



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

CERTIFICAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO - Approvazione

marzo 2017

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

ESCLUSIONE DALLA 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. (...)”

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 agricolo-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.

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

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 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, 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 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

² Art. 91.3 - Intervento S.D. 4E

³ Art. 91.6 - Intervento S.D. 4L

- 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 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

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, i quali sono stati acquisiti dal Genio Civile in data 29.06.2016 con prot. n. 267140 ed iscritti nel registro dei depositi al n. 3286.

Il 10.08.2016 con prot. n. aoo-grt_0324175 la Regione Toscana Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Settore Genio Civile di Bacino Arno ha comunicato l'esito positivo del controllo del Deposito n. 3286 del 29.06.2016 soggetta a controllo obbligatorio;

Procedura di approvazione

La variante, che rientra nella fattispecie delle varianti semplificate il cui procedimento è disciplinato dal Capo IV del Titolo II della L.R. 65/2014 in quanto relativa ad aree racchiuse nel perimetro degli schemi direttori SD4E e SD4L inserite dal P.S. all'interno del territorio urbanizzato, è stata adottata ai sensi degli articoli 30 e 32 della L.R. n. 65/2014 con deliberazione di Consiglio comunale n. 62 del 15.07.2016.

Il provvedimento adottato è stato trasmesso con protocollo numero 5809 del 5/8/2016, in conformità con quanto prescritto dagli articoli 30 e 32 della L.R. 65/2014, ai seguenti Enti:

- Regione Toscana Dipartimento Politiche del Territorio Area Pianificazione del Territorio;
- Regione Toscana Strumenti della pianificazione regionale e comunale, copianificazione;
- Regione Toscana Attuazione del piano paesaggistico quale integrazione al PIT;
- Provincia di Siena U. O. Assetto del Territorio;
- Soprintendenza Belle arti e paesaggio Province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Segretariato regionale della Toscana per il Ministero dei beni e dell'attività culturali;

L'avviso di adozione è stato pubblicato nel B.U.R.T. n. 32 del 10.08.2016 ed all'Albo Pretorio, nella stessa data, la variante è stata messa a disposizione di chiunque presso il Servizio urbanistica e sul sito dell'ente al fine della presentazione delle osservazioni.

Nel termine di 30 giorni successivi a quello di pubblicazione, ovvero entro il 9 settembre 2016, non sono pervenute a questa Amministrazione osservazioni come attestato dal Segretario generale dell'Ente con nota del 21 settembre 2016 depositata in atti.

ADEGUAMENTO AL PIT-PPR

La Variante incide su un'area sottoposta a Vincolo Paesaggistico imposto ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 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.

Con protocollo numero 7126 del 22/9/2016 è stata chiesta alla Regione Toscana ai sensi dell'articolo 31 della L.R.65/2014, la convocazione della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina del Piano" PIT con valenza di Piano Paesaggistico, relativa all'adeguamento al PIT-PPR della Variante semplificata al regolamento urbanistico del margine nord di Pievescola.

La prima seduta della Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina del PIT si è svolta il 9 novembre 2016 e che la Conferenza ha richiesto al comune documentazione integrativa che esplicitasse e declinasse i seguenti aspetti:

- *nota di chiarimento che identifichi l'assetto definitivo delle aree ricomprese negli schemi direttori SD4E e SD4L precisando le relazioni con le previsioni attuali del RU;*
- *foto simulazione presa dalla poderale posta a nord, e tangente il perimetro dello Schema direttore SD4E verso la nuova previsione ed il nucleo storico;*

Tale documentazione è stata inviata in data 09.12.2016 con prot. n. 9102 ed è allegata alla presente relazione rispettivamente con il n. 1 e 2.

A seguito di ciò, la Regione Toscana il 19.12.2016 ha convocato la seconda seduta della conferenza per il giorno 11.01.2017.

La Soprintendenza di Siena in data 27.12.2016 con prot. 15939 ha richiesto, al comune ed alla Regione Toscana, "rinvio data conferenza per sopralluogo e approfondimenti istruttori" ed ha richiesto documentazione integrativa la quale è stata trasmessa con protocollo numero 381 del 16/1/2017.

La Soprintendenza di Siena, con protocollo n. 4610 del 15.02.2017, ha quindi inviato parere favorevole sulla conformità della Variante al P.I.T. con prescrizioni.

La Regione Toscana ha convocato con prot. 1464 del 28.02.17 la seconda seduta della Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina del PIT per il giorno 06.03.2017.

