



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

RELAZIONE

Luglio 2016

INDICE

PREMESSA	1
PRINCIPALI PASSAGGI AMMINISTRATIVI	5
GLI ELABORATI DELLA VARIANTE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	6
OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	7
VERIFICHE PER L'ADEGUAMENTO AL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO	9

COMUNE DI CASOLE D'ELSA
VARIANTE REGOLAMENTO URBANISTICO "MARGINE NORD DI PIEVESCOLA"
ADEGUAMENTO AL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO - RELAZIONE

PREMESSA

Come si evince dall'Atto di avvio del procedimento (approvato con DCC n. 11 del 29/02/2016), la presente Variante del Regolamento Urbanistico, denominata *Margine nord di Pievescola*, nasce dalla necessità di evitare un'eccessiva saturazione residenziale nelle aree poste al margine nord di Pievescola. Tali aree sono state interessate, nell'ultimo decennio, da un intervento di espansione residenziale attuato sulla base dell'art. 24 del Programma Integrato di Intervento che ha, inoltre, consentito la riqualificazione e il completamento degli spazi verdi di uso pubblico, prima limitati al solo campo da calcio, dotando l'area di servizi a scala di quartiere.

L'intervento è individuato nel Regolamento Urbanistico vigente all'interno dello Schema Direttore SD4E e disciplinato dall'art. 91.3 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 della L.R. 65/2014, tale Variante rientra tra le cosiddette *Variante semplificate*¹. tenendo conto che, ai sensi dell'art. 224² *Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato* della L.R. 65/2014, nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della nuova legge per il governo del territorio si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei Piani Strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della L.R. 65/2014.

Successivamente all'approvazione del Regolamento Urbanistico vigente, Con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015, è stato approvato il PIT con valenza di Piano paesaggistico; Pievescola e l'area della Variante ricadono all'interno del vincolo *Versante ovest della Montagnola senese* relativo alle aree di notevole interesse pubblico (ex legge 1497/39) di cui all'art.136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 42/2004); la specifica area oggetto della Variante non è, invece, soggetta a vincoli di cui all'art. 142 (aree tutelate per legge) del D.lgs. 42/2004 (cfr. estratti cartografia del PIT allegati).

Ciò premesso, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT è necessario l'adeguamento al PIT con valenza di Piano paesaggistico secondo le procedure di cui allo stesso articolo 21 e dell'art. 31 della L.R.65/2014.

¹ Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'articolo 4, comma 3, e che non comportano variante al piano strutturale.

2. Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM



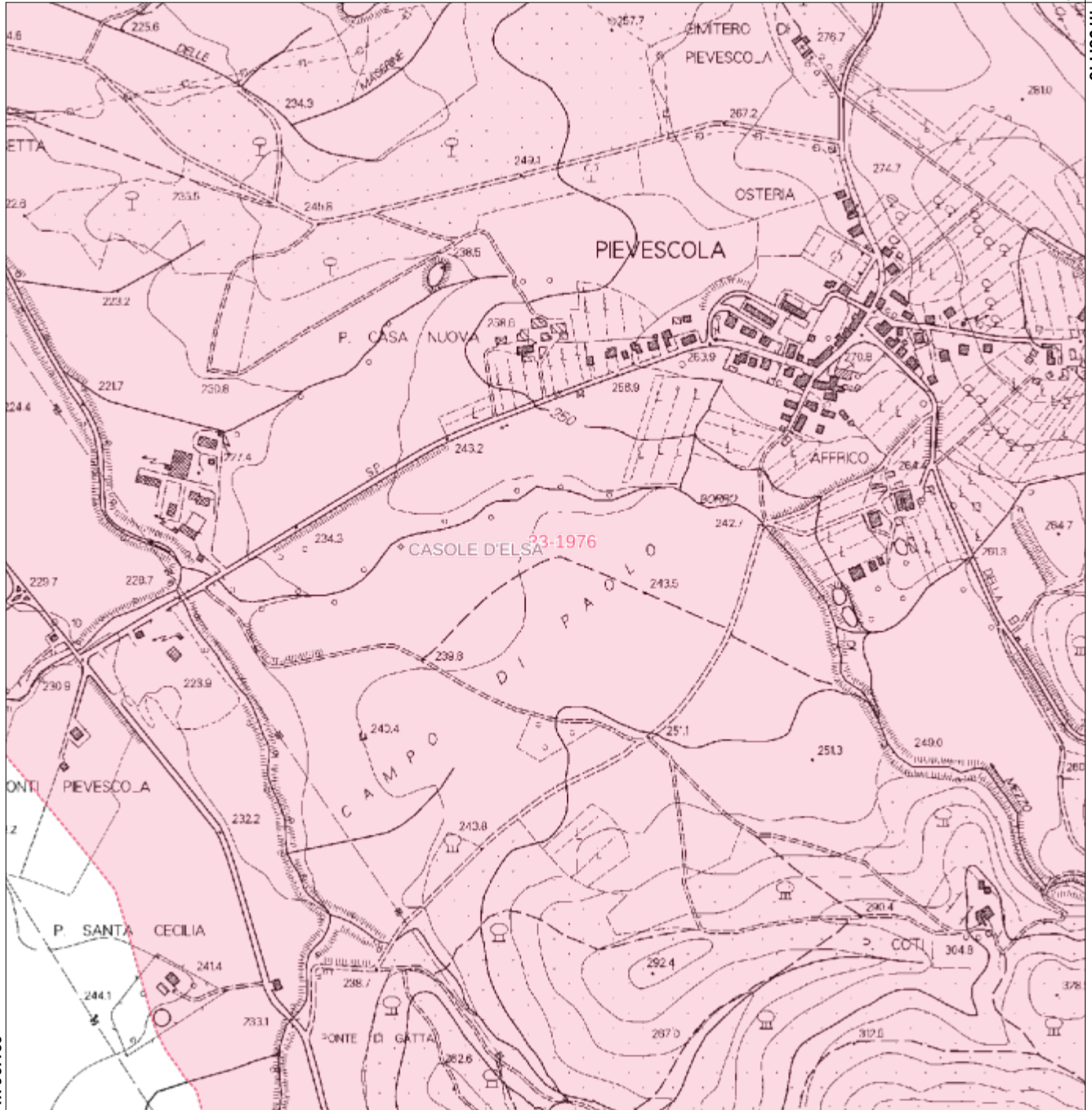
Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico_ D.lgs 42/2004 art. 136

