

Variante al Piano Regolatore Particolareggiato Castello di Casole Spa 2022 componente Piano Particolareggiato, Piano di Recupero e Piano Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale.

APPROVAZIONE ai sensi dell'art. 112 LR 65/2014

**RELAZIONE TECNICA E CERTIFICAZIONE
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**
(ai sensi dell'art. 33 della LR 65/2014)

Sindaco: Andrea Pieragnoli
Responsabile del Procedimento: Patrizia Pruneti
Garante dell'Informazione e della partecipazione: Francesco Parri
Progettisti:
Arch. Riccardo Bartoloni Arch. Maria D'Ambrosio

01 Dicembre 2022

PREMESSA

La presente Relazione, unitamente al rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, costituisce allegato all'atto deliberativo del Consiglio comunale di approvazione, ai sensi dell'art. 112 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

Viene redatta in riferimento al procedimento di approvazione di una variante al vigente Piano regolatore Particolareggiato in tutte le sue componenti, Piano Particolareggiato (PP), Piano di Recupero (PdR) e Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), che interessa il territorio della proprietà Castello di Casole spa e della Società agricola Castello di Casole S.p.A. Agricoltura.

La presente relazione, redatta ai sensi dell'art. 18 della LR 65/2014, tenuto anche conto degli ambiti applicativi dell'art. 33 della L.R. n. 65/2014, descrive le azioni svolte dal responsabile del procedimento, finalizzate:

- ad accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- a verificare che la variante proposta si formi in piena coerenza con il Piano strutturale vigente, con il Piano Strutturale Intercomunale adottato e conformemente al Regolamento urbanistico vigente;
- a consentire adeguate forme di informazione e di partecipazione alle iniziative del soggetto istituzionale;

La presente relazione contiene:

- la descrizione dell'azione amministrativa proposta;
- le condizioni e gli obiettivi del progetto;
- le risultanze del processo istruttorio;
- gli adempimenti per l'approvazione;
- la descrizione della documentazione che verrà allegata agli atti deliberativi del Comune.

PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Il Comune di Casole d'Elsa è dotato di Piano Strutturale approvato, ai sensi della LR 5/1995, con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 54 del 28.06.2000. Successivamente sono state approvate le seguenti varianti:

- Variante 1, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 18.04.2003
- Variante 2, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.33 del 23.04.2004
- Variante 3, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 30.04.2012

A partire dal giorno 12.10.2022 con la pubblicazione sul BURT n. 42 dell'avviso di adozione del Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Casole d'Elsa e Radicondoli, rispettivamente con DCC n. 53 del 11.08.2022 e DCC n. 37 del 14.09.2022, sono entrate in vigore le norme di salvaguardia fino all'approvazione del Piano Operativo.

Il Comune è altresì dotato di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n.27 del 21.05.2001, redatto ai sensi della L.R. 5/95. Il RU è stato successivamente modificato con Varianti puntuali e normative e con una Variante generale del 2014 dalla quale ne deriva la validità quinquennale.

In data 21 maggio 2019 il Regolamento Urbanistico di questo comune ha maturato il termine quinquennale di decadenza delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi.

Con Delibera di Consiglio Comunale nr. 15 del 03.04.2020, integrata con la Delibera di Consiglio Comunale nr. 14 del 25.02.2021, l'Amministrazione Comunale ha dato l'Avvio del Procedimento per la formazione del nuovo Piano Operativo.

SINTESI DELLA PREGRESSA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DELL'AREA DELLA VARIANTE AL PRP

Il territorio dell'azienda Castello di Casole spa, in passato Agreste Mensano spa, è disciplinato da un Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) frutto di un percorso di pianificazione iniziato negli anni 1988-1992.

Il PRP è un piano che ha assunto, negli anni, configurazioni diverse in conseguenza dell'evoluzione sia degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati che delle mutate strategie aziendali, con una successione di integrazioni e/o varianti.

