale, con particolare attenzione alle aree produttive o di tessuto misto, per le quali è previsto il potenziamento delle funzioni in atto e l'introduzione di funzioni compatibili nel rispetto di specifici criteri ed indirizzi coerenti con le caratteristiche urbanistiche dei diversi ambiti territoriali.

L'aggiornamento delle dimensioni massime sostenibili del Piano Strutturale rispetto alle diverse categorie funzionali è stato definito in coerenza alle disposizioni dell'art. 92 comma 4 della L.R. 65/14 e del Regolamento di Attuazione n. 32R/2017.

Nello specifico, le modifiche al dimensionamento interessano i seguenti ambiti e funzioni:

- a) UTOE 1 – Poggibonsi:** implementazione del dimensionamento delle categorie funzionali *“Commerciale medie strutture”, “Direzionale e di servizio” e “Turistico ricettivo”*, relativamente agli interventi di trasformazione urbanistica nel tessuto consolidato, con particolare riferimento agli ambiti di tessuto misto interessate da strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana.
- b) UTOE 2 – Foci Lame:** implementazione del dimensionamento delle categorie funzionali *“Artigianale Industriale” e “Commerciale medie strutture”*, relativamente agli insediamenti di nuovo impianto, e *“Direzionale e di servizio”* relativamente agli interventi di trasformazione nel tessuto produttivo consolidato. Le modifiche al dimensionamento non sono finalizzate alla programmazione di ulteriori espansioni degli insediamenti produttivi esistenti, ma a rendere possibile:
  - a) il completamento di comparti produttivi oggetto di Piani Attuativi approvati e convenzionati ai sensi del previgente RU, per i quali, in relazione alla necessità della preliminare messa in sicurezza idraulica delle aree interessate, nell'ambito della XIII Variante al RU sono state in tutto o in parte “congelate” le originarie potenzialità edificatorie. Attraverso gli studi elaborati per la presente Variante di adeguamento del P.S. e contestualmente per il Piano Operativo vengono

superate le criticità idrauliche richiamate ed è quindi possibile riattivare le pregresse potenzialità edificatorie connesse ai comparti oggetto di Piano Attuativo convenzionato. Dette potenzialità, solo parzialmente ricomprese nel dimensionamento del vigente PS, assommano a complessivi 51.362 mq di SUL a destinazione industriale-artigianale e 3.797 mq di SUL a destinazione commerciale, riferite ai comparti urbanistici di San Michele, Tigli 1 e Tigli 2, interessati da Piani Attuativi approvati.

- b) L'attuazione di interventi di completamento nel tessuto produttivo consolidato attraverso anche interventi di saturazione dei lotti liberi nel rispetto degli indici e dei parametri del RU vigente, previa verifica degli standard urbanistici. La potenzialità residua degli interventi diretti è stimata in una SUL pari a 31.070 mq per l'UTOE 2 – Foci – Lame e 15.943 mq per l'UTOE 5 – Pian dei Peschi.
- c) L'attuazione di interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale nell'area mista di Via Pisana, che il PS vigente riconosce come polo commerciale direzionale.

Le azioni sopra descritte sono riferite ad ambiti già interamente ricompresi dal PS nel territorio urbanizzato, e non comportano consumo di nuovo suolo rispetto alla delimitazione delle zone edificabili individuate dall'attuale RU. La variante al PS è quindi finalizzata esclusivamente a rendere possibile l'attuazione di interventi già programmati e coerenti con gli indirizzi strategici del Piano vigente, in modo da rispondere in modo efficace e tempestivo alle necessità espresse dalla realtà produttiva di Poggibonsi, caratterizzata da un tessuto manifatturiero vitale e dinamico di cui è riconosciuto il valore strategico per lo sviluppo dell'intero comprensorio territoriale.

- a) **UTOE 3 – Drove e UTOE 5 – Pian dei Peschi:** la Variante al PS è finalizzata al potenziamento delle funzioni produttive in collegamento all'implementazione degli standard ed alla riqualificazione del tessuto, anche attraverso interventi perequativi e con riferimento ad ambiti già interamente ricompresi nel territorio urbanizzato. Per l'UTOE 5 l'adeguamento del dimensionamento relativo "*Artigianale Industriale*" è finalizzato all'attuazione di interventi di completamento nel tessuto produttivo consolidato anche attraverso interventi di saturazione dei lotti liberi nel rispetto degli indici e dei parametri del RU vigente, previa verifica degli standard urbanistici. Per l'UTOE 5 è inoltre inserita una modesta quota di dimensionamento residenziale per consentire, in analogia a quanto già previsto per l'UTOE 2 Foci - Lame, la gestione ed il recupero del patrimonio abitativo esistente.

Il dimensionamento di P.S., a seguito degli specifici approfondimenti conoscitivi effettuati nel procedimento di formazione della Variante, viene quindi aggiornato rispetto alle diverse funzioni, in attuazione degli obiettivi programmatici dell'A.C. ed in coerenza con la L.R. 65/14.