Scala 1 : 10.000

673.298,4

4.798,18



671.374,8

EPSG:25832

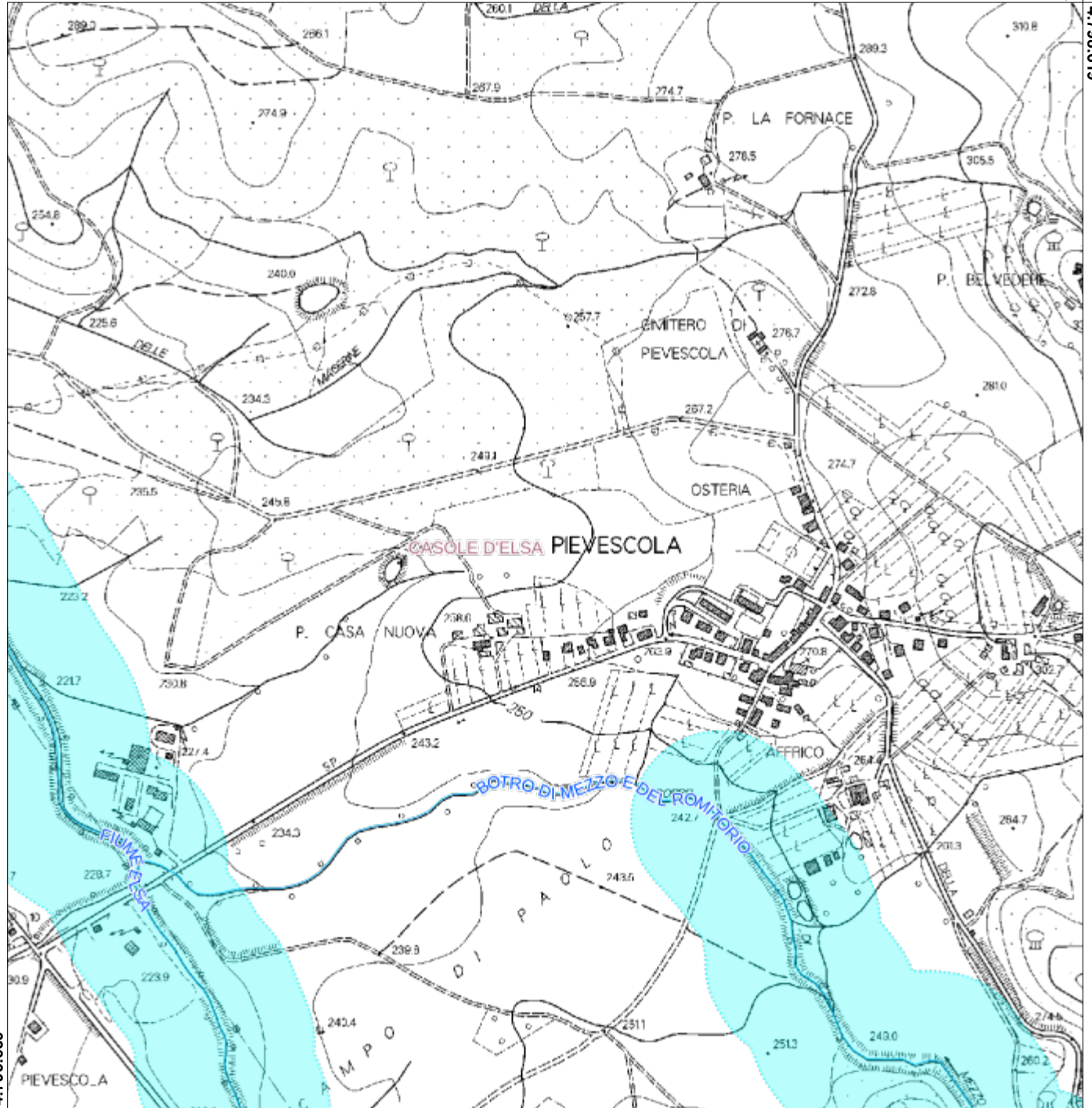


Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Aree tutelate per legge - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Scala 1 : 10.000

