



COMUNE DI CASOLE D'ELSA

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE MARGINE NORD DI PIEVESCOLA

SINDACO

Piero Pii

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Andrea Pieragnoli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile Servizio Urbanistica Edilizia Privata

Arch. Valeria Capitani

COORDINAMENTO URBANISTICO

Arch. Alessandra Sara Blanco

Collaborazione

Dott. Rita Schirò

Giada Tincolini

INDAGINI GEOLOGICHE

Geologo Mauro Cartocci

Collaborazione

Dott. Emanuele Capotorti

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Segretario comunale

Dr. Angelo Capalbo

Il Piano strutturale

Il Comune di Casole d'Elsa è dotato di Piano Strutturale approvato, nella versione definitiva a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni, con D.C.C n° 54 del 28.06.2000 a seguito di Accordo di Pianificazione, siglato dai legali rappresentanti del Comune di Casole D'Elsa, della Provincia di Siena e della Regione Toscana, in data 23.6.2000, ai sensi dell'art. 36, co. 9 della Legge Regionale Toscana 16.1.1995, n° 5 e divenuto esecutivo con la pubblicazione nel BURT n° 43 del 25.10.2000.

Il Piano Strutturale è stato oggetto successivamente di n°3 (tre) Varianti approvate rispettivamente con D.C.C. n° 30 del 18.04.2003 (pubblicato nel BURT n° 23 del 04.06.2003), D.C.C. n° 33 del 23.04.2004 (pubblicato nel BURT n° 27 del 07.07.2004) e D.C.C. n. 68 del 30.06.2011 (pubblicata nel B.U.R.T. n. 36 del 07/09/2011).

In relazione alla Variante n. 3 al P.S. (2011) con Deliberazione di Giunta Regionale n. 931 del 03.11.2011, la Regione Toscana ha adito la Conferenza paritetica interistituzionale ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale n. 1/2005, affinché la stessa Conferenza si pronunciasse *“sul possibile profilo di contrasto con il P.I.T.”* in relazione ad alcune previsioni della stessa Variante secondo quanto indicato nella relazione istruttoria predisposta dal competente Settore regionale.

Nella suddetta relazione tecnica sono indicati i seguenti profili di probabile incoerenza rispetto alla disciplina del P.I.T.:

- *il dimensionamento previsto per l'ampliamento dell'area industriale-artigianale posta in Loc. Il Piano e le prescrizioni di cui all'art. 19 della disciplina del PIT;*
- *il dimensionamento di alcune U.T.O.E. e le strategie ed azioni della III sezione delle schede di paesaggio dell'ambito n. 31 "Area Valdelsa" e dell'ambito n. 33b "Area Senese:sub-ambito montagnola senese e valli del Merse",del PIT vigente;*
- *i dimensionamenti residenziali previsti per l'U.T.O.E. n. VII "La Montagnola", l'U.T.O.E. n. VI "La Valle dell'Elsa" e l'U.T.O.E. n. III "Monteguidi";*
- *i dimensionamenti turistico-ricettivi previsti per l'U.T.O.E. n. I "Berignone", l'U.T.O.E. n. III "Monteguidi", l'U.T.O.E. n. IV "Mensano", l'U.T.O.E. n. V "La Selva" e l'U.T.O.E. n. VI "La Valle dell'Elsa".*

La Conferenza paritetica interistituzionale si è tenuta il 14 febbraio 2012 ed il 28.02.2012. L'esito della seduta della Conferenza è riportato nel Verbale del 28.02.2013.

L'Amministrazione Comunale ha condiviso tali conclusioni ed ha ritenuto di procedere all'adeguamento del Piano Strutturale a quanto stabilito dalla Conferenza paritetica interistituzionale, prima dell'inizio dell'elaborazione della variante al Regolamento Urbanistico, in modo da garantire che lo strumento di pianificazione territoriale comunale costituisse, per tale strumento operativo, un quadro di riferimento pianificatorio pienamente coerente con gli altri strumenti della pianificazione territoriale sovra comunali.

Pertanto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 30 Aprile 2012 recante *“Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 68 del 30.06.2011. Adeguamento alla pronuncia della Conferenza paritetica interistituzionale ai sensi dell'art. 26 comma 3 della L.R. 1/2005 e ss.mm.ii”* è stato adeguato il P.S., dandone avviso sul B.U.R.T. n. 20 del 16.05.2012.