Nel verbale (allegato alla presente relazione con il n. 3) della II seduta la Conferenza "*ritiene che la*

Variante sia adeguata al PIT con valenza di Piano paesaggistico alla condizione che siano recepite nelle N.T.A, le prescrizioni richieste dalla Soprintendenza con nota prot. n. 4610 del 15.02.2017. La conferenza verrà tempestivamente riconvocata a seguito della definitiva approvazione della variante e dell'inoltro della documentazione alla soprintendenza e alla Regione Toscana al fine di concludere il procedimento di adeguamento di cui all'art. 21 della disciplina del P.I.T.”.

L'adeguamento alle prescrizioni della Soprintendenza è stato effettuato modificando l'art. 91.3 delle N.T.A. del R.U. con l'inserimento del comma 9.

A seguito della conclusione della Conferenza paesaggistica la variante sarà pubblicata sul B.U.R.T. in conformità all'art. 32 della L.R. 65/2014.

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 al 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.

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, 16 marzo 2017

Arch. Valeria Capitani



SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Nota di chiarimento circa l'assetto definitivo delle aree ricomprese negli schemi direttori SD4E e SD4L in adempimento della richiesta del verbale della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT-PPR della Variante al R.U. del margine nord di Pievescola tenutasi il 9.11.2016

Premessa

L'Amministrazione comunale di Casole d'Elsa, in attuazione delle normative regionali, Legge Regionale 65/2014 e P.I.T.-P.P.R., sta definendo una revisione della propria strumentazione urbanistica basata sui seguenti aspetti strategici:

- 1) richiesta di dichiarazione di notevole interesse pubblico di una vasta area ricompresa oltre che nel comune di Casole d'Elsa nei comuni di Radicondoli, Castelnuovo Val di Cecina, Sovicille e Colle di Val d'Elsa. La prima seduta della conferenza paesaggistica, convocata ai sensi dell'art. 137 del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 1 della Legge regionale 26/2012, si è tenuta presso la Regione Toscana il 29.09.2015;
- 2) adeguamento del P.S. e R.U. alla disciplina del PIT-PPR.

Uno dei punti fondamentali della revisione è la scelta di una radicale diminuzione delle previsioni di nuova edificazione, soprattutto riferita a quelle residenziali, ancora presenti sia nel Capoluogo che nelle frazioni. In questa direzione vanno lette le scelte compiute recentemente dal Comune di Casole con gli atti di variante assunti relativamente all'area di Pievescola.

Polverizzazione dell'edificabilità

A marzo 2016 è stata approvata (Deliberazione Consiglio comunale n.19 del 24 marzo '16) la Variante al "Regolamento urbanistico di adeguamento dei parametri regionali 64/R e in materia di acquisizione e trasferimento dei diritti edificatori".

La Variante, oltre a recepire i parametri unificati regionali, approva la cessione di diritti edificatori facendo seguito alla recente disciplina introdotta dall'art. 5, c. 3, del Decreto Legge 13.05.2011, n. 70 (Semestre europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia – C.d. "Decreto Sviluppo"), convertito, con modifiche, nella Legge 12.07.2011, n. 106) il quale Decreto, con il fine dichiarato di «*garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori*», ha inserito all'art. 2643 del Codice Civile, dopo il n. 2, il n. 2 bis, con il quale è stata prevista la trascrivibilità dei «*contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale*».

La Variante ha quindi approvato la Normativa tecnica per il trasferimento di diritti edificatori ed il relativo regolamento creando le condizioni per attuare la volontà dell'amministrazione stessa di non edificare l'area dello Schema direttore SD4L, distribuendo quindi la capacità edificatoria su tutto il territorio comunale andando ad incrementare le aree già destinate a nuova edificazione oppure ancora meglio andando a costituire SUL di ampliamento ad edifici esistenti.

Modifica del margine nord

A tale revisione dell'area di Pievescola si è successivamente aggiunta la revisione del margine nord "Osteria", operata con la variante che si sta proponendo, la quale prevede la dilatazione della densità edilizia, con necessaria modifica dei perimetri degli schemi direttori SD4L e SD4E.

La Variante, in sostanza prevede la creazione, tra le aree residenziali esistenti dello schema direttore SD4E, aree libere verdi sia pubbliche che private, ad interruzione del ritmo serrato dell'edificato e crea nuove aree edificabili in una zona morfologicamente più bassa precedentemente racchiusa nello schema direttore SD4L.

In sostanza la Variante opera:

- una diversa distribuzione dei lotti inedificati residui con contestuale riduzione del dimensionamento residuo complessivo;



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

- la redistribuzione delle aree di standard e la previsione, tra le aree residenziali esistenti, di aree libere destinate ad attività agricolo/ricreative (quali orti urbani), parcheggio alberato (a servizio anche dell'adiacente area cimiteriale) oltre ad aree verdi private;
- rafforzamento del margine verde a sud dell'insediamento residenziale, anche con funzione di mitigazione paesaggistica, direttamente connesso, attraverso percorsi pedonali, al sistema esistente delle aree verdi pubbliche baricentriche poste tra il tessuto urbanizzato contemporaneo e il centro storico di Pievescola.