673.371,9



4.796.639

671.448,3

EPSG:25832

4.798.619

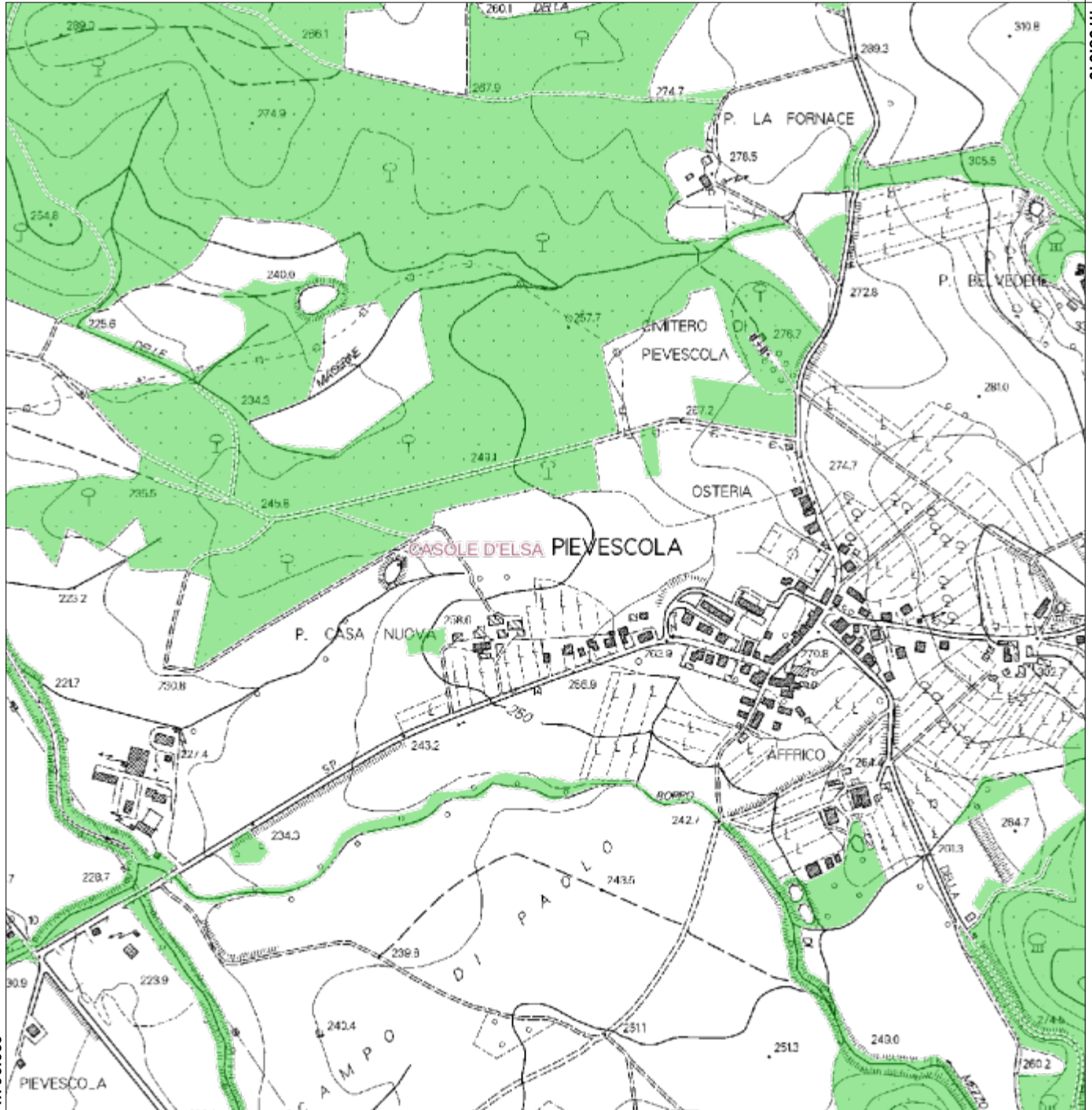


Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Aree tutelate per legge - I territori coperti da foreste e da boschi

Scala 1 : 10.000

673.371,9



EPSG:25832

PRINCIPALI PASSAGGI AMMINISTRATIVI

Il Comune di Casole d'Elsa redige ai sensi della L.R.5/95 il Piano Strutturale che viene approvato con D.C.C n° 54 del 28.06.2000 a seguito di Accordo di Pianificazione, ai sensi dell'art. 36 della L.R.5/95, siglato in data 23.06.2000; il Piano Strutturale diviene esecutivo con la pubblicazione nel BURT n° 43 del 25.10.2000.

In data 21.05.2001 con D.C.C n° 27, l'Amministrazione comunale approva il Regolamento Urbanistico che diviene esecutivo con la pubblicazione nel BURT n° 28 del 11.07.2001.

Il Piano Strutturale è, successivamente, oggetto di tre Varianti approvate come di seguito riportate:

- *Variante 1* - D.C.C n° 30 del 18.04.2003 (pubblicata nel BURT n° 23 del 04.06.2003),
- *Variante 2* - D.C.C n° 33 del 23.04.2004 (pubblicata nel BURT n° 27 del 07.07.2004)
- *Variante 3* - D.C.C. n° 68 del 30.06.2011 (pubblicata nel BURT n°36 del 07.09.2011); con D.C.C. n° 29 del 30.04.2012 vengono recepite le indicazioni relative alla pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale (BURT del 16.05.2012).

Il Regolamento Urbanistico è stato oggetto delle seguenti Varianti approvate:

- *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° 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* - D.C.C. n. 74 del 07.06.2010 (pubblicata nel BURT n° 28 del 14.07.2010);
- *Variante generale* - D.C.C. n° 50 del 10.04.2014 (B.U.R.T. n. 20 del 21.05.2014);
- *Variante di adeguamento ai parametri regionali 64/R e In materia di acquisizione e trasferimento dei diritti edificatori* - D.C.C. n° 19 del 24.03.2016 (B.U.R.T. n. 18 del 04.05.2016).

GLI ELABORATI DELLA VARIANTE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

- Norme Tecniche di Attuazione
- Norme Tecniche di Attuazione – Sovrapposto
- Allegato 2 NTA - Dimensionamento residenziale RU (Residuo – UTOE VII La Montagnola)
- Relazione illustrativa
- Tavole b - Usi del suolo e modalità d'intervento (scala 1:2000)
 - Tav. b7 “UTOE VII - Pievescola”
- Confronto RU vigente / RU Variante

Adeguamento PIT con valenza di Piano Paesaggistico

- Relazione
- Relazione - Allegato 1 Beni paesaggistici art. 136 D.lgs 42/2004 - Coerenza con le Direttive e Prescrizioni di cui alla Disciplina d'uso immobili e aree di notevole interesse pubblico
- Relazione - Allegato 2 Simulazione dell'intervento e coni visivi

Studio geologico:

- Relazione geologico-tecnica

OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

L'intervento oggetto della Variante denominata *Margine nord di Pievescola* e disciplinato dallo Schema Direttore SD4E è oggi quasi completato ad eccezione di alcuni lotti ancora ineditati concentrati, prevalentemente, al margine nord dell'intervento.