Il Programma integrato d'intervento

L'attuazione del Piano Strutturale negli anni 2000/2007 è avvenuta mediante lo strumento del Programma Integrato d'Intervento a seguito dell'approvazione con D.G.C. n°66 del 29.12.2000 del documento programmatico per la formazione del 1° Programma Integrato d'Intervento;

Con le seguenti Delibere del Consiglio Comunale sono stati approvati i relativi stralci del Programma Integrato d'Intervento con conseguente pubblicazione sul B.U.R.T. come di seguito riportati:

- Stralcio n° 1 - D.C.C. n° 83 del 30.11.2001 e D.C.C n° 17 del 22.03.2002;
- Stralcio n° 2 - D.C.C. n° 8 del 07.02.2002 e D.C.C n° 46 del 29.06.2002;
- Stralcio n° 3 - D.C.C. n° 54 del 06.09.2002 e D.C.C n° 89 del 20.12.2002;

- Stralcio n° 4 - D.C.C. n° 90 del 20.12.2002 e D.C.C n° 45 del 11.06.2003;
- Stralcio n° 5, contestuale Variante stralcio n°2 e n°3 - D.C.C. n° 35 del 18.04.2003 e D.C.C n° 73 del 29.10.2003;
- Stralcio n° 6 - D.C.C. n° 61 del 05.08.2003 e D.C.C n° 94 del 28.11.2003;
- Stralcio n° 7 - D.C.C. n° 74 del 29.10.2003 e D.C.C n° 7 del 11.03.2004;
- Stralcio n° 8, contestuale Variante stralcio n°2 -D.C.C. n° 99 del 22.12.2003 e D.C.C n° 23 del 07.04.2004;
- Stralcio n° 9, contestuale Variante stralcio n°4 - D.C.C. n° 11 del 11.03.2004 (mai approvato);
- Stralcio n° 10 - D.C.C. n° 24 del 07.04.2004 e D.C.C n° 60 del 18.08.2004;
- Variante allo Stralcio n° 10 - D.C.C. n° 12 del 24.02.2005 e D.C.C n° 40 del 28.06.2005;
- Stralcio n° 11 contestuale Variante stralcio n°1 - D.C.C. n° 38 del 28.06.2005 e D.C.C n° 55 del 22.09.2005;
- Stralcio n° 12- D.C.C. n° 47 del 28.07.2005 e D.C.C n° 63 del 07.11.2005;
- Stralcio n° 13- D.C.C. n° 54 del 22.09.2005 e D.C.C n° 82 del 28.12.2005;
- Stralcio n° 14- D.C.C. n° 83 del 28.12.2005 e D.C.C n° 34 del 31.05.2006;
- Stralcio n° 15- D.C.C. n° 31 del 31.05.2006 e D.C.C n° 63 del 20.10.2006;
- Stralcio n° 16- D.C.C. n° 32 del 31.05.2006 e D.C.C n° 55 del 27.09.2006;
- Stralcio n° 17- D.C.C. n° 4 del 05.01.2007 e D.C.C n° 31 del 27.05.2007.

Il Regolamento Urbanistico

Il Comune di Casole d'Elsa è dotato di Regolamento Urbanistico approvato nella versione definitiva, a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni, con D.C.C. n° 27 del 21.05.2001 il quale è divenuto esecutivo con la pubblicazione nel B.U.R.T. n° 28 del 11.07.2001.

Il R.U. è stato oggetto successivamente di n°24 (ventiquattro) Varianti di seguito elencate:

- Variante n° 1 - D.C.C. n° 17 del 22.03.2002 (pubblicata nel BURT n° 21 del 22.05.2002);
- Variante n° 2 - D.C.C. n° 36 del 31.05.2002 (pubblicata nel BURT n° 34 del 21.08.2002);
- Variante n° 3 - D.C.C. n° 74 del 23.10.2002 (pubblicata nel BURT n° 50 del 11.12.2002);
- Variante n° 4 - D.C.C. n° 75 del 23.10.2002 (pubblicata nel BURT n° 50 del 11.12.2002);
- Variante n° 5 - D.C.C. n° 53 del 30.06.2003 (pubblicata nel BURT n° 32 del 06.08.2003);
- Variante n° 6 - D.C.C. n° 54 del 30.06.2003 (pubblicata nel BURT n° 32 del 06.08.2003);
- Variante n° 7 - D.C.C. n° 72 del 29.10.2003 (pubblicata nel BURT n° 3 del 21.01.2004);
- Variante n° 8 - D.C.C. n° 8 del 11.03.2004 (pubblicata nel BURT n° 36 del 07.09.2005);
- Variante n° 9 - D.C.C. n° 22 del 07.04.2004 (pubblicata nel BURT n° 32 del 10.08.2005);
- Variante n° 10 - D.C.C. n° 11 del 24.02.2005 (pubblicata nel BURT n° 17 del 27.04.2005);
- Variante n° 11 - D.C.C. n° 37 del 28.06.2005 (pubblicata nel BURT n° 32 del 10.08.2005);
- Variante n° 12 - D.C.C. n° 21 del 29.03.2006 (pubblicata nel BURT n° 32 del 09.08.2006);
- Variante n° 13 - D.C.C. n° 34 del 31.05.2006 (pubblicata nel BURT n° 28 del 12.07.2006);
- Variante n° 14 - D.C.C. n° 63 del 20.10.2006 (pubblicata nel BURT n° 34 del 22.08.2007);
- Variante n° 15 - D.C.C. n° 64 del 20.10.2006 (pubblicata nel BURT n° 52 del 10/12/2008);
- Variante n° 16 - D.C.C. n° 54 del 27.09.2006 (pubblicata nel BURT n° 46 del 15.11.2006);
- Variante n° 17 - D.C.C. n° 46 del 28.06.2008 (pubblicata nel BURT n° 39 del 24/09/2008);
- Variante n° 18 - D.C.C. n° 30 del 27.04.2007 (pubblicata nel BURT n° 26 del 27.06.2007);
- Variante n° 19 – solo adottata (mai pubblicata);
- Variante n° 20 - D.C.C. n° 32 del 27.03.2008 (pubblicata nel BURT n° 21 del 21.05.2008);
- Variante n° 21 - D.C.C. n° 74 del 23.10.2008 (pubblicata nel BURT n° 52 del 10/12/2008);
- Variante n° 22 – D.C.C. n° 78 del 30.04.2009 (pubblicata nel BURT n° 32 del 12.08.2009);
- Variante n° 23 – D.C.C. n° 118 del 31.08.2009 (pubblicata nel BURT n° 50 del 16.12.2009);
- Variante di assestamento al Regolamento Urbanistico – D.C.C. n. 74 del 07.06.2010 (pubblicata nel BURT n. 28 del 14.07.2010);

- Variante al Regolamento Urbanistico – Area Berignone – adozione D.C.C. n. 110 del 18.11.2011 (pubblicata nel BURT n. 1 del 04.01.2012) revocata con D.C.C. n. 28 del 30.04.2012 (pubblicata nel BURT n. 21 del 23.05.2012);
- **Variante generale al Regolamento Urbanistico** – D.C.C. n. 50 del 10.04.2014 (pubblicata nel BURT n. B.U.R.T. n. 20 del 21 maggio 2014);
- **Variante normativa al Regolamento Urbanistico** – D.C.C. n. 19 del 24.03.2016 (pubblicata nel BURT n. 18 del 04.05.2016.pdf);

LA VARIANTE DEL MARGINE NORD-OVEST DI PIEVESCOLA

Individuazione del territorio urbanizzato

Il Piano strutturale indica per ciascuna porzione del territorio il **SISTEMA**, il **SOTTOSISTEMA** e l'**AMBITO** e ne indica gli specifici indirizzi morfologici e funzionali.

I sistemi individuati nel territorio del Comune di Casole d'Elsa sono:

- Sistema ambientale (V)
- Sistema della residenza (R)
- Sistema dei luoghi centrali (L)
- Sistema della produzione (P)
- Sistema della mobilità (M).

Per ciascun sistema il Piano strutturale determina:

- sottosistemi;
- prestazioni;
- usi caratterizzanti;
- usi previsti.

Fanno parte del **SISTEMA AMBIENTALE (V)¹** i grandi spazi aperti destinati al recupero ed alla salvaguardia ambientale, comprendenti le aree agricole-forestali, il sistema idrologico e le aree a verde pubblico.

