

DISCUSSIONE C C PUNTO3) odg cc 24.06.14 PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO COMMERCIALE DEL CONSORZIO AGRARIO DI SIENA IN PIAZZA PALAGI BIBBIENA STAZIONE – APPROVAZIONE DEFINITIVA

Assessore Lorenzoni:” Si tratta anche in questo caso si un atto correlato di un approvazione definitiva , come per l’oggetto precedente il piano attuativo è stata adottato con deliberazione Consiglio Comunale n.11 del 28.01.14 esecutivo ai sensi di legge e nel periodo preposto alla presentazione sono pervenute alcune osservazioni, l’osservazioni sono state osservate e contro dedotte dall’ufficio che ha puntualmente allegato le motivazione del loro accoglimento oppure non accoglimento, in particolare sono pervenute le osservazioni a nome di Marco Niccolini il quale ritiene adeguata la trasformazione attuali giardini a parcheggi pubblico questa osservazione viene parzialmente accolta la scuola alla quale si fa riferimento nell’osservazione è ubicata in ampia zona verde lontana da strade di grande traffico si ritiene comunque di accogliere parzialmente la proposta introducendo una parte di area verde fonti stante a scuola come quindi da elaborati modificati in sede di osservazione, ovviamente si tratta lo preciso di osservazioni non sostanziali ma di minima entità l’atto adottato il quale comunque mantiene le linee guida che erano state adottate sostanzialmente anche dal punto di vista di interesse pubblico preciso che questo atto ha una grande rilevanza pubblica a fonte di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da corrispondere ad € 53.000 circa sono previste opere pubbliche per circa 265.000 € e corresponsione di oneri contributi di costruzione per circa 85.000 € con un’unica soluzione alla presentazione del rilascio del permesso di costruzione per l’opere di urbanizzazione, infine è prevista la realizzazione vincolata di tutte le opere di interesse pubblico nel termine perentorio di 24 mesi e questo significa un grande interesse pubblico una grande rilevanza ovvero ci sarebbe un danno erariale se non approvassimo questo atto, perché questo atto nel suo complesso dal punto di vista patrimoniale produce un enorme vantaggio per l’Amministrazione comunale. L’osservazione n. 2 è presentata da Giovanni Bizaro illegale rappresentante del consorzio agrario di Siena proprietario e proponente del piano attuativo l’osservazione è stata accolta dall’Amministrazione, in sintesi l’osservazione introduce alcune modifiche sulla base del parere favorevole della commissione comunale tecnica di martedì 24 dicembre ovvero si adegua al parere della commissione con una nuova organizzazione con un reperimento di aree verdi a schermo della scuola materna esistente, la realizzazione di misure di moderazione del traffico attraverso l’introduzione di una superficie pavimentata fronti stante agli ingressi della scuola, e come suggerito dall’Amministrazione la trasformazioni di tutti i parcheggi in piazza Palagi in parcheggi oggetto di standard pubblico, inoltre prevede la riqualificazione di un ulteriore tratto di marciapiede in Via Umbro Casentinese in particolare all’intersezione con via della Segheria a quella con piazza Palagi quindi un ulteriore beneficio pubblico che si somma al già proposto intervento di riqualificazione del parco urbano del centro sociale per circa 50.000 € ed all’intervento di organizzazione funzionale viabile di via della Fantasia e piazza Palagi per circa 200.000€ in sostanza le modifica proposte la trama urbanistica e la riorganizzazione funzionale contribuiscono a creare aree deputate a favorire la vita sociale spazi verdi d’incontro ed a schermare la scuola dal traffico, sono stati inseriti alcuni sensi unici nella proposta del proponente ovviamente si tratta anche qui di misure indicative perché poi ovviamente si tratta in questo caso di un atto urbanistico tutto quello che ne deriverà sarà soggetto che la normativa sia urbanistica che edilizia poi successivamente prevede; l’intervento come anticipavo prevede ulteriori opere fuori comparto quali la realizzazione di ulteriori 56 mt lineari di marciapiedi lungo la via umbro casentinese , e quindi l’osservazione portata dal proponente apporta miglioramenti al progetto adottato ed ulteriori utilità pubblica e per questo l’ufficio ritiene di accogliere integralmente queste modifiche. L’osservazione n.3 da parte di Tiziana Lippi invece l’ufficio propone di non accoglierla la richiesta in sintesi chiedeva di valutare la concessione di un ampliamento consistente della struttura di vendita in relazione al benessere della cittadinanza approfondimento sull’aree verde e sui costi di intervento e di elencare elementi di pericolosità in

