



COMUNE DI POGGIBONSI

PROVINCIA DI SIENA

Settore Gestione del territorio

NONA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE INTEGRATA

**RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO
REDAZIONE VERIFICHE**

**Arch. Adriano Bartoli
Geom. M.Martini - Arch. P.Todaro**

Con proprio atto di indirizzo nr. 13 adottato nella seduta del 25 febbraio 2010 il Consiglio Comunale ha fornito, tra l'altro, indicazioni per la redazione di una modesta variante al Regolamento urbanistico vigente, la nona in ordine di tempo da quando lo stesso è stato redatto.

Si riporta di seguito il testo del documento allegato al succitato atto di indirizzo:

“Indicazioni in merito agli atti correttivi delle previsioni del Regolamento Urbanistico mediante indirizzi per la redazione della nona variante.

Il Regolamento urbanistico è stato adottato con atto del Consiglio Comunale n. 45 del 26 luglio 2001 e approvato in via definitiva con atto dello stesso Consiglio n. 5 del 31 gennaio 2002, divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. del 27 marzo 2002.

Successivamente sono state apportate le seguenti varianti:

- La prima variante relativa a modifiche normative e cartografiche di varia natura è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 46 in data 26 luglio 2002 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 65 in data 28 novembre 2002 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 5 febbraio 2003.
- La seconda variante relativa alle sedi delle Associazioni di volontariato è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 16 in data 26 marzo 2003 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 56 in data 24 luglio 2003 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 3 settembre 2003.
- La terza variante relativa a modifiche normative e cartografiche di varia natura è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 54 in data 24 luglio 2003 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 97 in data 18 dicembre 2003 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 4 febbraio 2004.
- La quarta variante relativa a modifiche normative e cartografiche di varia natura è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 25 in data 22 aprile 2004 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 79 in data 26 ottobre 2004 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 7 dicembre 2004.
- La quinta variante relativa alla individuazione dei tracciati della nuova strada regionale nr. 429 e della pista ciclabile per Siena è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 12 in data 3 febbraio 2005 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 41 in data 10 giugno 2005 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 27 luglio 2005.
- La sesta variante relativa a modifiche normative e cartografiche di varia natura è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 43 in data 10 giugno 2005 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 83 in data 11 novembre 2005 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 21 dicembre 2005.
- La settima variante relativa a modifiche normative e cartografiche di varia natura è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 65 in data 10 novembre 2006 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 11 in data 12 marzo 2007 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 23 maggio 2007.
- L'ottava variante relativa alla verifica delle previsioni infrastrutturali che contengono vincoli preordinati all'esproprio (art.55 L.R. 1/2005) e a modifiche normative e cartografiche di varia natura è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 29 in data 24 maggio 2007 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 58 in data 16 novembre 2007 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 27 dicembre 2007.

Nella presente fase si rende necessario proseguire in questa attività di continuo aggiornamento della parte operativa del Regolamento urbanistico, in modo da adeguare lo stesso alle attuali necessità.

In tale contesto, a solo titolo indicativo e non esaustivo, si forniscono i seguenti indirizzi per le modifiche cartografiche e normative, che riguardano i seguenti argomenti:

1. Adeguamenti cartografici alle previsioni che riguardano varie opere ed infrastrutture pubbliche, di pubblico interesse o di pubblico servizio, in modo da renderne possibile o la realizzazione se da costruire o la migliore utilizzazione se esistenti;
2. Aggiornamenti normativi finalizzati:
 - a. all'adeguamento a sentenze della giustizia amministrativa;
 - b. a rendere operative norme di legge o regolamentari nel frattempo entrate in vigore;
 - c. ad assicurare una migliore aderenza delle normative comunali fin qui vigenti al dettato di norme regionali o statali in essere;
 - d. alla migliore gestione di alcune aree di proprietà pubblica o di pubblico interesse, anche con riferimento ad una valorizzazione del patrimonio pubblico e della sua redditività.
3. Inoltre, dato atto che la gestione del primo quinquennio di attività (2002/2007) è stata registrata nell'ambito della 8^a Variante con il bilancio quantitativo e le valutazioni qualitative degli interventi e con l'individuazione del saldo residuo ancora disponibile che ha consentito di rilanciare il quadro previsionale di un secondo quinquennio di attività del Regolamento Urbanistico (2007/2012), si ritiene inutile mantenere la previsione di cui al 7° comma dell'articolo 3 delle norme di attuazione vigenti circa la necessità delle verifiche biennali dello stato di attuazione delle previsioni del Regolamento urbanistico. Tale verifica, per il periodo che va dall'ottava variante al momento attuale dovrà comunque essere effettuata e far parte delle premesse della variante cui le indicazioni fin qui esposte si riferiscono.
4. di demandare alla Giunta Comunale il compimento di tutti gli atti occorrenti per l'attuazione degli indirizzi sopra indicati e, in generale, per la definizione del contesto operativo e per l'individuazione di ulteriori ambiti di azione finalizzati a rendere attuale ed efficace tale strumento."