Il Responsabile del Procedimento

(Arch. Valeria Capitani)
documento firmato digitalmente



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

INDAGINI GEOLOGICHE

Geologo Mauro Cartocci

Collaborazione

Dott. Emanuele Capotorti

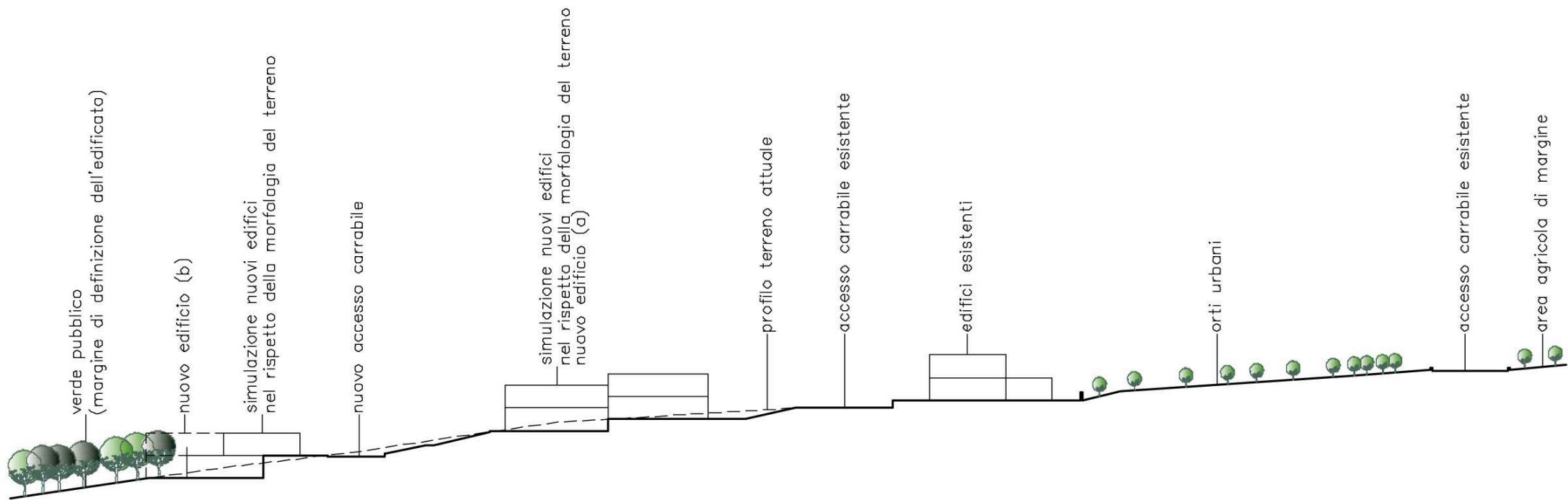
ADEGUAMENTO AL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

INTEGRAZIONE - FOTOINSERIMENTO

Dicembre 2016

Allegato n. 2





1-1 Profilo direttore paesaggistico - scala 1:500



Planimetria



Simulazione nuovo edificio (a)

Vista del centro storico

Simulazione nuovo edificio (b)



Oggetto: Comune di Casole d'Elsa (SI) – Seconda Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina del Piano" del PIT con valenza di Piano paesaggistico, relativa all'adeguamento al PIT-PPR della Variante semplificata "Variante al Regolamento Urbanistico del margine nord di Pievescola", nel Comune di Casole d'Elsa (SI).

II Convocazione – 06.03.2017

Il giorno 06/03/2017, presso gli Uffici della Regione Toscana, Via di Novoli, 26, sono convenuti e presenti i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati:

per la **Regione Toscana**, Ing. Aldo Ianniello, Direttore Urbanistica e Politiche Abitative, Dirigente Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio (in qualità di Presidente), Arch. Cecilia Berengo, P.O. del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, Arch. Sabina Parenti, Istruttore del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, Arch. Luca Signorini P.O. del Settore Pianificazione del Territorio.

Alla riunione sono, inoltre, invitati e presenti:

per il **Comune di Casole d'Elsa**, il Signor Sindaco Piero Pii, il Vice-Sindaco ed Assessore all'Urbanistica, Andrea Pieragnoli, il Responsabile del Procedimento Arch. Valeria Capitani, l'Arch. Alessandra Blanco, redattore della Variante;

la **Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio** per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo ha inviato il proprio parere in data 15.02.2017, con prot. 4610, allegato in atti al presente Verbale.

La Conferenza avvia i propri lavori alle 10:00.