La Variante è finalizzata a definire e completare l'intervento contemporaneo esistente evitando di concentrare l'edificazione; con l'obiettivo di evitare ulteriori interventi di saturazione edilizia a destinazione residenziale del margine nord la Variante ridisegna lo Schema direttore SD4E e il contiguo Schema direttore SD4L prospettando interventi di integrazione paesaggistica nel rispetto dell'integrità morfologica ed estetico-percettiva e prevedendo la creazione, tra le aree residenziali esistenti, di aree aperte verdi sia pubbliche che private, ad interruzione del ritmo serrato dell'edificato e garantendo, inoltre, la qualificazione dei margini.

A tal fine, come evidenziato nell'Allegato 2 *Simulazione dell'intervento e con visivi* alla presente Relazione, si prevede:

- una diversa distribuzione dei lotti ineditati residui (spostando l'edificazione residenziale a sud dell'area) con contestuale riduzione del dimensionamento residuo complessivo;
- la redistribuzione delle aree di Standard e la previsione, tra le aree residenziali esistenti, di aree libere inedificate destinate ad attività agricole/ricreative (orti urbani), parcheggio alberato (a servizio anche dell'adiacente area cimiteriale) oltre ad aree verdi private;
- il rafforzamento del margine verde a sud dell'insediamento residenziale, anche con funzione di mitigazione paesaggistica, direttamente connesso, attraverso percorsi pedonali, al sistema baricentrico esistente delle aree verdi pubbliche poste a cerniera tra il tessuto urbanizzato contemporaneo e il centro storico di Pievescola.

La Variante apporta modifiche ai seguenti elaborati del Regolamento Urbanistico:

- **Norme Tecniche di Attuazione**
 - Art. 45 - Salvaguardia dei caratteri paesaggistici
 - Art. 91.3 - Intervento S.D. 4E
 - Art. 91.6 - Intervento S.D. 4L
 - Allegato 2 - Dimensionamento residenziale RU (Residuo – UTOE VII La Montagnola)
- **Tavole Usi del suolo e modalità d'intervento** (scala 1:2000)
 - Tav. b7 - "UTOE VII - Pievescola"
- **Relazione illustrativa**
 - Verifica standard residenziali (UTOE VII La Montagnola)

Relativamente alle NTA, nell'art. 45 "Salvaguardia dei caratteri paesaggistici" (Parte II – Prescrizioni generali di salvaguardia ecologica - Titolo III Criteri e indirizzi di sostenibilità ambientale) viene inserito, in coerenza con le prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico (Scheda - sezione 4 Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico del PIT approvato con DCR 37/2015), un ultimo comma relativamente agli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica che ricadono all'interno del vincolo paesaggistico *Zona del versante ovest della Montagnola senese*; nell'art. 91.3 "Intervento S.D. 4E" (Titolo X Interventi strategici di recupero e/o trasformazione - Capo V Schema Direttore SD4) sono stati inseriti

prescrizioni e criteri per gli interventi di carattere generale e specifiche prescrizioni per gli interventi di nuova edificazione, per gli interventi pubblici, per gli edifici esistenti oltre per i singoli interventi SD4E.1, SD4E.2, SD4E.3 e SD4E.4 nel rispetto delle prescrizioni e in coerenza con le direttive della Scheda di cui alla sezione 4 Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico.

Relativamente alla Tav. b7 - “UTOE VII - Pievescola”, l’Intervento SD4E viene modificato prevedendo una diversa distribuzione dei lotti inedificati residui attraverso interventi coerenti con le prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, garantendo l’integrità morfologica ed estetico-percettiva e la qualificazione dei margini. Contestualmente viene prevista la riduzione del dimensionamento residuo complessivo (come si evince dalla tabella contenuta nell’Allegato 2 alle NTA Dimensionamento residenziale UTOE VII La Montagnola) e la ridistribuzione delle aree di standard (verde pubblico e parcheggi cfr. Relazione illustrativa - Tabella 1 Dimensionamento e verifica standard aree residenziali). Le nuove aree edificabili sono state individuate, a sud dell’area già edificata consentendo così di realizzare, tra le aree residenziali esistenti, aree aperte non edificate sia pubbliche che private ad interruzione del ritmo serrato dell’edificato; relativamente all’adiacente Intervento SD4L viene modificata la perimetrazione dell’area pubblica Vp prevista al margine nord dell’intervento.