Della redazione della variante era già stata data comunicazione ai cittadini con avviso pubblicato dal Garante della Comunicazione il 23/11/2009 per trenta giorni.

Della progettazione della variante è stato incaricato il Settore Gestione del Territorio, Servizio Edilizia ed urbanistica con determinazione dirigenziale Q.U. n. 84 del 15/10/2007 e poi integrata con determinazione dirigenziale Q.U. n. 99 DEL 07/10/2009.

In questa fase del procedimento di progettazione, avendo già predisposto le bozze degli atti tecnici che costituiranno la variante sulla base delle indicazioni fornite sia dalla Giunta Comunale per il tramite del competente Assessore al Territorio e Ambiente, sia dallo stesso Consiglio Comunale con l'atto di indirizzo succitato, si tratta di procedere alla valutazione integrata, secondo quanto previsto dagli articoli 11 e seguenti della legge regionale 1/2005, nonché dall'art. 4 del Regolamento Regionale 4/R del 9 febbraio 2007, in base al quale la valutazione integrata è *"il processo che evidenzia, nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso"*.

Va innanzi tutto evidenziato che, dato il modesto rilievo urbanistico della variante ed in considerazione del fatto che l'Amministrazione Comunale ha già deciso di procedere ad una revisione completa dei propri strumenti urbanistici, a cominciare dal Piano Strutturale, la valutazione avviene in fase unica, giusto quanto previsto dall'art. 4, comma 4, del Regolamento Regionale 4/R, procedendo di conseguenza alle valutazioni previste dagli articoli da 5 a 10 dello stesso Regolamento.

Il processo valutativo riguarda:

- a) la coerenza esterna dell'atto delle modifiche all'atto di governo del territorio in formazione rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio;
- b) la fattibilità tecnica, giuridico - amministrativa ed economico - finanziaria degli obiettivi, con particolare riferimento all'eventuale impegno di risorse dell'Amministrazione;
- c) l'individuazione di idonee forme di partecipazione;
- d) la probabilità di realizzazione delle azioni previste dall'atto di governo del territorio;
- e) la valutazione dell'efficacia delle azioni ai fini del perseguimento degli obiettivi;
- f) la coerenza interna tra obiettivi ed azioni-risultati attesi dall'atto di governo del territorio;
- g) la valutazione in modo integrato degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi dalle azioni previste, evidenziando le ricadute attese e prevedibili, sotto tali punti di vista, dall'attuazione dell'atto di governo del territorio.

Inoltre, in base a quanto disposto dalla Legge Regionale nr. 10 del 12 febbraio 2010 e s.m.i., sarà parte del processo valutativo integrato anche il procedimento di valutazione ambientale strategica.

