



**Comune di Casole d'Elsa**

Provincia di Siena

---

**V a r i a n t e   a l   P i a n o   S t r u t t u r a l e**

**P a r e r e   m o t i v a t o**

(ai sensi dell'articolo 26 della L.R. 10/2010 e s.m.i.)

**Giugno 2011**

LA GIUNTA COMUNALE in qualità di AUTORITÀ COMPETENTE in materia di VAS

TENUTO CONTO che i contenuti e gli esiti della fase di consultazione del Rapporto per la verifica di assoggettabilità a VAS della Variante al Piano Strutturale del Comune di Casole d'Elsa, comprensivo del documento preliminare riguardante i contenuti del Rapporto ambientale secondo quanto previsto dalla L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza", hanno portato alla necessità di assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica tale Variante. Al fine di garantire un coordinamento ed una semplificazione procedurale, è stato condiviso il fatto che la VAS debba contenere gli elementi di conoscenza e di analisi previsti dalla procedura di Valutazione di incidenza (LR 10/2010) che si rende necessaria per la presenza del SIR 89 "Montagnola senese". Inoltre, si è ritenuto che la procedura di VAS, contenente gli elementi della Valutazione di incidenza, dovesse essere integrata a sua volta nell'ambito del procedimento di Valutazione Integrata (art. 11 della LR 1/2005 come modificato dall'art. 36 della LR 10/2010).

CONSIDERATO che a livello operativo, il coordinamento tra le procedure di cui sopra, si è concretizzato con la predisposizione del Rapporto ambientale e del presente documento di Sintesi non tecnica, secondo l'impostazione che è stata descritta nel Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità, a cui si rimanda per eventuali approfondimenti.

VISTO che con la variante al Piano strutturale adottata con D.C.C. n. 144/2010 è stata depositata presso la casa comunale a libera visione del pubblico dal 07.12.2010 al 20.01.2011 e che entro tali termini è stato possibile presentare osservazioni alla Variante ai sensi dell'art. 17 comma 2 della L.R.T. 1/2005;

VISTO che con Deliberazione della Giunta comunale n. 6 del 07.01.2011 "Variante al Piano Strutturale: proroga termini presentazione osservazioni, ai sensi dell'art. 17 c.3 della L.R.T. 1/2005, sino al 14 febbraio 2011" è stato disposto ai di prorogare i termini di cui all'art. 17 c. 2 fino al 14.02 u.s. (richiesta di pubblicazione sul BURT per il 19.01.2011);

Visto che con Determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica ed edilizia Privata n. 22 del 3 Febbraio 2011 sono poi stati prorogati ulteriormente i termini per la presentazione delle osservazioni alla Variante al Piano Strutturale, da parte dei soggetti di cui all'art. 17 comma 2 della L.R.T. 1/2005, ai sensi dell'art. 17 comma 3 della L.R.T. 1/2005, fino al 7 Marzo 2011 (richiesta di pubblicazione sul BURT per il 09.02.2011);

VISTO che in concomitanza con la pubblicazione della ulteriore proroga di cui al punto precedente è stata depositata nella casa comunale, presso il SERVIZIO URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA, piazza Luchetti 1, a libera visione del pubblico, per 60 gg., la VAS e in tale periodo di deposito, con decorrenza dal giorno 9 Febbraio 2011 (giorno per il quale è stata richiesta la pubblicazione sul BURT) al 10 aprile, chiunque ha

avuto facoltà di prendere visione degli atti ed elaborati e di presentare all'Ufficio Protocollo del Comune osservazioni redatte in triplice copia esemplare di cui uno in competente bollo.