piazza Palagi , dal punto di vista del cosiddetto concetto di carico urbanistico e dell'ampliamento così consistente l'ufficio fa rilevare come addirittura la volumetria di progetto sia di circa 2.000 mq inferiore di quella dell'immobile esistente ovvero di 7800 mq si passa nella proposta del proponente a 5100 mq ci fa rilevare di come l'edificio costruito nel 1954 quindi un'epoca antecedente al decreto ministeriale sia dotato di regolare autorizzazione per l'esercizio commerciale di vendita per circa 1100 mq quindi non si può parlare di nuova struttura commerciale, assolutamente, perché la struttura è già esistente, nell'ipotesi progettuale che poi come già precisato è semplicemente un'ipotesi che poi sarà approvata da successivi atti inerenti la materia edilizia si propone quindi una semplice lieve modifica alla superficie calpestabile, sulla stima delle opere pubbliche la stima è effettuata con le modalità previste per la realizzazione di progetti urbanistici ovvero attraverso una fase di progettazione preliminare e l'allegazione di computi urbanistici, successivamente fermo restando che queste sono quantità minime e le garanzie inderogabili previste dalla normativa ovvero le fidejussioni potrà essere redatti un progetto esecutivo con la richiesta di pareri di tutti gli enti preposti all'erogazioni di utenze pubbliche e quello poi ovviamente sarà oggetto di realizzazione e di analisi dalle strutture edilizie competenti. Inoltre è proprio l'obbiettivo del piano di recupero di eliminare un degli elementi di pericolosità tra l'intersezione in piazza Palagi e via della Fantasia, cioè la mancata visibilità in quella zona, tale problema non è risolvibile se non senza l'arretramento del fronte Ovest dell'attuale consorzio agrario e la rettifica della viabilità esistente, sono state valutate anche soluzioni alternative ma con effetti decisamente più impattanti sull'ambiente sul paesaggio urbano. Quindi l'osservazione si pone in termini disulla qualità del progetto e non sulla richiesta di effettive modifiche al piano si ritiene comunque non accoglibile. Abbiamo poi l'osservazione n. 4 presentato dal signor Pietro Salvatore Pennisi tale osservazione richiedeva, in sintesi, di verificare il disposto da qui al decreto presenza della Giunta regionale 2r sulladi fuori sosteneva che doveva essere lasciata una distanza di 10 metri con le pareti finestrate fronte stanti esistenti sosteneva che non doveva essere rispettato allineamento su via Umbro Casentinese , sosteneva che non doveva essere la pubblicità di monetizzare aree verdi, sosteneva che il progetto contrastava con l'articolo 26 comma 1 lettera C del decreto Presidente Giunta regionale 15R 2009 , sosteneva l'impossibilità di reperire parcheggi dovuti per legge, richiedeva la messa a dimora di almeno 39 alberi , riteneva che la tipologia fosse in contrasto con quella esistente, sosteneva che non è rispettato il parametro rapporto di copertura, riteneva che i flussi di traffico saranno aumentati a seguito dell'intervento , l'ufficio propone di accoglierle parzialmente queste osservazione in particolare viene allegata la dimostrazione del mantenimento del 25% della superficie impermeabile così come richiesto dall'articolo 16 Comma 1 del regolamento regionale 2007 viene precisato in riferimento alla distanza di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici fronti stanti prevista dall'articolo del decreto ministeriale 1444/68 che sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppo di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati e comunque la prescrizione è rivolta a nuovi edifici, il piano di recupero prevede la demolizione e la ricostruzione di un edificio che mantiene l'allineamento di quello preesistente nelle porzioni fronti stanti dagli edifici già posti nella distanza inferiore di 10 mt. Non esiste contrasto con norme del regolamento urbanistico che dispongono distanze da fabbricati, da confini da strade fra di loro determinate proprio in sede di redazione dello strumento attuativo. In materia di monetizzazione sostitutiva della cessione degli standard si afferisce quindi al reperimento delle aree necessarie alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondarie all'interno di una specifica zona di intervento la monetizzazione standard si configura quale facoltà discrezionale l'Amministrazione comunale motivata dalla presenza di successivearee destinate a standard nelle immediate vicinanze dell'intervento e dalla trascurabile dimensione si sta parlando di 19 mq su un totale 340,40 mq al verde da prevedere delle aree da accedere oggetto di monetizzazione del presente intervento, l'ufficio precisa poi che il progetto dell'ufficio contenuto nel piano di recupero è puramente indicativo ed asserisce ad una tipologia indicativa edilizia, sarà il progetto definitivo, ovviamente, soggetto a rilasci di permesso di costruire