Premesso che

La Conferenza ripercorre gli esiti della precedente seduta della Conferenza Paesaggistica, tenutasi il giorno 09.11.2016. A tal fine viene data lettura del Verbale della seduta precedente, che qui viene richiamato integralmente in tutti i suoi contenuti.

In particolare, la Conferenza ricorda come la prima seduta si era conclusa secondo quanto di seguito stabilito:

“La Conferenza, vista la documentazione in atti, visti gli esiti della seduta e dell'istruttoria condotta, visto il contesto ambientale e territoriale in cui va ad inserirsi la proposta di Variante, ritiene indispensabile per poter completare l'esame della pratica e completare le verifiche di competenza che il Comune produca la seguente documentazione integrativa, che espliciti e declini i seguenti aspetti:

- *nota di chiarimento che identifichi l'assetto - definitivo delle aree ricomprese negli Schemi Direttori SD4E e SD4L, precisando le relazioni con le previsioni attuali del R.U.;*
- *foto-simulazione presa dalla poderale posta a nord, e tangente il perimetro dello Schema Direttore SD4E, verso la nuova previsione ed il Nucleo Storico.*

Il Comune si impegna a produrre alla Soprintendenza, alla Regione tale documentazione nel termine di giorni trenta.”

La Regione Toscana, Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, con nota prot. n. 467039 del 17/11/2016, ha inviato il Verbale della prima seduta della Conferenza agli Enti interessati.

Il Comune di Casole d'Elsa, facendo seguito alle richieste formulate in sede della prima riunione della Conferenza Paesaggistica, ha provveduto ad inoltrare, con protocollo numero 9102 del 9/12/2016, la documentazione integrativa



alla Soprintendenza e alla Regione Toscana, che l'ha acquisita con nota prot. n. 506334 del 14/12/2016.

A seguito di ciò, la Regione Toscana, Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, affinché fossero completati l'esame della pratica e le verifiche di competenza, ha provveduto a convocare, con nota prot. n. 513199 del 19/12/2016, la seconda seduta della Conferenza, da tenersi in data 11/01/2017.

La Soprintendenza, in data 27/12/2016, con nota prot. n. 5939, ha inoltrato al Comune di Casole d'Elsa e alla Regione Toscana, con riferimento al Verbale della prima seduta della Conferenza, la seguente richiesta:

“Richiesta rinvio data Conferenza per sopralluogo e approfondimenti istruttori.

(..) si chiede di trasmettere quanto prima i seguenti chiarimenti e la documentazione integrativa:

- 1. nella relazione di conformità al PIT non è stata verificata la tutela de iure (art. 142 del Codice) dell'area oggetto d'intervento e l'eventuale conformità della Variante alle 'prescrizioni' della 'Disciplina di beni paesaggistici' (Elaborato 8/b);*
- 2. è stata consegnata una sola sezione ambientale riferita allo 'stato modificato' e priva di quote (non è stato inviato né lo 'stato attuale' né lo 'stato sovrapposto', quest'ultimo essenziale per valutazioni paesaggistiche).*

Si comunica, altresì, che sarebbe opportuno che tali verifiche e documentazioni pervenissero in tempo utile per la programmata Conferenza dei Servizi”.

In data 10/01/2017, la Soprintendenza, relativamente alla convocazione della seconda seduta della Conferenza Paesaggistica, con mail indirizzata alla Regione Toscana, e per conoscenza al Comune di Casole d'Elsa, ha trasmesso che “... confermando quanto già reso noto verbalmente, si comunica che i documenti integrativi riguardanti la variante, che dovevano essere trasmessi a questo Ufficio dal Comune che legge per conoscenza, non risultano pervenuti a questa Soprintendenza che, pertanto, comunica di non poter partecipare alla riunione”.

A seguito di ciò la Regione Toscana, con nota di prot. n. 10456 del 10/01/2017, ha comunicato ai soggetti interessati che la Conferenza, convocata per il giorno 11.01.2017, non si sarebbe tenuta.

Il Comune di Casole d'Elsa, con nota pervenuta in data 20 gennaio 2017, prot. n. 29142, ha inviato documentazione contenente le Sezioni ambientali dell'intervento e l'attestazione di quanto segue: la porzione di territorio comunale interessata dalla Variante non risulta soggetta a vincolo ai sensi dell'art. 142, lett. h) del D.Lgs. n. 42/2004; l'area non è soggetta ad ulteriori tutele “de jure” ai sensi dell'art. 142 del medesimo Decreto.