VERIFICHE PER L'ADEGUAMENTO AL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Per l'adeguamento al PIT della presente Variante sono state effettuate specifiche verifiche contenute:

- nell'Allegato 1 – Beni paesaggistici art. 136 D.lgs 42/2004 - Coerenza con le Direttive e Prescrizioni di cui alla Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico;
- nell'Allegato 2 – Simulazione dell'intervento e con visivi.

Allegato 1 – Beni paesaggistici art. 136 D.lgs 42/2004 - Coerenza con le Direttive e Prescrizioni di cui alla Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

L'Allegato 1 utilizza la tabella contenuta nella Scheda di cui alla sezione 4 del PIT e precisamente la parte c) *Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - Disciplina d'uso* (articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso) completandola con ulteriori due colonne che contengono, coerenza con le direttive e rispetto delle prescrizioni della Variante alle direttive e prescrizioni del PIT e rimandando alle NTA e all'Allegato 2 Simulazione dell'intervento e con visivi.

Allegato 2 – Simulazione dell'intervento e con visivi

Nell'Allegato 2 è stata effettuata la simulazione dell'intervento previsto dalla Variante in coerenza con le *Linee Guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea*.

Rispetto all'insediamento di Pievescola il PIT individua nella *Carta del territorio urbanizzato* (di seguito allegata) tre morfotipi relativi alle urbanizzazioni contemporanee TR5, TR7 e TR8.

L'area relativa alla Variante può essere ricondotta al morfotipo T.R.7. *Tessuto sfrangiato di margine* come si può anche vedere dal confronto tra un'immagine tratta dall'abaco dei morfotipi (III Invariante PIT) contenuto negli *Abachi delle Invarianti Strutturali* e l'immagine del "tessuto" dell'intorno dell'area della Variante



Foto aerea abaco dei morfotipi III Invariante PIT



Foto aerea tessuto dell'intorno area della variante

Si tratta, infatti, di tessuti insediativi a destinazione prevalentemente residenziale e a bassa densità (edifici mono e bifamiliari) caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale è stata strutturata una viabilità a pettine di accesso. La caratteristica saliente è la frammentarietà di queste espansioni, tanto da non essere percepite come “tessuti” ma come “sfrangiamenti della città”.

La simulazione dell'intervento, finalizzato a definire e completare un intervento contemporaneo esistente, prospetta:

- una diversa distribuzione dei lotti ineditati residui con contestuale riduzione del loro dimensionamento;
- la riprogettazione e valorizzazione degli spazi aperti ineditati tra i lotti residenziali edificati (cunei verdi) destinandoli ad orti urbani, parcheggio permeabile alberato (anche a servizio dell'adiacente cimitero) oltre ad aree di verde privato;
- il rafforzamento del margine verde a sud dell'intervento anche con funzione di mitigazione paesaggistica attraverso l'uso di elementi arborei facenti parte del contesto ecologico locale;
- la continuità con il sistema delle aree verdi pubbliche esistenti a cerniera tra i nuovi insediamenti e il centro storico di Pievescola.

La simulazione dell'intervento viene rappresentata anche attraverso un profilo direttore paesaggistico, in scala 1:500, nel quale viene evidenziato come i nuovi edifici si adattino alla morfologia del terreno limitando al minimo indispensabile gli scavi, l'alternanza tra gli spazi costruiti e gli spazi verdi oltre al rafforzamento del margine sud di definizione paesaggistica dell'edificato.

Relativamente alle relazioni gerarchico-percettive in relazione all'insediamento storico di Pievescola, si può affermare che il contesto nel quale gli interventi oggetto della Variante verranno inseriti non è in diretta relazione con le visuali da e verso il nucleo storico di Pievescola come viene evidenziato dalle foto (coni visivi) scattate e riportate nell'Allegato 2 nel quale sono stati evidenziati i coni visivi da e verso l'intervento in rapporto con il centro storico e con i tessuti contemporanei esistenti posti tra il centro storico e l'intervento oggetto della Variante al Regolamento Urbanistico “Margine Nord di Pievescola”.