ad autorizzazione unica da parte dello sportello unico che dovrà dettagliare modalità costruttive accessi, raccordi con la viabilità ed in tal caso comunque è stato applicato l'articolo 29 comma 4 del regolamento regionale 15/R2009 che consente addirittura di annullare le superfici a parcheggio destinate alla clientela, pertanto in questo caso è consentito anche edificare un edificio senza nessuna superficie di parcheggio viene allegata la dimostrazione di reperimento degli standard pubblici e privati di parcheggio dovuti per legge precisando che nessun spazio a terra è oggetto di standard privato, i parcheggi esterni dovranno essere ovviamente alberati come richiesto dalla normativa e dall'osservante signor Pennisi, perimetralmente al loro interno con una specie di alto fusto e nella misura di almeno un albero ogni 80 mq, la tipologia edilizia come già indicato è indicativa è in fase di permesso di costruire, il progetto potrà variare questo quindi in relazione anche alla possibilità di eliminare la rampa d'accesso ed altri elementi architettonici rimangono quindi ferme le disposizioni di norme tecniche di attuazione e il piano di recupero, la questione estetica sarà valutata in fase di rilascio al permesso di costruire dalla commissione preposta comunale; la quantità di superficie coperta che l'osservante chiedeva di rispettare è disposta dalle norme tecniche del regolamento urbanistico che per la presente area non impone limite alcuno, l'incremento dei flussi d'utenza previsti anche in relazione alla situazione dei luoghi in cui l'edificio è collocato è da considerarsi non significativo è prevalente il carattere pedonale dell'utenza in questa zona e si ritiene opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare. L'ufficio ritiene al tal fine di accogliere parzialmente l'osservazione pervenuta con riferimento particolare al punto 7 ovvero l'alberatura dei spazi di parcheggio. E' pervenuta poi l'osservazione n.5 a firma Luca Tafi, Saverio Agostini, Alessandro Giovannini e Silvano Polverini, l'ufficio ritiene di accoglierla parzialmente la richiesta in sintesi verteva sempre sulla richiesta di monetizzazione irrazionale degli spazi pubblici di aggravamento del carico urbanistico di riferimento alla conformità urbanistica in relazione al regolamento regionale 15/r2009 o si osserva la viabilità e la sicurezza in relazione agli accessi ai limitrofialla piazza al parcheggio la violazione dell'articolo regionale 27R/2009 in relazione a non utilizzo di aree pubbliche per standard privati si facevano considerazioni sugli standard sulla funzionalità della scuola, si specificava la carenza di un processo partecipativo si richiedeva di evitare che la zona di scarico fosse fronto stante alla scuola materna si chiedeva la ridefinizione della viabilità con allontanamento stesso della scuola, si richiedeva uno studio sull'inquinamento atmosferico, si richiedeva la verifica la verifica delle struttura d'amianto da demolire nella vecchia struttura e la richiesta di una nuova adozione, in relazione alle richieste all'osservazione n. 5 l'ufficio precisa che la monetizzazione sostitutiva della cessione agli standard afferisce la perimetria necessaria alla realizzazione di opere monetizzazione secondaria interne alla specifica zona d'intervento, così come già anticipato precedentemente quindi è facoltà discrezionale motivata da presenza di sufficienti aree destinate standard, comunque si rileva che la monetizzazione sia trascurabile, ovvero semplicemente 19 mq su un totale di 348,40 di spazi al verde da prevedere, in riferimento all'aggravamento di razionale carico urbanistico come già anticipato si specifica che in realtà non ci sia nessun tipo di aggravamento ma in realtà una sensibile riduzione volumetrica, si precisa qual è l'iter urbanistico del fabbricato edificato nel 1954 dotato già oggi di una regolare licenza commerciale per 1.100 mt di superficie di vendita; per quanto riguarda la conformità urbanistica al capo IV del regolamento regionale 15R/2009 si rileva che il progetto dell'edificio contenuto nel piano di recupero è puramente indicativo ed afferisce la sua tipologia edilizia, è il progetto definitivo oggetto del permesso a costruire che vedrà nel dettaglio le modalità costruttive di accesso di raccordo e tutto quello che deve essere ovviamente precisato in relazione alle normative edilizie esistenti, è stato in ogni caso applicato come anticipato l'articolo 29 comma 4 del regolamento regionale 15R/2009 che consente addirittura di annullare le superfici a parcheggio destinate alla clientela, si ritiene per tanto questa considerazione non pertinente, in relazione alla pericolosità dei flussi di traffico che potrebbero generare gli interventi si ritiene di accogliere parzialmente l'osservazione modificando il progetto al fine di migliorare in particolare l'assetto di piazza vicino alla scuola nell'assoluto rispetto del decreto ministeriale 6792/2001 norme