Il sistema si articola nei seguenti sottosistemi:

V1: I serbatoi di naturalità, disaggregati nei seguenti ambiti:

V1.1: La Montagnola

V1.2: Berignone

V1.3: La Selva

V2: I serbatoi di ruralità

V3: I corridoi di naturalità

V4: La maglia ecologica

V5: I capisaldi del verde urbano.

Ai fini dell'applicazione dell'ex Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 oggi L.R. 65/2014 "Disposizioni sul Territorio rurale", sono individuati quali aree con esclusiva o prevalente funzione agricola quelle coincidenti con i Sottosistemi ambientali V1, V2 e V4.

Il Sottosistema V3: *I corridoi di naturalità* è caratterizzato dalla grande maglia di stabilità ecologica rappresentata dai principali corsi d'acqua e dal loro immediato contesto naturale. Queste aree, vere e proprie "autostrade viventi" che interconnettono le singole aree a naturalità prevalente, hanno la funzione di garantire agli organismi la possibilità di interscambio genetico, assicurando maggiori probabilità di sopravvivenza all'impatto della civilizzazione e la stabilità all'intera biosfera con vantaggi diretti ed indiretti anche per le attività umane.

Il Sottosistema V5: *I capisaldi del verde urbano* è caratterizzato dalle aree destinate alla conservazione e/o creazione di spazi scoperti a verde d'uso pubblico, aventi anche funzione di interconnessione fra il sistema della residenza e dei luoghi centrali con il sistema ambientale.

Seguendo i dettami dell'articolo 224 delle Norme per il governo del territorio (L.R. 65/2014), sono da considerarsi territorio urbanizzato le parti del territorio non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nel piano strutturale vigente al momento dell'entrata in vigore della citata legge regionale.

Le tavole del Piano Strutturale Indirizzi operativi, (elaborati in parte modificati in conformità alla pronuncia della conferenza paritetica interistituzionale) localizzando le articolazioni declinate del PS per tutto il

¹ Art.29 delle NTA del PS disciplina Obiettivi prestazionali e prescrizioni del SISTEMA AMBIENTALE (V).

territorio comunale consentono l'individuazione esatta dei sistemi e sottosistemi e quindi l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato secondo l'art. 224 della citata legge.

Il perimetro del territorio urbanizzato può pertanto essere definito, nel rispetto delle disposizioni transitorie e in attesa della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica redatti in conformità della L.R 65/2014, dal perimetro dei sottosistemi non appartenenti ai V1, V2, V3 e V4.

È invece da ritenere facente parte del territorio urbanizzato il Sottosistema V5 in quanto, nonostante appartenente al Sistema ambientale V, è costituito dagli spazi di interconnessione del tessuto urbano e di fatto localizzato dagli strumenti urbanistici nelle aree libere dei centri urbani.

Adeguamento del margine nord di Pievescola

L'area di margine nord di Pievescola, oggi identificata dallo Schema direttore SD4E², è stata interessata nell'ultimo decennio da un intervento di espansione residenziale, sulla base dell'art. 24 del Programma Integrato di Intervento. L'intervento ha permesso la riqualificazione e il completamento degli spazi verdi di uso pubblico prima limitati al solo campo da calcio, e la realizzazione di un'ampia area baricentrica.

L'insediamento, a destinazione esclusivamente residenziale, è impostato secondo lotti prevalentemente omogenei, ortogonali alle strade nei quali sono stati realizzati edifici, a bassa densità abitativa, in linea, di massimo due piani fuori terra e spazi accessori seminterrati.

L'intervento, completato ad eccezione di alcuni lotti ancora ineditati, presenta una concentrazione edilizia tipica delle aree urbane ed è quindi dissonante rispetto alla conformazione spontanea ed articolata della frazione di Pievescola.

L'obiettivo della variante è di evitare ulteriori interventi di saturazione dell'area di margine nord spostando l'edificabilità residua nel contiguo schema direttore SD4L³.