CONTENUTI DELL'INTERVENTO DI VARIANTE

Le modifiche al Regolamento urbanistico apportate con la variante oggetto di valutazione riguardano i seguenti ambiti cartografici:

- A. *Modifica tracciato circonvallazione stradale di Staggia Senese.* Tale variante si rende necessaria per adeguare le previsioni urbanistiche al progetto di massima redatto dalla Regione Toscana, in quanto tale infrastruttura era già individuata nel Regolamento Urbanistico vigente. Tale operazione si rende necessaria anche ai fini del rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in materia di espropri.
- B. *Modifica perimetro cimiteriale al Capoluogo.* Con proprio atto n. 8 in data 28/01/2010 il Consiglio Comunale ha deliberato consentendo la realizzazione di una struttura sportiva nella fascia di rispetto cimiteriale, ricorrendo le condizioni di cui all'articolo 338 del R.D. n. 1265/1934. Dato che anche da un punto di vista urbanistico l'area è classificata come soggetta a vincolo cimiteriale si deve provvedere alla riduzione della previsione in modo da adeguare la previsione stessa ai precedenti indirizzi del Consiglio.
- C. *Modifica area da Servizi a Impianti sportivi al Bernino.* In questo caso si tratta di eliminare la previsione di area per servizi pubblici, introdotta con la sesta variante e destinata ad ospitare la sede di una associazione di volontariato locale. A causa di mutati programmi della stessa associazione la previsione si rileva non più attuale e quindi l'area può essere destinata a Impianti sportivi, similmente a quelle limitrofe. La proprietà è della amministrazione Comunale.
- D. *Modifica area cortile scuola Calamandrei.* In questo caso si è rilevato come una modesta parte della pertinenza esterna della scuola elementare Calamandrei,

situata nel capoluogo in Via Suali, sia stata erroneamente classificata in passato come Residenziale di completamento B1. Data la proprietà pubblica della stessa e l'uso già in atto come pertinenza scolastica si provvede alla sua corretta classificazione come "Edifici ed aree pubbliche".

- E. *Modifica perimetro area distributore in località Le Lame.* Si tratta in questo caso di modificare il perimetro dell'area di pertinenza di un distributore stradale, riconducendola a quella effettivamente utilizzata a servizio dell'impianto.

Le modifiche proposte con la variante riguardano anche alcuni aspetti normativi e precisamente:

- F. *Abrogazione comma 7 articolo 3 per verifica biennale previsioni,* dando atto che la gestione del primo quinquennio di attività (2002/2007) è stata registrata nell'ambito della 8^a Variante con il bilancio quantitativo e le valutazioni qualitative degli interventi e con l'individuazione del saldo residuo ancora disponibile che ha consentito di rilanciare il quadro previsionale di un secondo quinquennio di attività del Regolamento Urbanistico (2007/2012), si ritiene inutile mantenere la previsione delle norme di attuazione vigenti circa la necessità delle verifiche biennali dello stato di attuazione delle previsioni del Regolamento urbanistico. Tale verifica, per il periodo che va dall'ottava variante al momento attuale è stata effettuata e fa parte della relazione di accompagnamento alla presente variante.
- G. *Aggiunta norma sulla non trasformabilità dei garage in zone A e B1.* Per meglio corrispondere alle indicazioni della legge 122/80 si ritiene esplicitare in maniera diretta il divieto di trasformazione di locali destinati a garage, dato che tali interventi sottrarrebbero posti auto nei centri urbani, condizione che appare invece necessario tutelare dato che tali attrezzature appaiono comunque carenti.
- H. *Modifica normativa sulla realizzazione di antenne per la telefonia.* In adempimento delle disposizioni del Codice delle Comunicazioni e per adeguare la normativa comunale al contenuto di specifiche sentenze della giustizia amministrativa che hanno riguardato la materia ed interessato anche direttamente questa amministrazione, si ritiene estendere la possibilità urbanistica di installazione delle antenne per telefonia mobile a tutto il territorio comunale, mantenendo comunque il divieto per motivi di impatto nelle zone boscate e negli ambiti di reperimento di aree protette di interesse locale.
- I. *Adeguamento norme sulle distanze fra edifici in zona B1 e D1.* Il Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana con propria sentenza n. 274/2006 sez. III ha dichiarato illegittima la norma sulla possibilità di rialzare gli edifici esistenti in zona A, qualora non si rispetti la distanza di 10 metri dagli edifici antistanti, con pareti finestrate. Per analogia si ritiene quindi dover adeguare le norme a tale pronunciamento anche nelle altre parti del territorio, ovvero nei centri abitati (zone B1) e nelle aree industriali (zone D1).
- J. *Inserimento della possibilità di realizzare parcheggi nelle fasce a verde in zona D2.* Nelle zone industriali di espansione D2 è presente l'obbligo di destinare a verde una fascia di rispetto pubblica di 3 ml. in adiacenza alle strade di lottizzazione. Pur mantenendo la presenza delle alberature in tali aree si ritiene consentirvi anche la realizzazione di spazi di sosta, sempre pubblici, in modo da rispondere ad effettive esigenze di parcheggio delle imprese e contemporaneamente diminuire i costi di manutenzione.
- K. *Modifica del parametro da volume a superficie per trasformazioni in zona D5.* Con Regolamento Regionale Regolamento 9 febbraio 2007, n. 3/R "Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio)" la regione Toscana ha disciplinato, all'articolo 12, gli interventi relativi al riutilizzo dei manufatti dismessi siti nel territorio rurale. In particolare al comma 3 si prevede che: "Eventuali interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica consentiti dal regolamento urbanistico sugli