“E' un piano quadro” dichiarano i progettisti nella relazione generale allegata alla variante, “sorretto da una

disciplina di carattere generale sotto il profilo ambientale e paesaggistico ed è costituito da più componenti e cioè:

- un **Piano Particolareggiato (PP)** che disciplina una pluralità di interventi ad uso residenziale o ricettivo, diffusi sul territorio, in parte di recupero ed in parte di nuova edificazione;
- Un Piano di Recupero (PdR) che disciplina gli interventi nell'aggregato di Querceto-Sant'Antonio, interamente ad uso ricettivo;
- Un Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) che disciplina la vasta area residua estesa per circa 1.450 ettari ed interamente ad uso agricolo."

Il PRP attualmente vigente è il risultato della seguenti varianti:

- componente PAPMAA e PP, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 28.12.2018, con la quale la proprietà ha inteso continuare il ripristino del mosaico culturale già avviato nel 2015 e ha voluto rinunciare alla nuova edificazione ad uso ricettivo diffuso nel territorio aperto;
- componente Piano di Recupero del PRP, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 27.03.2019, con la quale si è concentrata l'attività ricettiva nell'aggregato di Querceto – Sant'Antonio, senza incidere sulle altre componenti per le quali viene integralmente confermata la strategia agricolo-paesaggistica.

Tutto il PRP è sorretto da una convenzione stipulata in data 29 aprile 2019, rep. 78.518/24.721 registrata a Firenze il giorno 6 maggio 2019 al n. 13644, la quale ha inglobato le precedenti convenzioni sottoscritte nel corso degli anni.

FINALITA' ED OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi da raggiungere con la presente variante sono strettamente legati all'emergenza sanitaria Covid-19 che ha costretto le strutture ricettive ad intraprendere strategie finalizzate ad una maggiore tutela sanitaria, attraverso il distanziamento degli utenti, massimizzando la ventilazione degli ambienti e minimizzando le occasioni di affollamento.

La pianificazione urbanistica vigente della società Castello di Casole spa ha degli indirizzi che non si allineano con le esigenze emerse con la pandemia, tant'è che la variante al PRP 2018, componente PAPMAA, favorisce il progressivo riappropriamento e ripristino del mosaico culturale e rinuncia a dare corso agli interventi edilizi ad uso ricettivo spersi sul territorio, già assentiti.

Con la Variante 2019 alle componenti PdR e PP, la proprietà ha confermato la strategia aziendale intrapresa con la variante 2018, concentrando l'attività propriamente ricettiva nell'unico aggregato presente nel territorio aziendale (Querceto-Sant'Antonio), senza incidere sulle altre componenti per le quali era riconfermata la linea agricolo-paesaggistica.

Un'altra problematica di grande rilievo, affrontata in questa proposta di variazione è legata all'emergenza energetica. Il progetto di transizione ecologica avviato dall'Italia, accompagnato ai recenti eventi bellici ha evidenziato la criticità energetica, accelerando così la prospettiva di autonome forme di produzione di energia da fonti rinnovabili

CONTENUTI

Per il raggiungimento dei nuovi obiettivi aziendali le previsioni della variante possono essere riassunte nel seguente modo: ripristino della presenza ricettiva diffusa sul territorio e riorganizzazione strutturale della componente agricola.

Per comprendere meglio la nuova politica aziendale è necessario fare una premessa per specificare che alla Castello di Casole spa è stato rilasciato nel 2020, un Permesso di costruire per l'ampliamento dell'Hotel nell'aggregato di Querceto, che accorpava il volume derivante dalla rinuncia all'edificazione del turistico ricettivo sparso.

La proprietà ha prima chiesto la proroga dell'inizio dei lavori che non ha mai iniziato e poi ha chiesto l'archiviazione del titolo edilizio per mutate esigenze aziendali.

Ulteriore premessa si rende necessaria per specificare altresì che nel corso del 2019 e del 2022 la società Castello di Casole spa ha acquistato i diritti edificatori provenienti in parte da privati ed in parte di proprietà comunale.

La presente variante, in termini di diritti edificatori, da una parte ridistribuisce i diritti già vigenti e dall'altra disciplina le nuove acquisizioni adeguandoli alle sopraggiunte esigenze, ovvero alla politica della originaria

distribuzione su tutto il territorio della capacità edificatoria a destinazione turistico/ricettiva, in modo da favorire un maggior distanziamento sociale e ridurre le occasioni di affollamento .