In particolare, il dimensionamento viene articolato rispetto alle disposizioni di cui all'art. 92 comma 4 lettera c) della L.R. 65/14 e dell'art. 5 del Regolamento di Attuazione n. 32/R/2017, che prevedono che, all'interno del territorio urbanizzato, le dimensioni massime sostenibili di Piano Strutturale siano riferite agli interventi di nuova edificazione ed a quelli di trasformazione urbana sul patrimonio edilizio esistente da attuarsi mediante Piani Attuativi e interventi di rigenerazione urbana ai sensi art. 125 L.R. 65/14.

La variante al P.S. non interessa ambiti e trasformazioni esterne al territorio urbanizzato.

Si allega in calce alla presente relazione la tabella riepilogativa del dimensionamento del Piano Strutturale vigente, del residuo disponibile ad oggi, delle modifiche previste della presente Variante.

### **3. Modifiche normative**

La Variante contiene inoltre modifiche puntuali alla disciplina di PS, derivanti da approfondimenti e valutazioni relative agli obiettivi e alle scelte programmatiche emerse durante la fase di redazione del PO, in coerenza al documento di Avvio del Procedimento e agli indirizzi dell'Ente, nonché nel rispetto del quadro strategico generale del vigente Piano Strutturale.

Le modifiche normative non direttamente conseguenti all'adeguamento al quadro normativo sovraordinato interessano principalmente i seguenti aspetti:

- precisazioni della disciplina degli insediamenti produttivi (artt. 43 e 44)
- precisazioni della disciplina relativa agli interventi sulla viabilità storica (art. 53)
- precisazioni della disciplina relativa agli standard urbanistici (art. 68)
- adeguamento e precisazioni delle strategie per il territorio rurale (art. 72)
- adeguamento e precisazioni delle strategie per il territorio urbanizzato (art. 83)
- precisazioni degli indirizzi relativi alle UTOE 2, 3 e 5, con particolare riferimento all'individuazione delle funzioni ammissibili ed alle modalità di attuazione degli interventi (artt. 87, 88, 89)

Le modifiche sopra richiamate, evidenziate puntualmente nell'elaborato "Disciplina" della Variante, attengono principalmente ad aspetti di dettaglio che è stato ritenuto opportuno precisare ed adeguare in occasione della contestuale redazione del Piano Operativo, fermi restando gli obiettivi e gli indirizzi statuari e strategici dell'attuale Piano Strutturale.

### **4. Rettifiche cartografiche**

In occasione della Variante al P.S. è stata apportata una rettifica puntuale alla Tav. 30 "Elementi del sistema insediativo", interessata da un errore materiale.

Il progettista incaricato

Arch. Mauro Ciampa

**DIMENSIONAMENTO P.S. VIGENTE**

UTOE	Residenziale compreso esercizi di vicinato (mq SUL)		Commerciale medie strutture (mq SUL)		Direzionale compreso strutture private di servizio (mq SUL)		Artigianale industriale compreso commercio all'ingrosso e depositi (mq SUL)		Turistico ricettivo (posti letto)	
	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo
01 POGGIBONSI	80.000		10.000		20.000		5.000		100	
02 FOCI - LAME	600		16.000		8.000		160000***			
03 DROVE				2.000		8.000				
04 BELLAVISTA	1.000									
05 PIAN DEI PESCHI										
06 STAGGIA SENESE	5.000				1.700				135	

**RESIDUO DISPONIBILE DOPO XIII VARIANTE RU 2017**

UTOE	Residenziale compreso esercizi di vicinato (mq SUL)		Commerciale medie strutture (mq SUL)		Direzionale compreso strutture private di servizio (mq SUL)		Artigianale industriale compreso commercio all'ingrosso e depositi (mq SUL)		Turistico ricettivo (posti letto)	
	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo
01 POGGIBONSI	75.200		10.000		20.000		5.000		100	
02 FOCI - LAME	400		9.002		0		33.310			
03 DROVE				2.000		8.000				
04 BELLAVISTA	1.000									
05 PIAN DEI PESCHI										
06 STAGGIA SENESE	5.000				1.700				135	

**DIMENSIONAMENTO PIANO STRUTTURALE VARIANTE CONTESTUALE AL P.O.**

UTOE	Residenziale compreso esercizi di vicinato (mq SUL)		Commerciale medie strutture (mq SUL)		Direzionale compreso strutture private di servizio (mq SUL)		Artigianale industriale compreso commercio all'ingrosso e depositi (mq SUL)		Turistico ricettivo (posti letto)	
	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo
01 POGGIBONSI	80.000		12.000		30.000		5.000		200	
02 FOCI - LAME	600		16.000	5.000	12.000	5.000	200.000			
03 DROVE			2.500	2.000	2.500	8.000	2.500	6.000		
04 BELLAVISTA	1.000									
05 PIAN DEI PESCHI	600						16.000			
06 STAGGIA SENESE	5.000				1.700				135	