edifici e manufatti di cui al comma 1, sono dimensionati prendendo a riferimento la superficie utile lorda legittima esistente, e comunque valutando preventivamente la compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento.” Dato che le zone D5 del Regolamento Urbanistico vigente disciplinano specificamente interventi di recupero di edifici dismessi all’interno del territorio rurale si prevede di adeguare la normativa comunale a quanto disposto dalle norme regionali sopracitate.

- L. *Introduzione della possibilità di realizzare volumi tecnici interrati in zona agricola.* Lo sviluppo di tecnologie legate al recupero delle biomasse consente di utilizzare tali fonti di energia alternativa. Si prevede di favorirne lo sviluppo attraverso la introduzione della possibilità di realizzare volumi tecnici interrati da utilizzare come centrali termiche, secondo le disposizioni già contenute nel regolamento edilizio.

SCENARIO DI RIFERIMENTO E VERIFICHE

Gli interventi di variante che riguardano gli ambiti cartografici si svolgono all’interno dei perimetri urbani e riguardano adeguamenti planimetrici di servizi ed infrastrutture di carattere pubblico e collettivo; lo steso vale per le modifiche di alcuni aspetti normativi che introducono solo variazioni ed aggiustamenti di normative già esistenti finalizzate a registrare e raccogliere necessità che sono emerse nel corso della gestione giornaliera della attività edilizia - urbanistica e per adeguarle a nuove disposizioni normative e/o regolamentari.

Per la modesta natura degli interventi di variante previsti non si determinano variazioni rilevabili nell’assetto generale degli strumenti urbanistici vigenti anche se in due casi (impianti sportivi Bernino ed area scolastica in Via Suali) le variazioni incidono sugli standard in una misura che, seppur verificata, non produce variazioni della misura percentuale dei rispettivi standard.

Si tratta, quindi, di evidenziare le coerenze interne ed esterne degli interventi oggetto della presente variante e le valutazioni degli effetti attesi sul piano ambientale, territoriale economico e sociale.

Per quanto concerne **la coerenza esterna** delle modifiche all’atto di governo del territorio in oggetto, è stata verificata la sua fattibilità in riferimento al Piano strutturale, riscontrando che gli argomenti trattati sono tutti da ricondurre a situazioni di gestione operativa del territorio e non tali da incidere sulle scelte strategiche. Per gli stessi motivi si può ritenere verificata anche la coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale provinciale e regionale (P.T.C.P. e P.I.T.), tenendo anche conto del fatto che la coerenza del Piano strutturale ai suddetti strumenti è stata verificata nella fase della sua formazione iniziale.

Inoltre è stata verificata la coerenza relativa agli atti ed ai piani sovraordinati in materia geologica ed idraulica nell’ambito delle relazioni geologiche allegare alla variante e che saranno depositate all’ufficio Regionale del Genio Civile di Siena prima della adozione.