Per il raggiungimento di tali obiettivi la Variante 2015 modifica i seguenti documenti:

- Norme Tecniche di Attuazione (stralcio NTA)
 - Art. 45 - Salvaguardia dei caratteri paesaggistici
 - Art. 91.3 - Intervento S.D. 4E
 - Art. 91.6 - Intervento S.D. 4L
 - Art. 100.1.2 - Classe di Fattibilità F.2 - Fattibilità con normali vincoli
 - Art. 100.1.3 - Classe di Fattibilità F.3 - Fattibilità condizionata
 - Art. 100.3 - Fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità sismica
- Norme Tecniche di Attuazione - Sovrapposto (stralcio NTA)
 - Art. 45 - Salvaguardia dei caratteri paesaggistici
 - Art. 91.3 - Intervento S.D. 4E
 - Art. 91.6 - Intervento S.D. 4L
 - Art. 100.1.2 - Classe di Fattibilità F.2 - Fattibilità con normali vincoli
 - Art. 100.1.3 - Classe di Fattibilità F.3 - Fattibilità condizionata
 - Art. 100.3 - Fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità sismica
- Tavole Usi del suolo e modalità d'intervento (scala 1:2000)
 - Tav. b7 - "UTOE VII - Pievescola"
 - Confronto RU vigente / RU Variante

Dato che l'area ricade nel vincolo paesaggistico imposto con Decreto Ministeriale 05.01.1976 "versante ovest della Montagnola senese, interessante il Comune di Casole d'Elsa e zona circostante" pubblicato in G.U.: n. 33 del 6 febbraio 1976, e recepito nella Sezione 4 del PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO 2015 le norme tecniche sono adeguate nei propri contenuti

² Art. 91.3 - Intervento S.D. 4E

³ Art. 91.6 - Intervento S.D. 4L

al rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso del PIT ai sensi dell'art. 20 e 21 della Disciplina dello stesso Piano.

Infine la Variante effettua la correzione di alcuni refusi presenti nel testo delle NTA;

- Norme Tecniche di Attuazione – Correzione refusi – Testo a confronto
 - Art. 13 – Superficie non residenziale o accessoria (Snr)
 - Art. 18 - Altezza degli edifici
 - Art. 22 - Condizioni generali alla trasformazione
 - Art. 75 - Disposizioni generali

V.A.S.

Il processo di elaborazione della Variante è soggetto ai sensi dell'art. 22 della legge regionale Toscana n. 10/2010 a verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica.

In considerazione di ciò con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 29.02.2016 è stato ribadito che, per il Comune di Casole d'Elsa, l'autorità procedente, le cui funzioni sono esplicitate all'articolo 15 della legge regionale 10/2010, è il Consiglio comunale, il Proponente è la Giunta comunale supportata dal Responsabile del Servizio urbanistica ed edilizia privata per le funzioni previste all'art. 15 della L.R.T. 10/2010, ed è stato nominato Autorità competente, le cui funzioni sono esplicitate all'articolo 13 della legge regionale 10/2010, il Responsabile dell'Area amministrativa il Dr. Francesco Parri.

La documentazione relativa alla fase di avvio del procedimento e di verifica di assoggettabilità a VAS è stata pubblicata sul sito Internet del Comune di Casole d'Elsa all'indirizzo <http://www.casole.it/in-comune/urbanistica/variante-al-ru-2016/>.

Il Responsabile del Servizio urbanistica ed edilizia privata ha trasmesso con Protocollo numero 2326 del 1/4/2016 all'Autorità competente ai sensi dell'articolo 22 c. 2 la Deliberazione di consiglio comunale 11 del 29.02.2016 al fine dell'effettuazione della verifica di assoggettabilità a VAS.

Il Dr. F. Parri, Autorità Competente ai sensi della Legge Regionale 10/2010, con lettera protocollo n. 2458 del 07.04.2016 ha trasmesso la documentazione per l'acquisizione dei pareri finalizzati all'emissione del provvedimento di assoggettabilità o esclusione della Variante dalla VAS ai sensi dell'art.22 della Legge Regionale n.10/2010, e richiesto il qualificato parere finalizzato alle seguenti Autorità competenti in materia ambientale e chiedendo di esprimersi nei successivi 30 giorni:

Regione Toscana (Settore Sperimentazione e rapporti collaborativi per gli Strumenti della pianificazione); Regione Toscana (Direzione Generale delle politiche territoriali ed ambientali della Toscana); Provincia di Siena (Settori assetto del territorio); Provincia di Siena (Servizio Ambiente); Ufficio Regionale per la Tutela delle Acque e del Territorio (URTAT) di Siena; Circondario Alta Valdelsa; Soprintendenza Beni Architettonici e ambientali Province di Siena e Grosseto; Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana; Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana; Soprintendenza per i Beni Storici Artistici ed Etnoantropologici di Siena e Grosseto; Autorità Idrica Toscana; ATO 6 Ombrone; ATO 8 Servizi Rifiuti Siena; Autorità di bacino del Fiume Arno; Autorità Bacino Fiume Ombrone; Autorità di Bacino Toscana Costa; Acquedotto del Fiora spa; SEI TOSCANA; Intesa Spa; Enel Distribuzione Spa; Telecom Italia Spa ; Wind Telecomunicazioni Spa; Vodafone Omnitel; H3G; Coopvoce; Postemobile; Fastweb; Tiscali; TeleTu; vodafone.it; Poste Mobile; ARPAT Dipartimento di Siena; ASL 7 Area Prevenzione; Servizio Igiene Sanità Pubblica Asl7- Zona Valdelsa; Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno; Comune di San Gimignano; Comune di Poggibonsi, Comune di Colle di Val d'Elsa; Comune di Volterra; Comune di Sovicille; Comune di Castelnuovo Val di Cecina, Comune di Radicondoli, Comune di Chiusdino; Unione dei Comuni della Val di Merse

Hanno fornito contributi i seguenti soggetti:

- Autorità di bacino del fiume Arno

- Soprintendenza belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto, Arezzo
- Soprintendenza archeologica della Toscana
- ARPAT (Agenzia Regionale per la protezione ambientale della toscana)

i quali si sono espressi per la non assoggettabilità della procedura a VAS.

L'Autorità competente, a seguito della valutazione dei contributi pervenuti e secondo il principio di non duplicazione delle procedure rafforzato anche dalla normativa nazionale ha stabilito

*“(...) di **NON ASSOGGETTARE** a VAS la procedura di Variante al Regolamento Urbanistico del margine nord-ovest di Pievescola di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 29.02.2016. In merito alle prescrizioni, secondo quanto previsto dal c. 4 dell’art. 22 della L.R.T. 10/2010, ritiene di non doverne fornire di specifiche, se non un complessivo richiamo ad attenersi di quanto già previsto nella precedente VAS riguardante il Piano Strutturale e la Variante generale al Regolamento Urbanistico, oltre che nel Documento Preliminare e nella Relazione Tecnica redatti dall’Arch. Valeria Capitani, allegati alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 29.02.2016. (...)”*

Garante dell’informazione e partecipazione

In conformità al Titolo II – Capo V della Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65, il quale disciplina gli istituti della partecipazione in merito ai procedimenti urbanistici al fine di garantire la partecipazione dei cittadini in ogni singola fase del procedimento per l’approvazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio attraverso l’istituzione della figura del Garante dell’informazione e partecipazione è stato istituito il Garante della Comunicazione, nominato con Determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica ed edilizia privata n. 57 del 23.02.2016 nella persona del Dr. Angelo Capalbo Segretario generale del Comune di Casole d’Elsa la cui attività è svolta in conformità al Regolamento per l’esercizio delle funzioni del garante della Comunicazione approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.88 del 4.12.2008.

Il processo partecipativo risulta complessivamente descritto nel “Rapporto del garante della comunicazione” di cui all’articolo 38 della Legge 65/2014 che sarà allegato all’atto deliberativo per l’adozione della Variante.

Deposito Genio civile di Firenze

La variante introduce modifiche alle classi di fattibilità già individuate dalle indagini geologico-tecniche di supporto al vigente Regolamento Urbanistico.

Sono stati pertanto depositati in data 30/6/2016 con Protocollo numero 4779 (I.U. 495346A6.000EBB0A.A0B1B44A.4F2C148B.posta-certificata@postecert.it) all’Ufficio del Genio Civile di Firenze, ai sensi e per gli effetti dell’art. 104 della L.R.T. n. 65/2014, e con le modalità previste dal regolamento approvato con decreto del Presidente della Regione Toscana n. 53/R del 25 ottobre 2011 (vigente ai sensi dell’art. 245 della stessa L.R.T. n. 65/2014) la Scheda di deposito delle indagini geologiche, gli elaborati della variante e le certificazioni di corredo.

Procedura di approvazione

La legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 introduce due principali tipologie di varianti: la variante in regime ordinario e la variante in regime semplificato.

Ai sensi dell'art. 30 c. 2 "(...) Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'articolo 4, comma 3, e che non comportano variante al piano strutturale.