Tra nuova collocazione dei diritti acquistati e redistribuzione di quelli già vigenti, la variante, si configura con un incremento della consistenza nella componente Piano Particolareggiato che interessa esclusivamente gli aspetti turistici. Si passa da 3.305 mq di superficie consentita dallo strumento urbanistico vigente a 4.541 mq di superficie prevista dalla proposta di variante, ripristinando le previsioni di edificabilità delle aree denominate “La Miniera”, “San Pietro” e “Il Campino” che vigevano prima della variante 2018.

La componente Piano di Recupero è invece interessata da una riduzione dei diritti edificatori legati alla riduzione della volumetria fuori terra, in ampliamento dell’hotel che dai 3.207 mq di superficie vigente passa a 2.707 mq di superficie in variante, quasi tutta in ipogeo, lasciando invariate tutte le previsioni qualificanti, ovvero la conservazione del bene culturale, il carattere prevalentemente ipogeo dell’ampliamento la sistemazione a verde delle coperture, il ripristino culturale della sommità del versante e gli allineamenti vincolanti.

Infine si ha una riduzione delle costruzioni ad uso rurale passando da 10.192 mq di superficie prevista nella componente PAPMAA vigente a mq. 9.456 di superficie con la presente variante.

La modifica più importante della componente PAPMAA è legata all’accorpamento di alcune UTE con la riduzione del loro numero e con l’inserimento di alcune nuove coltivazioni quali frutti di bosco, piante officinali, ed alberi da frutto in particolare frutti antichi.

In termini di edificabilità le nuove previsioni si possono tradurre con un saldo pari a zero dei diritti edificatori previsti all’interno del perimetro del PRP senza ulteriori occupazioni di suolo nell’ambito disciplinato dal PRP e con una riduzione del carico urbanistico in tutto il territorio comunale in quanto l’acquisto di diritti edificatori destinati alla residenza e riutilizzati per il turistico ricettivo comportano una riduzione del 10% legata al coefficiente di riduzione, previsto dalle NTA che normano la cessione dei diritti edificatori, da applicarsi nel caso di un uso diverso di quello da cui provengono.

La variante prevede infine la creazione di una centrale a syngas da alimentare con residui delle attività agricole e forestali, che, in un’ottica di economia circolare, insieme alla previsione già vigente di realizzazione del campo solare, aumenta la prospettiva di creazione di autonome forme di produzione di energia da fonti rinnovabili.

VINCOLI DEL PRP

Il territorio oggetto del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) ricade, in parte, in aree tutelate per legge, ai sensi dell’art. 142 comma 1 lettera g del Codice (aree Foreste e Boschi) per la componente PAPMAA, ma non per le aree facenti parte del PdR né per quelle oggetto di PP.

Nessuna componente del Piano Regolatore Particolareggiato della Castello di Casole ricade in aree soggette a Tutela Paesaggistica, né come aree di interesse pubblico, né come bene paesaggistico di cui all’art. 136 D.Lgs 42/2004 - *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.*

La villa, parte della sua pertinenza, la limonaia e la cappella del complesso di Querceto, sono sottoposti a tutela quale bene culturale, ai sensi dell’art. 10 D.Lgs 42/2004.

Tutto il complesso di Querceto, è stato individuato nel PTC 2010, tra i “centri minori, aggregati e nuclei del territorio aperto” nell’elenco 1 (ex art. L8, comma 5 PTC 2000) di cui all’art. 11.3 comma 9 della Disciplina di Piano. L’area circostante è censita come “BSA” - Pertinenze dei Beni Storico Architettonici di cui all’art. 13.3 della disciplina del PTC.

Tutto il territorio del PRP è sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/ 23.

ADEGUAMENTO/CONFORMAZIONE AL PIANO PAESAGGISTICO

La Variante non è oggetto né di conformazione, né di adeguamento al Piano Paesaggistico ai sensi dell’art. 31 LRT 65/2014, in forza dell’accordo siglato tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana, ai sensi dell’art. 31 comma 1 LRT 65/2014 e art. 21 comma 3 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico. Tale accordo, all’art. 4 esclude questa tipologia di variante dalla conferenza paesaggistica.

ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Nel rispetto dell'art. 22 LR 10/2010, è stato redatto il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS ed è stato inviato all'autorità competente, nominata con Deliberazione di Giunta comunale n. 19 del 12/09/2022.

Con verbale n. 01 del 21/09/2022, pervenuto al protocollo di questo Ente al n. 6526, l'Autorità competente ha ritenuto di escludere "La variante 2022 del PRP Castello di Casole spa dalla Valutazione Ambientale Strategica, ad eccezione della centrale a syngas, (...)" in quanto solo quest'ultima non è stata oggetto di valutazione in occasione delle precedenti varianti al PRP, evitando così la duplicazione delle valutazioni ai sensi dell'art. 8 della LR 10/2010 per le parti già valutate e che l'autorità competente ritiene che le modifiche proposte non producono effetti negativi sulle risorse naturali.

Per la centrale a syngas ha invece avviato le consultazioni e, non essendo pervenuti contributi dagli Enti competenti, in data 28.10.2022 Prot 7479 ha redatto il provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, escludendo dalla Valutazione Ambientale Strategica l'intera Variante al PRP Castello di Casole spa, poiché ha ritenuto che la nuova pianificazione urbanistica non produce effetti dannosi al patrimonio naturale.

DEPOSITO ALLA REGIONE TOSCANA SETTORE SISMICA

Il deposito alla Regione Toscana Direzione difesa del suolo e protezione civile, Settore Genio Civile Valdarno Superiore ai sensi del regolamento di attuazione di cui all'art. 104 LR 65/2014, approvato con D.P.G.R. 30-01-2020, n. 5/R. in materia di indagini geologiche idrauliche e sismiche è stato effettuato in data 17.10.2022 Ns Prot 7113.

In data 02.11.2022 è pervenuto al prot. n. 7428 la comunicazione dell'avvenuta iscrizione della Variante nel registro dei depositi della Regione al n. 3747 e che la suddetta è soggetta a controllo a campione.

In data 11.11.2022 Ns prot 7742 è pervenuta la comunicazione che la pratica è stata sorteggiata, per cui è soggetta a controllo.

L'esito positivo di tale controllo è stato registrato al protocollo di questo Ente al n. 8435 del 30.11.2022.

COERENZA ESTERNA INTERNA

L'art. 18 LR 65/2014 al comma 2 specifica che il Responsabile del Procedimento deve assicurare e certificare la correttezza degli strumenti di pianificazione da adottare riferiti anche a:

a) **in merito ai profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e agli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni.**

1. **Piano di Indirizzo Territoriale regionale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR)**– Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico. In tal modo è stato implementato con la disciplina paesaggistica ai sensi dell'articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio). Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei. Nel giugno 2011 è stata avviata la procedura di redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014. Il Consiglio Regionale, nella seduta del 27 marzo 2015, ha definitivamente approvato il Piano Paesistico. Il territorio di Casole d'Elsa è contenuto nella Scheda d'Ambito 9 – Val d'Elsa.

Il territorio del PRP ricade nell'invariante strutturale II "I caratteri ecosistemici del Paesaggio e nell'invariante IV "caratteri morfotopologici dei paesaggi rurali" Nessun intervento proposto con questa variante ricade in area soggetta a vincoli paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico e beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II e III del Codice. Nel documento denominato *A01- Il contesto paesaggistico* facente parte della documentazione progettuale è riportata la verifica rispetto agli obiettivi e direttive indicate nella Scheda d'Ambito 9 – Val d'Elsa.

L'area di variante non è neppure ricompresa nella ZSC – ex SIC “Montagnola Senese”, inoltre si colloca a notevole distanza dalla stessa.

Per i temi trattati dalla variante in oggetto non si riscontrano incoerenze con la disciplina del PIT PP.

2. **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC)** - Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale nr. 124 del 14.12.2011. Il comune di Casole d'Elsa rientra nel circondario Valdelsa.