VISTO che sono state consultate tutte le Autorità con competenze ambientali individuate nel Rapporto per la verifica di assoggettabilità a VAS della Variante al Piano Strutturale del Comune di Casole d'Elsa, mediante l'inoltro di una richiesta di contributi/osservazioni trasmesse il 07/12/2010 con prot. n. 10095;

PRESO ATTO di tutta la documentazione della Variante al Piano Strutturale adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.144 del 23/11/2010 ed in particolare dei contenuti del Rapporto Ambientale;

TENUTO CONTO che a seguito degli esiti della valutazione degli effetti contenuta nel Rapporto Ambientale, sono stati introdotti specifici requisiti di compatibilità e compensazione riferiti sia agli obiettivi della Variante al PS che a specifiche aree di trasformazione;

VALUTATE tutte le osservazioni e le informazioni complessive pervenute in relazione alla Variante al PS da parte di enti territoriali e da cittadini;

TENUTO CONTO dell'osservazione della Provincia di Siena relativa al Rapporto ambientale pervenuta in data 06.04.2011 prot. n. 2823 (cfr. documento allegato), nella quale si sottolinea l'importanza di verificare la sostenibilità del dimensionamento introdotto dalla Variante al PS ponendo particolare attenzione alla coerenza con gli indirizzi strategici del PTC della Provincia di Siena;

PRECISATO CHE nel Rapporto ambientale è stata condotta una verifica di coerenza del quadro delle strategie e degli obiettivi della Variante rispetto alle linee generali della pianificazione sovra-ordinata e di settore, tra cui il PTC 2010; in particolare, hanno costituito "aree di particolare rilevanza" per la redazione della Variante al PS e, quindi, oggetto di approfondimento in fase di redazione del Rapporto ambientale: l'Unità di paesaggio 2: Alta Val d'Elsa e l'Unità di paesaggio 4: Montagnola Senese del PTC della Provincia di Siena 2010. L'aggiornamento delle N.T.A. operata dalla Variante ha, quindi, introdotto specifiche e adeguate norme per la tutela dei valori di qualità paesaggistica secondo le indicazioni del PTC 2010. Con riferimento al dimensionamento introdotto dalla Variante, in coerenza con il PTC 2010, vengono escluse sia nell'utilizzo di suolo che nel consumo di suolo, forme frammentate e polverizzate, dispersioni insediative urbane nel territorio rurale, saldature fra centri dotati di propria configurazione, crescite lineari lungo la viabilità, modelli insediativi in contrasto con i principi identificativi esistenti e consolidati, con gli andamenti morfologici, con la percezione degli elementi significativi del paesaggio. Tutte le trasformazioni introdotte dalla Variante dovranno garantire la tutela dei valori insediativi costitutivi del territorio di Casole d'Elsa, in termini di forma urbana, ordinato e netto rapporto di alterità fra tessiture urbane e tessiture agrarie rurali, trame degli spazi pubblici interne alle forme urbane, forme urbane medesime. Le scelte insediative dovranno quindi: - rispettare gli andamenti morfologici dei suoli e la percezione degli elementi significativi del paesaggio; - considerare i caratteri storici dell'edilizia e delle strutture urbane nella definizione degli

interventi di riqualificazione; - considerare le caratteristiche fisico-naturali dei suoli e le tracce storicamente consolidate ancora visibili. Le scelte dimensionali riguardanti il settore turistico operate dalla Variante si pongono in coerenza con le politiche turistiche provinciali finalizzate a rispettare i valori del territorio senese e farli diventare "motore" di investimento imprenditoriale con effetti sociali ed economici diffusi e duraturi. A tale proposito, ai fini del dimensionamento turistico-ricettivo ed agriturismo sono stati seguiti i seguenti criteri guida: - legare l'offerta turistica ai diversi caratteri del territorio e alle sue articolate risorse, promuovendo forme differenti e integrate di attività di accoglienza extra-alberghiera, più rispondente ad un potenziale di fruizione naturalistico-ricreativa e turistica leggera; - orientare verso forme integrate l'offerta ricettiva, secondo modelli di "comunità turistica" o "albergo diffuso", dove le diverse articolazioni ricettive possano sviluppare forme di turismo maggiormente rispondenti alle differenti domande di stanzialità, creando un sistema di attività diverse, ampliando il servizio e l'offerta del territorio. L'Amministrazione comunale intende eliminare le previsioni di nuove aree di trasformazione di tipo industriale e artigianale a Pievescola. Il nuovo assetto di previsione dell'area industriale di Pievescola prevede una riduzione del consumo di suolo in termini di aree interessate, operando un dimensionamento concentrato nelle aree già esistenti all'interno delle quali è prevista una quota per attrezzature commerciali di media distribuzione e per attività direzionali. Inoltre intende ridurre il dimensionamento dell'area Il Piano a seguito dello stralcio di nuove aree edificabili nell'Area problema 2.4 per inserimento, con la Variante di assestamento del R.U., dell'area del campo fotovoltaico nelle aree a nord dell'area sportiva/nuovo impianto fotovoltaico comunale. Accanto all'intervento di eliminazione di nuove aree di tipo industriale e artigianale, si rende quindi necessario recuperare qualitativamente l'assetto fisico dell'area esistente, seguendo specifici criteri e prescrizioni anch'essi inseriti nelle N.T.A.