In seguito a ciò, la Soprintendenza, in data 15/02/2017, con nota di prot. in uscita n. 4610 ha espresso il seguente parere, allegato al presente Verbale:

“... Si esprime parere favorevole sulla conformità della Variante al P.I.T. con le seguenti prescrizioni:

- 1) le NTA di attuazione dovranno essere integrate con le seguenti prescrizioni valide per tutta l'area interessata dalla Variante:*
 - gli interventi di mitigazione paesaggistica che interessano i margini, le aree verdi pubbliche e private, i parcheggi alberati, ecc. dovranno prevedere la messa in opera (entro la fine dei lavori) di piante autoctone di altezza minima di 3,50 metri con garanzia di attecchimento per i primi cinque anni;*
 - i margini a verde dell'intervento urbanistico dovranno avere un andamento naturale e sfrangiato;*
 - i fabbricati dovranno avere un'altezza massima di due piani (anche per l'intervento SD4L);*
 - sono vietati balconi a sbalzo;*
 - le coperture dovranno essere a falda con manto di copertura in laterizio (tegole e coppi);*
 - i fabbricati dovranno essere intonacati e/o realizzati in pietra a faccia vista (vedi foto-inserimento datato 'dicembre 2016' in cui sono visibili gli edifici esistenti);*
 - i pannelli fotovoltaici e/o solari dovranno essere posizionati esclusivamente sulle coperture, avere lo stesso colore delle tegole ed essere completamente integrati nel solaio di copertura;*



- *muretti, contenimenti, gradonate, ecc. dovranno essere realizzati con tecniche a secco;*
 - *dovranno essere schermate le visuali dal Centro Storico di Pievescola.*
- 2) *In sede di Conferenza Paesaggistica, al verbale di chiusura, dovrà essere allegata la certificazione del Settore Regionale in materia che attesti l'assenza di tutela ex art. 142 lett. h) 'usi civici'.*

Il Comune di Casole d'Elsa, in data 28/02/2017, con nota protocollo in uscita 1464, ha trasmesso ai soggetti componenti la Conferenza l'ulteriore documentazione integrativa richiesta dalla Soprintendenza.

La Conferenza odierna è stata convocata dalla Regione Toscana, con nota prot. n. 90406 del 21/02/2017.

Verbale della Riunione

La Conferenza ha esaminato la documentazione integrativa trasmessa dal Comune a seguito degli esiti della prima Conferenza e verifica che la documentazione integrativa richiesta a conclusione della prima seduta della Conferenza è stata prodotta e, nello specifico:

- *relativamente alla nota di chiarimento che identifichi l'assetto definitivo delle aree ricomprese negli Schemi Direttori SD4E e SD4L – la Conferenza rileva che è stato presentato un apposito documento dal titolo “Nota di chiarimento circa l'assetto definitivo delle aree ricomprese negli schemi direttori SD4E e SD4L, in adempimento della richiesta del verbale della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT-PPR della Variante al R.U. del margine nord di Pievescola tenutasi il 9.11.2016”. In tale nota il Responsabile del Procedimento, Arch. Valeria Capitani, ha specificato che nel mese di marzo 2016 è stata approvata, con Deliberazione Consiglio Comunale n. 19 del 24/03/2016, la Variante al “Regolamento urbanistico di adeguamento dei parametri regionali 64/R e in materia di acquisizione e trasferimento dei diritti edificatori”. La Conferenza prende atto che con tale Variante, oltre a recepire i parametri unificati regionali, si è inteso avviare la procedura per la cessione di diritti edificatori, in particolare quelli generati nello Schema Direttore SD4L, questi ultimi interamente nella disponibilità comunale, mediante la distribuzione della capacità edificatoria su tutto il territorio comunale (andando ad incrementare le aree già destinate a nuova edificazione oppure andando a costituire SUL di ampliamento ad edifici esistenti), con l'obiettivo specifico, al termine di tale procedura, di eliminare la previsione di nuova edificazione nello Schema Direttore SD4L. Nelle more della definizione di tale procedura, comunque, il Comune non potrà assentire alcuna nuova edificazione in tale Schema Direttore. Resta, ovviamente, fatta salva la necessità che ogni diversa soluzione, formi oggetto di specifica Variante da portare all'esame della Conferenza Paesaggistica. Nella stessa nota di chiarimento si specifica anche che: “La Variante, in sostanza prevede la creazione, tra le aree residenziali esistenti dello schema direttore SD4E, aree libere verdi sia pubbliche che private, ad interruzione del ritmo serrato dell'edificato e crea nuove aree edificabili in una zona morfologicamente più bassa precedentemente racchiusa nello schema direttore SD4L. In sostanza la Variante opera: - una diversa distribuzione dei lotti inedificati residui con contestuale riduzione del dimensionamento residuo complessivo; - la redistribuzione delle aree di standard e la previsione, tra le aree residenziali esistenti, di aree libere destinate ad attività agricolo/ricreative (quali orti urbani), parcheggio alberato (a servizio anche dell'adiacente area cimiteriale) oltre ad aree verdi private; - rafforzamento del margine verde a sud dell'insediamento residenziale, anche con funzione di mitigazione paesaggistica, direttamente connesso, attraverso percorsi pedonali, al sistema esistente delle aree verdi pubbliche baricentriche poste tra il tessuto urbanizzato contemporaneo e il centro storico di Pievescola”;*
- *relativamente alla foto-simulazione presa dalla poderale posta a nord, e tangente il perimetro dello Schema Direttore SD4E, verso la nuova previsione ed il Nucleo Storico – la Conferenza prende atto della foto simulazione prodotta, e che la nuova posizione degli edifici, previsti con massimo due piani, non altera la percezione visiva rispetto al Nucleo Storico di Pievescola.*