funzionali e geometriche delle strade ed il decreto ministeriale 19 Aprile 2006 sulle intersezioni stradali; si ritiene anche di accogliere a questo punto l'osservazione disponendo come precisato già svariata volte che nelle aree pubbliche non siano reperiti standard funzionali ad aree private si specifica che è stato applicato l'articolo 29 comma 4 del regolamento regionale 15R/2009 in particolare per le motivazioni di cui all'articolo 28 comma 2 lettera D. Si ritiene di non accogliere l'osservazione n.7 presentata dal momento che viene inserito un'area verde di filtro di fronte alla scuola in relazione alle norme tecniche di sicurezza del SISP di rileva rispetto dei requisiti disposti sia per l'ubicazione attuale sia per l'ubicazione di progetto della scuola materna che poi sostanzialmente è identica, la scuola infatti è ubicata in zona verde tra l'altro le norme tecniche riportano possibilmente alberate e ricca di verde e lontano dalla strada di grande traffico, sul processo partecipativo è stato attivato con le modalità previste dalle normative vigenti oltre alla fase di verifica di assoggettabilità Vas pubblicata nel sito del Comune nella quale sono stati coinvolti gli enti interessati, sono state previste assemblee pubbliche al fine di illustrare il progetto ed ampia diffusione è stata data nella stampa locale, si rileva ancora una volta come sarà il progetto definitivo oggetto di permesso a costruire che dovrà dettagliare le modalità costruttive di accesso di raccordo con la viabilità esistente, si ritiene di accogliere l'indicazione accogliendo l'osservazione presentata ed in special modo in relazione alla localizzazione delle zone di scarico che ha titolo indicativo non devono essere fronti stanti la scuola materna, si ritiene anche di accogliere anche l'osservazione inerente all'allontanamento viabilità di progetto si ritiene poi che in fase di verifica di assoggettabilità valutazione ambientale strategica siano stati valutati gli elementi relativi all'impatto ambientale e sul sistema insediativo in relazione all'entità dell'intervento ed all'aumento di carico urbanistico scarsamente significativo in fase di permesso a costruire all'esecuzione dei lavori saranno rispettate tutte le misure di sicurezza per la corretta gestione del cantiere, le.....modifiche apportate nel piano di recupero adottato molte le quali derivanti anche dalle presenti osservazioni non introducono assolutamente modifiche sostanziali al piano stesso ma di mero dettaglio, per tanto è evidente che non si debba nuovamente presentare l'atto, l'osservazione presentata si ritiene parzialmente accolta con particolare riferimento ai punti n. 4-5-7-10 e 11. Sull'osservazione n.6 presentata da Luca Tafi presentata fuori da termini l'ufficio ritiene comunque un accoglimento parziale, la richiesta in sintesi era di riqualificare opportunamente l'area verdi anzi che eliminarle o ridurle e verificare l'intensificazione del traffico e la sua pericolosità di mancanza di promozione di sviluppo sostenibile di scarsa attenzione alla localizzazione della scuola in relazione a fonti d'inquinamento, l'ufficio propone e specifica che la zona come ormai detto svariata volte sia abbondante nella dotazione di verde in ogni caso ritiene di accogliere parzialmente in questo punto l'osservazione aumentando la piantumazione degli alberi introducendo un'area verde fronti stante alla scuola, l'incremento dei flussi di utenza previsti anche in relazione alle situazione luoghi dove l'edificio è collocato non è significativo è prevalente il carattere pedonale dell'utenza e si ritiene opportuno evitare l'attrazione di traffici veicolari, la variante al regolamento urbanistico promuove l'utilizzo del suolo già urbanizzato ed una ininfluenza identificazione degli spazi costruiti, questo in linea con i più recenti modelli di sviluppo sostenibile, rispetto all'attuale destinazione urbanistica non sono assolutamente modificati i probabili impatti sulla salute umana derivanti da un intervento sul patrimonio edilizio esistente in fase di screening nel processo di valutazione ambientale strategica la stessa agenzia Arpat definisce la variante modesta modifica alla zona B5 concordando sulla non assoggettabilità, tutto quanto esposto quindi si ritiene l'atto doverosamente da approvare definitivamente con le osservazioni e le migliorie pervenute chiaramente con le controdeduzioni e le motivazioni predisposte dall'ufficio.”