Il complesso di Querceto, è individuato tra i “centri minori aggregati e nuclei del territorio aperto”. L'area circostante rientra quindi tra le “aree di pertinenza degli aggregati” di cui all'art. 13.13 della disciplina di Piano. Le norme del piano, volte a prevenire possibili effetti dannosi delle nuove edificazioni consentite dagli strumenti di pianificazione comunale, sono state recepite dall'art. 59.1 comma 2 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente.

Tutti gli interventi proposti con la presente variante non presentano incoerenze con le disposizioni di cui all'art. 59.1 delle sopra richiamate norme tecniche del R.U. e quindi con la disciplina del PTC.

b) ove si tratti di uno strumento di pianificazione urbanistica comunale, i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio.

1. **Piano Strutturale (PS)** – Il Piano è stato redatto ai sensi della LR 5/1995, ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 54 del 28.06.2000. La variante semplificata di cui trattasi si è formata nel rispetto delle strategie di sviluppo territoriali e delle azioni contenute nella disciplina delle UTOE di appartenenza. E' verificata la coerenza delle previsioni della variante con il Piano Strutturale vigente.

2. **Piano Strutturale Intercomunale (PSI).** – Il Piano strutturale intercomunale è stato adottato dal comune di Casole d'Elsa con deliberazione di consiglio comunale n. 53 del 11.08.2022 e dal consiglio comunale di Radicondoli con deliberazione di consiglio comunale n. 37 del 14.09.2022. In data 12.10.2022 è stata resa nota la sua adozione sul BURT n. 41 Parte II.

Il PSI ha confermato l'indirizzo strategico del PS vigente in merito previsioni dell'area del PRP Castello di Casole, pertanto le previsioni di detta variante risultano coerenti anche con le previsioni del PSI adottato.

3. **Regolamento Urbanistico (RU).** – Il Regolamento Urbanistico vigente è stato approvato con Del C.C. n.27 del 21.05.2001 la cui validità è data dalla variante generale approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 50 del 10.04.2014.

Per la valutazione della conformità della variante al R.U. è necessario analizzare il PRP in ogni sua singola componente.

La componente Piano Particolareggiato (PP) è disciplinata dall'art. 90.2 delle NTA del R.U. La consistenza complessiva ammessa è di 5.400 mq di Sn, che ragguagliata alla SUL (SE) con il coefficiente correttivo di 1,3 diventa 7.020 mq. La variante limita l'utilizzazione edificatoria a una SE pari a mq. 4.541.

La componente del Piano di Recupero, il RU conferma la funzione turistico ricettiva dell'aggregato di Querceto e demanda alla disciplina del Piano attuativo, precisando come limite dimensionale massimo è il numero di posti letto, proprio dell'UTOE VI – La Valle dell'Elsa.

Le previsioni della componente PdR rispettano le previsioni sia di destinazione che dimensionali del R.U.Vigente.

Tutto il resto del territorio di proprietà della Castello di Casole normato dalla componente PAPMAA, risulta conforme al RU che qualifica le aree come V2, “I serbatoi di ruralità” dov'è consentita la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso sia abitativo che annessi. In conformità alla direttiva regionale.

c) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale.

L'art. 3 della LRT 65/2014 definisce che il patrimonio territoriale è costituito dai seguenti elementi:

1. la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
2. la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
3. la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;

4. la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

Nel documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS sono state considerati gli effetti delle previsioni della variante sulle strutture del Patrimonio Territoriale ed è stato riscontrato che queste non implicano impatti significativi sull'ambiente.

d) ove si tratti di uno strumento di pianificazione comunale, il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4 LRT 65/2014.

Il perimetro del Territorio Urbanizzato è stato individuato dal comune di Casole D'Elsa ai sensi dell'art. 224 della LRT 65/2014 e l'area interessata dalla variante non ricade al suo interno e non si riscontrano profili di incoerenza.

e) il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 8 LR 65/2014.