La Conferenza, a questo punto, ha esaminato, senza rilievi, la ulteriore documentazione integrativa prodotta dal Comune a seguito delle richieste formulate dalla Soprintendenza fuori dalla Conferenza e in data successiva alla



prima seduta della stessa.

Relativamente alla “*verifica della tutela de iure (art. 142 del Codice) dell'area oggetto d'intervento e l'eventuale conformità della Variante alle 'prescrizioni' della 'Disciplina di beni paesaggistici' (Elaborato 8/b)*”, la Conferenza prende atto che il Comune ha verificato tale tutela, e che l'area in oggetto non è interessata dalle categorie di cui all'art. 142 del D. gs. n. 42/2004, con la puntualizzazione che, relativamente alla tutela di cui alla lettera h) “usi civici”, il competente Settore Regionale, Forestazione - Usi civici, della Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale, con nota prot. n. 12195 del 11/01/2017, trasmessa al Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, allegata al presente Verbale, ha attestato che “ad oggi, per quanto risulta agli atti depositati presso il Settore “Forestazione. Usi civici”, non si rileva documentazione dalla quale si evinca l'esistenza di beni o diritti civici o revindiche demaniali”.

Conclusioni

La Conferenza Paesaggistica, vista la documentazione in atti e le integrazioni prodotte, visti gli esiti delle due sedute della stessa Conferenza, visto quanto specificato dal Responsabile del Procedimento, Arch. Valeria Capitani, nella “*Nota di chiarimento circa l'assetto definitivo delle aree ricomprese negli schemi direttori SD4E e SD4L, in adempimento della richiesta del verbale della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT-PPR della Variante al R.U. del margine nord di Pievescola tenutasi il 9.11.2016*”, ritiene che la Variante semplificata “*Variante al Regolamento Urbanistico del margine nord di Pievescola*”, nel Comune di Casole d'Elsa, sia adeguata al PIT con valenza di Piano Paesaggistico alla condizione che siano recepite nelle N.T.A. le prescrizioni richieste dalla Soprintendenza con nota prot. n. 4610 del 15/02/2017.

La Conferenza verrà tempestivamente riconvocata a seguito della definitiva approvazione della Variante e dell'inoltro della completa documentazione alla Soprintendenza e alla Regione Toscana al fine di concludere il procedimento di adeguamento di cui all'art. 21 della Disciplina del Piano del PIT-PPR.

A tal fine, viene stabilita, fino da ora, la data del 3 aprile 2017, ore 11:30 quale data per tenere la seduta conclusiva della Conferenza Paesaggistica.

La Conferenza chiude i lavori della seduta alle ore 12:30.

per la Regione Toscana

Ing. Aldo Ianniello



Prot.n. AOO-GRT /

Data

da citare nella risposta

Allegati

Risposta al foglio del

n.

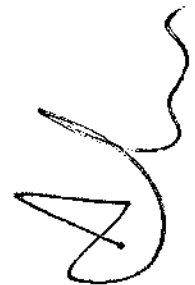
Oggetto: Richiesta verifica presenza o meno di usi civici per il Comune di Casole d'Elsa

Direzione Urbanistica e Politiche
Abitative
Settore Tutela, Riqualificazione
e
Valorizzazione del Paesaggio
c.a. Arch. Sabina Parenti

Facendo seguito alla vs richiesta del 29/12/2016, di cui all'oggetto, si informa che, ad oggi, per quanto risulta agli atti depositati presso il Settore "Forestazione. Usi civici", non si rileva documentazione dalla quale si evinca l'esistenza di beni o diritti civici o rivendiche demaniali per l'area descritta al Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa ai fogli e particelle qui di seguito riportate:

Foglio	Particelle
80	strade
79	504
79	599
79	557
79	570
79	572
79	600
79	531
79	550
79	707
79	552
79	553
79	710
79	548
79	538
79	539