Eventuale interferenza con le visuali potrà, comunque, essere meglio verificata nella fase di realizzazione dell'intervento attraverso specifiche e idonee verifiche paesaggistiche come prescritte dalle NTA del RU.



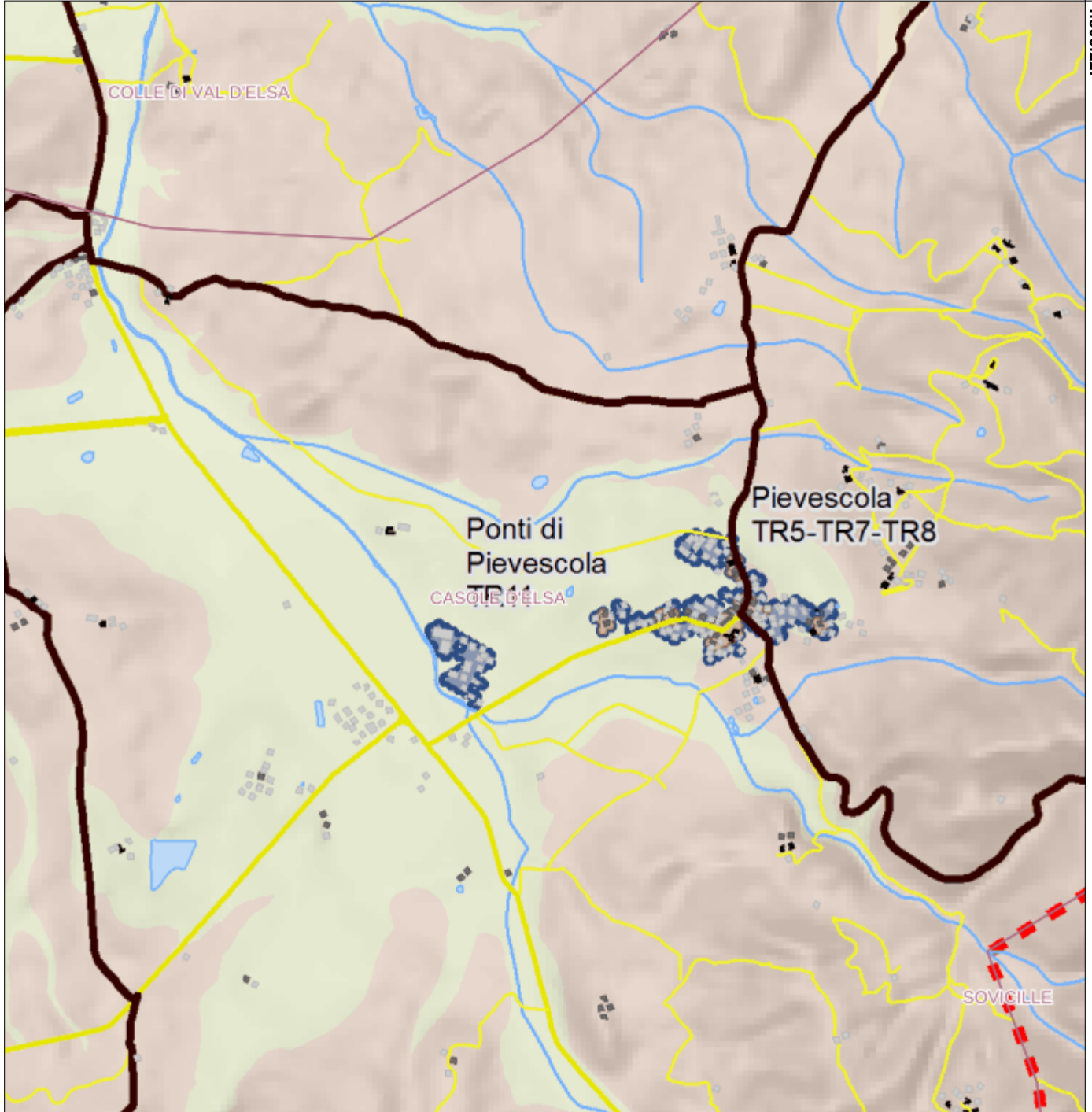
Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Carta del territorio urbanizzato

Scala 1 : 25.000

674.450,8

4.800.227



4.795.278

669.641,8

EPSG:25832