Come già affermato prima, l'art. 224 stabilisce che, per i comuni con R.U. efficace, nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al regolamento urbanistico, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge.

In relazione ai sopra esposti contenuti della variante, ed in relazione agli articoli 224 e 228 della L.R. 65/2014, la variante rientra nella fattispecie delle varianti semplificate il cui procedimento è disciplinato dal Capo IV del Titolo II della L.R. 65/2014 in quanto produrrà effetti esclusivamente nelle aree racchiuse nel perimetro degli schemi direttori SD4E e SD4L che per quanto sopra esposto sono inserite dal P.S. all'interno del territorio urbanizzato.

Adeguamento al Piano paesaggistico

La presente Variante al R.U. incide su un'area sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 imposto con Decreto Ministeriale 05.01.1976 "versante ovest della Montagnola senese, interessante il Comune di Casole d'Elsa e zona circostante" pubblicato in G. U.: n. 33 del 6 febbraio 1976, e recepito nella Sezione 4 del PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO 2015.

La variante sarà adeguata nei propri contenuti al rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso del PIT.

Con Protocollo numero 2304 del 31/3/2016, l'Avvio di procedimento è stato trasmesso al fine dell'attivazione della procedura prevista dagli articoli 20 e 21 della Disciplina del Piano, a:

- Regione Toscana: Strumenti della pianificazione regionale e comunale, copianificazione;
- Regione Toscana: Attuazione della legge sul governo del territorio messa in opera del P.I.T.;
- Regione Toscana: Settore Sperimentazione della Pianificazione Territoriale attuazione del Piano paesaggistico quale integrazione al PIT;
- Soprintendenza Belle arti e paesaggio Province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Segretariato regionale della Toscana per il Ministero dei beni e dell'attività culturali;

Elaborati della Variante

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione (stralcio NTA)
- Norme Tecniche di Attuazione - Sovrapposto (stralcio NTA)
- Norme Tecniche di Attuazione – Correzione refusi – Testo a confronto
- Tavole Usi del suolo e modalità d'intervento (scala 1:2000)
 - Tav. b7 - "UTOE VII - Pievescola"
 - Confronto RU vigente / RU Variante
- Adeguamento PIT con valenza di Piano Paesaggistico
 - Relazione
 - Allegato 1 – Beni paesaggistici art. 136 D.lgs 42/2004 - Coerenza con le Direttive e Prescrizioni di cui alla Disciplina d'uso immobili e aree di notevole interesse pubblico
 - Allegato 2 – Simulazione dell'intervento e con visivi

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

La Variante è stata elaborata in conformità con le norme legislative e regolamentari vigenti, ed in particolare nel rispetto di quanto previsto da:

- Titolo I, Capo I della Legge regionale 10.11.2014 n. 65.
- Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche approvato con D.P.G.R. 27.04.2007, n. 26/R, successivamente modificato con D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R, e la correlata L.R. 21.05.2012 n. 21;
- D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 ("*Norme in materia ambientale*") e successive modifiche e integrazioni, e delle correlate disposizioni regionali in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e di valutazione di impatto ambientale (VIA).

La variazione del RU si è inoltre formata in coerenza con il Piano Strutturale del Comune di Casole d'Elsa, approvato con Deliberazione C.C. n. 68 del 30.06.2011;

In ragione di quanto sopra, la sottoscritta Arch. Valeria Capitani, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Casole d'Elsa, in qualità di Responsabile del Procedimento per la Variante generale al Regolamento Urbanistico,

ATTESTA E CERTIFICA

- che il procedimento di variazione del secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Casole d'Elsa si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- che la variazione del Regolamento Urbanistico si è formato in coerenza con -il Piano Strutturale del Comune di Casole d'Elsa, approvato con Deliberazione C.C. n. 68 del 30.06.2011.

La Sottoscritta attesta inoltre che sono stati acquisiti e valutati tutti i contributi, le segnalazioni, le proposte e le condizioni formulate da soggetti intervenuti nel processo valutativo e nel processo partecipativo.

Attesta, infine, che il Rapporto predisposto dal Garante della Comunicazione ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 65/2014, relativo all'attività di comunicazione svolta nella fase propedeutica all'adozione del Regolamento Urbanistico, viene allegato agli atti da adottare.

Casole d'Elsa, 7 luglio 2016

Arch. Valeria Capitani