79	714
79	556
79	711
79	530
79	546
79	601
79	602
79	26
79	179
79	269
79	293
79	604
79	603
79	544
79	542
79	567
79	577
79	658
79	576
79	469
79	569
79	570
79	535
79	565
79	533
79	564
79	562
79	563
79	559
79	558
79	560
79	547
79	545
79	573
79	180
79	595
79	593
79	598
79	211
79	594
79	596
79	597
79	598



Cordiali saluti,



SIENA 15 FEB. 2017

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER
LE PROVINCE DI SIENA, GROSSETO, AREZZO

Via di Città 138/140 - 53100 SIENA
Tel: centralino +39 0577 248111 - fax +39 0577 270245
E-mail: sabap-si@beniculturali.it - PEC: mbac-sabap-si@mailcert.beniculturali.it
Sito internet: www.sabap-siena.beniculturali.it

Alla Regione Toscana
Settore Tutela, Riqualificazione
e Valorizzazione del Paesaggio
regione.toscana@postacert.toscana.it

e p.c.

Al Comune di Casole d'Elsa
Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata
comune.casole@pcert.postecert.it

Prot. n° 4610 Allegati
Com. 34.10.04/5

OGGETTO: COMUNE DI CASOLE D'ELSA (SI). LOCALITA' PIEVESCOLA.

Ambito tutelato ai sensi della Parte III del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i. con DM 5/01/1976.

Procedimento: Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina del Piano" del PIT relativa all'adeguamento della "Variante semplificata al Regolamento Urbanistico del margine nord di Pievescola".

Parere favorevole con prescrizioni.

RICHIAMATE:

- la nota n. 379518 del 23 settembre 2016 con la quale il Comune di Casole d'Elsa ha trasmesso la richiesta di attivazione della Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT;
- la nota della Regione Toscana del 18 novembre 2016 (pervenuta in pari data ed acquisita al prot. n. 13158 del 23 novembre 2016) con la quale è stato trasmesso il Verbale della Conferenza dei Servizi del 9 novembre 2016;

VISTO che l'ambito è tutelato dalla Parte III del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i. con DM 5/01/1976 "Zona del versante ovest della Montagnola Senese nel territorio del Comune di Casole d'Elsa" in quanto "[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché rappresenta un comprensorio di colline suggestivo e ricco di testimonianze artistiche e naturali quanto mai notevoli. Il verde dei boschi appare sostanzialmente incontaminato nei profili armoniosi dei giochi collinari che nelle alture e nei fondo valle includono i complessi monumentali anche medievali e architetture spontanee di altissimo valore ambientale, determinando infiniti quadri naturali e paesaggistici di elevato contenuto estetico. Anche la cospicua rete viaria dalle dimensioni tradizionali, costituisce di per sé opera d'arte della natura per l'armonico snodarsi dei tracciati e, spesso per i caratteristici muri a secco che delimitano le carreggiate";

VISTO che, dagli elaborati progettuali, ed in particolare dalla "Relazione Illustrativa" redatta dal progettista (p. 4), risulta quanto segue:

- l'intervento edificatorio previsto dal RU vigente risulta, ad oggi, quasi completato ad eccezione di alcuni lotti ancora non edificati concentrati al margine nord e che, se realizzati, comporterebbero un'eccessiva concentrazione edilizia;
- la Variante al RU nasce dalla necessità di evitare un'eccessiva saturazione residenziale nelle aree poste al margine nord di Pievescola, ridisegnando lo Schema direttore SD4E e il contiguo Scheda direttore SD4L;
- la Variante è finalizzata a definire e completare l'intervento contemporaneo esistente, prevedendo interventi di mitigazione paesaggistica nel rispetto dell'integrità morfologica ed estetico percettiva esistente, attraverso la realizzazione, tra le aree residenziali esistenti, di zone verdi sia pubbliche che private, ad interruzione del ritmo serrato dell'edificato e garantendo, inoltre, la qualificazione dei margini;

CONSIDERATO CHE la Variante prevede nello specifico, dal punto di vista paesaggistico:

- una diversa distribuzione dei lotti ineditati residui con contestuale riduzione del dimensionamento complessivo (Cfr. "Relazione Illustrativa" p. 4, Tabella contenuta nell'Allegato 2 alle NTA "Dimensionamento residenziale UTOE VII La Montagnola");

- la redistribuzione delle aree di standard e la previsione, tra le aree residenziali esistenti, di aree libere destinate ad attività agricolo/ricreative (quali orti urbani), parcheggio alberato (a servizio anche dell'adiacente area cimiteriale), oltre ad aree verdi private;
- rafforzamento del margine verde a sud dell'insediamento residenziale, anche con funzione di mitigazione paesaggistica, direttamente connesso, attraverso percorsi pedonali, al sistema esistente di aree verdi pubbliche poste tra il tessuto urbanizzato contemporaneo e il centro storico di Pievescola;