Capogruppo Pennisi(M5S):” Qui si dice che il progetto è comunque indicativo quindi non so se devo fare l'intervento sulle interrogazioni, il progetto è indicativo quindi non so se avrò i sensi unici se avrò i giardini se il supermercato sarà più piccolo o più grande, cosa devo votare? “

Assessore Lorenzoni:” Io ripeto per una sola volta che si tratta di un piano attuativo di un atto urbanistico nel quale viene indicata una modifica possibile attraverso una riqualificazione di un'area

ovvero una demolizione, una costruzione di una zona edificata con le caratteristiche tipologiche che successivamente il permesso a costruire dettaglierà per tanto in questo atto non è indicato l'edificio che verrà realizzato viene indicato semplicemente la zona dove può essere realizzato ed i parametri edilizi urbanistici, questo ovviamente in relazione all'aspetto edilizio, in relazione ai sensi unici pur indicando l'osservazione presentata dal proponente un'ipotesi sarà come ovvio poi l'ufficio preposto ovvero l'ufficio delle Polizia Municipale che stabilirà la segnaletica orizzontale verticale ed i sensi di circolazione con gli atti che la normativa dispone che sono di competenza per tanto della Polizia Municipale, qui trovate un dettaglio di un'ipotesi dei sensi di circolazione che noi condividiamo ma comunque è semplicemente un dettaglio come precisato l'atto urbanistico approva la localizzazione delle opere di urbanizzazione e la potenzialità edilizia ed urbanistica dell'area."

Capogruppo Pennisi(M5S):" Avrei ancora qualche domanda. Tanto scusi la mia stupidità sulle domande, ma non essendo entrato in commissione non so come funziona, purtroppo mi tocca fare delle domande così. Poi volevo dire un'altra cosa, l'edificio sale al 1954 quindi un edificio vecchio che va risistemato ma dal 1954 ad ora Bibbiena è cresciuta intorno a questo edificio è diventato il centro civico, non una zona industriale commerciale è il centro civico, il centro storico è morto Bibbiena stazione se continuiamo a costruire centri commerciale e parcheggi farà la stessa fine, non sarà più un centro civico di vivibilità per le persone credo che sia così, non sarebbe stato meglio forse aver dato la concessione per costruirlo alla Ferrantina così con 70.000 € se la cavava anche il consorzio agrario per costruire un nuovo capannone anche per una visione diversa di comune e di città."