TENUTO CONTO che a seguito di ulteriori approfondimenti valutativi e delle osservazioni pervenute, sono state apportate le modifiche al dimensionamento come riportato nelle tabelle seguenti:

<b>DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE</b>		
<b>UTOE Interventi (SD – Aree rq +tr)</b>	<b>P.S. adottato Sn mq.</b>	<b>P.S. in approvazione Sn mq.</b>
UTOE I Berignone	0	0
UTOE II Casole Capoluogo	47.241 (N.E.+ R)	45.290 (N.E.+ R)
UTOE III Monteguidi	2.988 (N.E.)	2.713 (N.E.)
UTOE IV Mensano	1.435 (N.E.)	1.555 (N.E.)
UTOE V La Selva	0	0
UTOE VI La Valle dell'Elsa	1.000 (R)	1.000 (R)
UTOE VII La Montagnola	16.717 (N.E.)	15.863 (N.E.+ R)
<b>TOTALE TERRITORIO COMUNALE</b>	<b>69.381</b>	<b>66.421</b>

N.E. = Nuova edificazione  
R. = Recupero patrimonio edilizio esistente

<b>DIMENSIONAMENTO AREE INDUSTRIALI - ARTIGIANALI</b>		
<b>UTOE VI</b>	P.S. adottato Sc mq.	P.S. in approvazione Sc mq.
Area Ponti di Pievescola	<b>14.000</b>	<b>10.000</b>
<b>UTOE II</b>	P.S. adottato Sc mq.	P.S. in approvazione Sc mq.
Area Il Piano	<b>196.000</b>	<b>189.000</b>
<b>TERRITORIO COMUNALE</b>	<b>210.000</b>	<b>199.000</b>

DATO ATTO che sarà necessario, da parte dell'Amministrazione Comunale, dare mandato agli Uffici Comunali competenti per le forme di pubblicità della documentazione, e all'Ufficio Tecnico Comunale per la successiva fase di monitoraggio dei risultati (garantendo altresì al medesimo la possibilità sia di garantirsi un supporto tecnico specifico mediante l'apporto di consulenze esterne, sia di poter procedere alla rilevazione degli indicatori previsti dai documenti della VAS).

Per tutto quanto precedentemente esposto, accertata la rilevanza della componente ambientale all'interno della Variante adottata e del percorso di partecipazione e consultazione che ha accompagnato le varie fasi sinora attivate ed attuate,

#### **DECRETA**

1. di esprimere, ai sensi dell'Art. 26 della L.R.T. 10/2010 e s.m.i., parere positivo circa la compatibilità ambientale della Variante al Piano Strutturale a condizione:
  - a) che si ottemperi a tutte le indicazioni e/o prescrizioni contenute nel Rapporto ambientale ed a quelle previste dalle Norme Tecniche di Attuazione che afferiscono, in particolare, alle prescrizioni e compensazioni ambientali ed alle caratteristiche qualitative principali di sostenibilità indicate per tutte le trasformazioni previste;
  - b) che venga data attuazione al piano di monitoraggio previsto nel Rapporto Ambientale;
2. di mettere a disposizione del pubblico il presente documento, unitamente alla versione definitiva della Variante e del Rapporto ambientale;
3. di dare mandato al competente Ufficio Comunale di rendere noto il presente parere secondo le modalità di informazione previste dall'Art.28 della L.R.T. 10/2010 e s.m.i.