La verifica della fattibilità tecnica appare possibile per la totalità delle varianti introdotte, trattandosi di norme urbanistiche che sottendono ulteriori verifiche e progettazioni esecutive a scala edilizia. Fa eccezione l’unico caso concreto di opera pubblica prevista, ovvero la modifica del tracciato della circonvallazione di Staggia Senese, in cui la fattibilità è assicurata dalla presenza di una progettazione preliminare.

Per quanto riguarda la fattibilità **giuridico amministrativa**, questa, oltre a essere condizionata all’approvazione della presente variante e dall’intervenuta efficacia della stessa secondo l’iter previsto dalla normativa vigente, è verificata dal rispetto di norme di legge e regolamenti, oltre che dall’adeguamento a sentenze della giustizia amministrativa,

come nel caso delle norme variate sulla installazione delle antenne della telefonia mobile e sul rispetto della distanza fra edifici. Le modifiche che riguardano la non trasformabilità dei garage in centro urbano sono riferite alla legge 122/89, mentre quelle che riguardano gli interventi di trasformazione in zona D5 al Regolamento regionale 9 febbraio 2007, n. 3/R, "Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio)" che all'articolo 12 comma 3 recita:

3. Eventuali interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica consentiti dal regolamento urbanistico sugli edifici e manufatti di cui al comma 1, sono dimensionati prendendo a riferimento la superficie utile lorda legittima esistente, e comunque valutando preventivamente la compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento.

Le forme di partecipazione dei cittadini alla formazione della variante sono state garantite con l'azione svolta dal Garante della Comunicazione, nominato secondo le disposizioni della legge Regionale 1/2005, articoli 19 e 20. Questi ha infatti provveduto alla pubblicazione preventiva

In relazione alla **fattibilità economico-finanziaria** ed in particolare all'eventuale impegno di risorse dell'Amministrazione, si precisa che, trattandosi di materia urbanistica non vi sono previsioni dirette di impegno economico, da parte del Comune, dato anche il fatto che non sono previste nuove opere pubbliche.

Analogamente per quanto attiene le **probabilità di realizzazione delle azioni previste** dalla variante all'atto di governo del territorio, si ritiene che queste siano sempre attuate, trattandosi di norme prescrittive di tipo urbanistico, cui la stessa Amministrazione e gli altri soggetti che interverranno sul territorio sono tenuti comunque ad adeguarsi.

Inoltre è stata valutata **l'efficacia delle azioni ai fini del perseguimento degli obiettivi**, rilevando che la molteplicità delle azioni previste, laddove non costituiscono mero adeguamento alle prescrizioni di legge, regolamenti o sentenze, sono state introdotte con il fine di migliorare la gestione complessiva del territorio, delle infrastrutture che lo interessano e della vivibilità degli insediamenti in genere.

Per quanto riguarda la **coerenza interna** fra obiettivi ed azioni-risultati dell'atto di governo del territorio essa è assicurata dalla logica stessa del processo, in cui ciascuna fase è strettamente connessa con le successive e risulta condizione sufficiente per la loro attuabilità, senza possibilità di comportare trasformazioni diverse o, comunque, non coerenti con l'obiettivo iniziale e le azioni previste.

Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 10 della Legge Regionale nr. 10 del 12 febbraio 2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza" deve essere inclusa nella presente valutazione integrata anche la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) per cui si è provveduto alla redazione di separato documento preliminare che illustra le modifiche al Regolamento Urbanistico e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente. La conclusione di questo procedimento, da compiere prima della adozione dell'atto in Consiglio Comunale, comporterà o l'assoggettabilità a verifica o la sua esclusione, secondo le procedure definite dall'articolo 22 della stessa Legge 10/10. Copia del documento preliminare, per maggiore completezza viene comunque allegato alla presente valutazione integrata e risponde alle verifiche degli effetti e delle incidenze di carattere ambientale.

Si rileva infine che tutti gli interventi di questa variante risultano sostanzialmente finalizzati a migliorare gli effetti attesi sul piano economico e sociale in quanto nascono

dalla esperienza per dare risposte più adeguate alle necessità della collettività nelle azioni di trasformazione territoriale ed edilizio-urbanistica.

Poggibonsi, 7 aprile 2010

Settore Gestione del territorio
Il Dirigente