Assessore Lorenzoni:" Cercherò di essere chiaro. Intanto la parola supermercato in questi atti non la vedo, cioè ho specificato che non approviamo un piano urbanistico un piano di recupero dove viene indicato un'area edificabile dei parametri e tutte le opere di urbanizzazione quindi strade viabilità riqualificazione marciapiedi illuminazione pubblica ed i relativi computi preliminari per tanto cosa verrà fatto poi nella porzione edificabile a noi non ci è dato saperlo perché noi in questo atto garantiamo un interesse pubblico e quello per i comune di avere la corresponsione di un contributo di costruzione di 85.000 € circa e la realizzazione di circa 265.000€ di opere di urbanizzazione di proprietà pubblica entro 24 mesi con le dovute garanzie fideiussorie quindi per tanto entro 24 mesi perentorie se le opere non sono ultimate o collaudate il comune si può sostituire al privato per la realizzazione di queste opere. Il resto sarà oggetto di successivo permesso di costruire quindi io non so dirle cosa il privato proponente legittimante sulla base ovviamente dei diritti che possiede rispettando tutte le norme vigenti in materia edilizia ambientale e quant'altro proporrà di fare in quest'area, non è in questa fase oggetto di approvazione cosa il privato farà nella zona destinata all'edificazione, di sicuro ritengo di interesse pubblico ed in linea con i principi di sviluppo sostenibile riqualificare quest'area piuttosto che fare realizzare, come dice lei, un capannone alla Ferrantina."

Capogruppo Pennisi(M5S):" No, i capannoni ci sono già, volevo capire, quando pii ci sarò l'approvazione definitiva quindi quando poi deciderete come verrà fatto questo capannone, chiamiamolo così, o costruzione l'approverete sapendo cosa poi ci viene oppure si continua ad approvare senza nemmeno sapere cosa ci viene, magari che ne so."

Assessore Lorenzoni:" Certo, quando verrà presentato un permesso per costruire, ma il permesso per costruire come credo ben sappia non è di competenza del Consiglio Comunale c'è uno sportello unico per le attività produttive che riceve permessi li sottopone a tutti i pareri che sono previsti nella normativa, quindi può prevenzione incendi vigili del fuoco , Arpat, Asl, ci sarà scritto negli elaborati grafici ovviamente una destinazione d'uso in quella sede chi è preposto a verificare la correttezza ed il rispetto delle norme dovrà fare tutti i controlli e se l'edificio risponde alle normative vigenti ed alla cornice urbanistica quindi ai parametri di edilizia urbanistici altezza superficie potrà rilasciare questo permesso ovviamente questa non è una competenza consiliare è una competenza dello sportello unico e del responsabile del servizio attualmente il Geometra Graziano Binozzi."

Capogruppo Pennisi(M5S):” Grazie mille per l’informazione, adesso sono più informato.”

Presidente Frenos:” Ci sono altri interventi? Passiamo alla votazione delle osservazioni. La 1° protocollo 4956 del 12.03 Marco Niccolini, parzialmente accolta, favorevoli? Contrari? Passiamo al protocollo 5006 del 12.3.14 presentato da Giovanni Bizaro, accolta, favorevoli? Contrari?1 . Passiamo al protocollo 5613 del 22.03.14 presentata da Tiziana Lippi, non accolto, favorevoli? Contrari? 1; Protocollo 5614 del 22.03.14 presentata da Piero Salvatore Pennisi, parzialmente accolta, favorevoli? Contrari?. Passiamo al protocollo 5632 del 22.03.14 Presentato dai signori Luca Tafi, Saverio Agostini, Alessandro Giovannini, Silvano Polverini parzialmente accolta, favorevoli? 11 Contrari?1, poi passiamo all’ultimo che è 5993 del 29.03.14 presentata da Luca Tafi parzialmente accolta favorevoli? Contrari?1. Adesso si vota tutto l’atto, favorevoli? 11 Contrari? 1 Passiamo all’immediata eseguibilità favorevoli? Stesso esito, contrari?”