Il territorio della Castello di Casole oggetto della variante ricade in varie zone omogenee. La componente PdR complesso di Querceto si trova in zona omogenea A1 – Centri storici minori ville e nuclei storici; la componente PP Schema direttore SD 3C a destinazione turistica ricade in zona omogenea B1 – Zone esterne ai centri abitati destinate ad attrezzature ricettive ed infine la componente PAPMAA si trova in zona omogenea E - Zone destinate ad usi agricoli.

Tutti gli interventi previsti all'interno di ogni componente del PRP sono conformi alla normativa regionale vigente sul territorio rurale, volta alla tutela del paesaggio e della qualità del territorio rurale di cui al TITOLO IV CAPO III della LR 65/2014 ed al relativo regolamento regionale 63/R/2016, recepite dalle NTA del RU vigente.

f) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130 LR 65/2014.

Il regolamento di attuazione di cui dell'art. 130 LR 65/2014 è il 32/R/2017 è stato emanato dalla Regione Toscana con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 32 del 5 luglio 2017. Per la variante semplificata non si riscontrano incoerenze con le specifiche del regolamento n. 32/R/2017.

PROGRAMMA PER LA PARTECIPAZIONE E COMUNICAZIONE

Ai sensi dell'art. 2 comma 1 del Regolamento comunale dell'esercizio delle funzioni del Garante della comunicazione (approvato con DCC n. 88 del 04.12.2008), il garante dell'informazione ha il compito di agevolare l'effettiva partecipazione dei cittadini alla formazione dei procedimenti di pianificazione oltre che la trasparenza dei relativi atti, di assicurare a tutti i cittadini, agli enti e alle associazioni, l'informazione effettiva e tempestiva sulle scelte e sui supporti conoscitivi relativi alle varie fasi procedurali di formazione, adozione ed approvazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio. Tali compiti sono stati ulteriormente specificati all'art. 38 della LR 65/2014 ed al Regolamento regionale 4/R del 14 febbraio 2017.

L'art. 36 della LR 65/2014 al comma 2 nell'ambito del procedimento di formazione dei piani attuativi dà facoltà al comune di individuare le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini, in ragione dell'entità e dei potenziali effetti degli interventi previsti.

Trattandosi di variante particolare a piano attuativo di cui all'art. 112 della LR 65/2014 che non necessita di preventiva adozione, ma viene approvata con atto unico del comune, ed in considerazione del fatto che, tra le altre cose, ripristina alcune strategie aziendali variate nel 2018 proponendo la ricollocazione di volumi con lo stesso dimensionamento in aree già valutate o addirittura l'eliminazione di alcuni volumi, non è prevista dalla norma la possibilità di presentare osservazioni sul procedimento. Per tale ragione il Garante assicurerà la pubblicità della procedura mediante pubblicazione di un avviso contenente notizia dell'avvenuta approvazione. Sarà comunque garantita l'accessibilità alla documentazione ed a tutti gli atti inerenti il procedimento.

Tra l'approvazione e l'efficacia, verrà comunque garantita l'informazione. Gli atti saranno pubblicati sul sito web del comune nella sezione "Amministrazione Trasparente" sotto sezione "Pianificazione del Territorio" e nella sezione "Urbanistica" sotto sezione "Piani Attuativi".

ADEMPIMENTI PER L'APPROVAZIONE

La variante 2022 "PRP Castello di Casole" si può inquadrare nella fattispecie di cui all'art. 112 della LR 65/2014 a ss.mm.ii - *Particolari Varianti ai piani attuativi* che rientrano nel novero delle varianti semplificate e non necessitano di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della sopra citata LR 65/2014.

Il comune procede con un atto unico all'approvazione di questa fattispecie di varianti ai piani attuativi, ravvisato che:

- non comporta aumento della superficie edificabile, né dei volumi degli edifici,
- non modifica il perimetro del piano,
- non comporta la riduzione degli standard previsti nel piano oggetto di variante.
- non comporta modifiche alle altezze massime previste dal piano attuativo.