VISTE le "Norme Tecniche di Attuazione", allegate alla Variante, ed in particolare:

- Part. 45 "Salvaguardia dei caratteri paesaggistici",
- le "Prescrizioni e criteri per gli interventi" dell'art. 91.3-Intervento S.D.4.E;
- le "Prescrizioni generali per gli interventi" dell'art. 91.6-Intervento S.D.4.L;

VISTA la nota del Comune di Casole d'Elsa n. 9102 del 9 dicembre 2016 (pervenuta in pari data ed acquisita al prot. n. 14936 del 14 dicembre 2016), in cui il Responsabile del Procedimento precisa che la Variante assicura:

- la dilatazione della densità edilizia, con la conseguente modifica dei parametri degli schemi direttori SD4L e SD4E;
- la creazione, tra le aree residenziali esistenti dello schema direttore SD4E, di aree libere verdi sia pubbliche che private, ad interruzione del ritmo serrato dell'edificato, e nuove zone edificabili in un'area morfologicamente più bassa, precedentemente racchiusa nello schema direttore SD4L;
- una diversa distribuzione dei lotti con contestuale riduzione del dimensionamento residuo complessivo;
- la redistribuzione delle aree di standard e la previsione, tra le aree libere residenziali esistenti, di aree libere destinate ad attività agricolo/ricreative (quali orti urbani), parcheggio alberato (a servizio anche dell'adiacente area cimiteriale), oltre ad aree verdi private;

CONSIDERATO che:

- il Comune di Casole d'Elsa non è compreso tra i Comuni in cui è stata accertata l'assenza di "usi civici" (vedi "Allegato G" del PIT);
- ai fini della identificazione delle zone gravate da usi civici la documentazione è costituita dalle planimetrie allegate alle Istruttorie Demaniali Regionali conservate presso il Settore Regionale competente in materia presso la Direzione Generale della Giunta Regionale "Competitività del Sistema Regionale e Sviluppo delle Competenze" (Elaborato 7/b del PIT);

VISTA la successiva nota del Comune di Casole d'Elsa del 16 gennaio 2017 (pervenuta in pari data ed acquisita al prot. n. 1764 del 19 gennaio 2017), in cui il Responsabile del Servizio Urbanistica, trasmette le sezioni ambientali dell'intervento ed attesta quanto segue:

- la porzione di territorio comunale interessata dalla Variante non risulta soggetta a vincolo ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. h) "usi civici" (ma non è allegata la certificazione del Settore Regionale competente);
- l'area non è soggetta ad ulteriore tutele *de iure* (art. 142 del Codice);

si esprime parere favorevole sulla conformità della Variante al PIT con le seguenti prescrizioni:

- 1) le NTA di attuazione dovranno essere integrate con le seguenti prescrizioni valide per tutta l'area interessata dalla Variante:
 - ✓ gli interventi di mitigazione paesaggistica che interessano i margini, le aree verdi pubbliche e private, i parcheggi alberati, ecc. dovranno prevedere la messa in opera (entro la fine dei lavori) di piante autoctone di altezza minima di 3,50 metri con garanzia di attecchimento per i primi cinque anni;
 - ✓ i margini a verde dell'intervento urbanistico dovranno avere un andamento naturale e sfrangiato;
 - ✓ i fabbricati dovranno avere un'altezza massima di due piani (anche per l'intervento SD4L);
 - ✓ sono vietati balconi a sbalzo;
 - ✓ le coperture dovranno essere a falda con manto di copertura in laterizio (tegole e coppi);
 - ✓ i fabbricati dovranno essere intonacati e/o realizzati in pietra a faccia vista (vedi fotoinserimento datato "dicembre 2016" in cui sono visibili gli edifici esistenti);
 - ✓ i pannelli fotovoltaici e/o solari dovranno essere posizionati esclusivamente sulle coperture, avere lo stesso colore delle tegole ed essere completamente integrati nel solaio di copertura;
 - ✓ muretti, contenimenti, gradonate, ecc. dovranno essere realizzati con tecniche a secco;
 - ✓ dovranno essere schermate le visuali dal centro storico di Pievescola.
- 2) in sede di Conferenza Paesaggistica, al verbale di chiusura, dovrà essere allegata la certificazione del Settore Regionale in materia che attesti l'assenza di tutela ex art. 142 lett. h) "usi civici".

Si comunica che il Responsabile del Procedimento ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. è l'Arch. Vanessa Mazzini (tel. 0577/248111), alla quale, gli aventi diritto, ai sensi degli artt. 7 e 9 della citata legge, possono riferirsi per eventuali e ulteriori chiarimenti.

VM

IL SOPRINTENDENTE
Arch. ANNA DI BENE