Trattandosi di variante la cui approvazione da parte del Consiglio comunale avverrà mediante atto unico, ai sensi dall'art. 112 della l.r. 65/2014, dopo l'approvazione da parte del Comune si provvederà:

- alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana dell'avviso di approvazione e alla contestuale comunicazione alla Regione e alla Provincia di Siena, nonché alla pubblicazione sul sito istituzionale del Comune;
- Copia della deliberazione consiliare e degli atti allegati saranno depositati presso gli uffici dell'Amministrazione Comunale, in pubblica visione, e consultabili in formato elettronico sulla pagina dedicata del sito web del Comune.

La variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE

Come previsto dall'art. 18 comma 2 LR 65/2014, la sottoscritta Architetto Patrizia Pruneti, in qualità di responsabile del Procedimento per l'approvazione della variante ex art. 112 LR 65/2014 al PRP Castello di Casole spa in tutte le sue componenti Piano di Recupero (PdR), Piano Particolareggiato (PP) e Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA),

DATO ATTO

- che il comune di Casole d'Elsa è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 28.06.2000 e s.m.i.;
- che il comune di Casole d'Elsa è dotato di Piano Strutturale Intercomunale adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 11.08.2022, pubblicato sul BURT Parte II n. 41 in data 12.10.2022;
- che il comune di Casole d'Elsa è dotato di Regolamento Urbanistico approvato in data 21.05.2001 con D.C.C. n. 27 e s.m.i. fino alla variante generale approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 10.04.2014;
- che il comune di Casole d'Elsa con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 03.04.2020, integrata con la Delibera di Consiglio Comunale nr. 14 del 25.02.2021 ha dato l'Avvio del Procedimento per la formazione del nuovo Piano Operativo;

VISTI i seguenti riferimenti normativi:

- Legge 07 agosto 1990 n. 241 *Nuove norme sul procedimento amministrativo* e s.m.i.;
- Legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 *norme per il governo del territorio* e s.m.i. e relativi Regolamenti regionali d'attuazione;
- Decreto Legislativo 03 aprile 2006 n. 152 *Norme in materia ambientale* e s.m.i.;
- Legge regionale 2 febbraio 2010 n. 10 *Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza (VINCA)* e s.m.i.

VISTI i documenti allegati alla deliberazione di approvazione di cui la presente relazione costituisce allegato integrante ed alla quale si rinvia per ogni dettaglio sul procedimento;

DATO ATTO

- Che successivamente all'approvazione si provvederà alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) dell'avviso di approvazione ed alla contestuale comunicazione alla Regione ed alla Provincia, nonché alla pubblicazione sul sito istituzionale del comune come previsto all'art. 111 LR 65/2014;

- Che la variante diverrà efficace dalla data di pubblicazione dell'avviso sul BURT;

ACCERTA E CERTIFICA

- Che il procedimento inerente la presente variante al PRP Castello di Casole spa in tutte le sue componenti Piano di Recupero (PdR), Piano Particolareggiato (PP) e Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) si è finora svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamenti vigenti, ed in particolare nei presupposti applicativi dell'art. 112 della LR 65/2014;
- Che risulta verificata la coerenza della proposta di variante con il Piano Strutturale Vigente, con il Piano Strutturale Intercomunale adottato ed è conforme con il Regolamento Urbanistico vigente;
- il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;
- il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4 LRT 65/2014
- il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 8 LR 65/2014
- il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130 LR 65/2014.

DICHIARA

nel rispetto, del comma 2, art. 18 della LRT 65/2014:

1. che la variante **è corredata** dalla presente relazione, nella quale sono evidenziati e certificati i seguenti argomenti:
 - a) *in merito ai profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;*
 - b) *ove si tratti di uno strumento di pianificazione urbanistica comunale, i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati;*
 - c) *il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;*
 - d) *ove si tratti di uno strumento di pianificazione comunale, il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato nella fase transitoria ai sensi dell'art.224 della LR 65/2014;*
 - e) *il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 84;*
 - f) *il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130.*
2. che la variante **è riconducibile** alla fattispecie di cui all' art. 112 della legge regionale n. 65/2014;
3. che la variante **non è soggetta** a Verifica Ambientale Strategica;
4. che la Variante **non è soggetta** ad adeguamento al Piano Paesaggistico.

Casole d'Elsa 01.12.2022

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Patrizia Pruneti