



# 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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Luglio 2016

## INDICE

PREMESSA .....	1
PRINCIPALI PASSAGGI AMMINISTRATIVI .....	2
GLI ELABORATI DELLA VARIANTE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO .....	3
OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE .....	4
VERIFICA DEGLI STANDARDS.....	7
ADEGUAMENTO AL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (PIT) CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO	11

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO VARIANTE MARGINE NORD DI PIEVESCOLA  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

## 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.

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*<sup>1</sup>. tenendo conto che, ai sensi dell'art. 224<sup>2</sup> *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.

---

<sup>1</sup> 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

## 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 e che comporterebbero un'eccessiva concentrazione edilizia. 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.

La Variante è, quindi, finalizzata a definire e completare l'intervento contemporaneo esistente prospettando interventi di integrazione paesaggistica nel rispetto dell'integrità morfologica ed estetico-percettiva prevedendo la creazione, tra le aree residenziali esistenti, di aree libere verdi sia pubbliche che private, ad interruzione del ritmo serrato dell'edificato e garantendo, inoltre, la qualificazione dei margini.

A tal fine si prevede (cfr. anche Allegato 2 adeguamento PIT – Simulazione dell'intervento e convisivi):

- una diversa distribuzione dei lotti ineditati residui con contestuale riduzione del dimensionamento residuo complessivo (cfr. 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 agricole/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.

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:

- l'art. 45 "Salvaguardia dei caratteri paesaggistici" (Parte II – Prescrizioni generali di salvaguardia ecologica - Titolo III Criteri e indirizzi di sostenibilità ambientale) viene modificato, in coerenza con le prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT approvato con DCR 37/2015), con l'inserimento di un ultimo comma relativamente agli interventi di

trasformazione edilizia ed urbanistica che ricadono all'interno del vincolo paesaggistico denominato *Zona del versante ovest della Montagnola senese*;

- l'art. 91.3 "Intervento S.D. 4E" (Titolo X Interventi strategici di recupero e/o trasformazione - Capo V Schema Direttore SD4) viene modificato inserendo Prescrizioni e criteri per gli interventi di carattere generale e specifiche prescrizioni per gli interventi di nuova edificazione, gli interventi pubblici, gli edifici esistenti oltre per i singoli interventi SD4E.1, SD4E.2, SD4E.3 e SD4E.4. vengono, inoltre aggiunti schemi grafici relativi agli interventi SD4E.1, SD4E.2, SD4E.3 e SD4E.4. Viene sostituita e modificata la tabella dei parametri secondo il nuovo dimensionamento e le nuove aree di Standard;
- nell'art. 91.6 "Intervento S.D. 4L" (Titolo X Interventi strategici di recupero e/o trasformazione - Capo V Schema Direttore SD4) viene sostituita e modificata la tabella dei parametri aggiornando la dimensione dell'area Vp (art. 58.2 comma 5 NTA);
- l'Allegato 2 "Dimensionamento residenziale" viene aggiornato relativamente al dimensionamento del RU e al residuo del PS ovvero l'Allegato riporta la tabella riepilogativa con il residuo residenziale rispetto al dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale per L'UTOE VII La Montagnola relativamente agli interventi contenuti nell'area Problema A.P.4.2 Pievescola nord del PS che nel RU corrispondono all'intervento SD4E (oggetto della Variante) e all'intervento SD4L che rimane invariato (il dimensionamento residenziale è stato espresso in Sn (mq) come nel PS oltre che in SUL (mq) come definita dall'art. 11 delle NTA).

Relativamente alla Tav. b7 - "UTOE VII - Pievescola":

- l'Intervento SD4E viene modificato prevedendo una diversa distribuzione dei lotti ineditati 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 e la redistribuzione delle aree di standard (verde pubblico e parcheggi). 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;
- l'Intervento SD4L viene modificato con la ripermimetrazione dell'area pubblica Vp prevista al margine nord dell'intervento.

Relativamente alla Relazione illustrativa

- la tabella per la verifica degli standard residenziali (Tabella 1 dimensionamento e verifica standard aree residenziali) viene aggiornata relativamente all'UTOE VII La Montagnola con la diminuzione degli abitanti equivalenti che passano da 1.109 a 1.095 (diminuendo di 14 unità) e con il conseguente aggiornamento degli Standard relativi alle aree di Istruzione di base, attrezzature di interesse collettivo, verde attrezzato e parcheggi minimi oltre che delle aree di verde attrezzato e parcheggi individuati sulla Tav. b7 e modificati dalla Variante.

Inoltre, si coglie l'occasione per effettuare la correzione di alcuni refusi relativi a:

- Norme Tecniche di Attuazione
- Art. 13 – Superficie non residenziale o accessoria (Snr)

- Art. 18 - Altezza degli edifici
- Art. 22 - Condizioni generali alla trasformazione
- Art. 75 - Disposizioni generali
- Relazione illustrativa
  - Verifica standard residenziali (Attrezzature di interesse collettivo, per mero errore erano state calcolate, relativamente a tutte le UTOE, 5mq/ab anziché 5,5 mq/ab)



## VERIFICA DEGLI STANDARDS

All'interno delle grandi categorie del D.M. 1444/68 il Regolamento Urbanistico suddivide ogni categoria, a parte l'istruzione di base, in funzione delle specificità attribuite:

- i verdi attrezzati (Spazi scoperti di uso pubblico a verde art. 58.2 NTA) sono stati articolati in giardini (Vg) suddivisi al loro volta in: aree per manifestazioni all'aperto (Vg1) e aree costituite da un'alternanza di aree verdi, spazi di aggregazione con le caratteristiche della piazza (Vg2); parchi (Vp), orti urbani (Vo) e aree sportive scoperte (Vs);
- le aree per attrezzature di interesse collettivo (Servizi e attrezzature di uso pubblico art. 58.1 NTA) sono articolate in Servizi amministrativi (Sb), Servizi per l'istruzione di base (Sa), Servizi cimiteriali (Sc), Servizi culturali, sociali e ricreativi (Sd), Servizi per l'assistenza socio-sanitaria (Sh), Servizi religiosi (Sr), Servizi sportivi coperti (Ss), Servizi tecnici (St) e Servizi per l'accoglienza turistica (Sta);
- i parcheggi (Infrastrutture di servizio alla mobilità art. 58.3 NTA) sono articolati in parcheggi coperti (Mp) e parcheggi scoperti (Ms).

## AREE RESIDENZIALI

Il decreto ministeriale 1444/68 stabilisce che per ogni abitante insediato o insediabile è necessaria la dotazione minima inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita:

- mq/ab 4,50 per l'istruzione (scuole materne e scuole dell'obbligo);
- mq/ab 2,00 per attrezzature di interesse collettivo (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre);
- mq/ab 9,00 per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- mq/ab 2,50 per parcheggi. Tali aree in casi speciali potranno essere distribuite su diversi livelli.

Per il dimensionamento del Piano Strutturale il rapporto minimo relativo alle aree residenziali è stato incrementato qualitativamente portandolo a 25 mq. per abitante insediato o insediabile (suddivise in 4,5 mq/ab istruzione di base, 5,5 mq/ab attrezzature di interesse collettivo, 9,5 mq/ab verde attrezzato e 5,5 mq/ab parcheggi) tenendo presente che, comunque, la distribuzione delle aree destinate a standard realizzate supera, nel complesso, tale valore.

La tabella 1 evidenzia gli standard relativi alla residenza, indicando, rispetto alle diverse tipologie e alle UTOE, le aree individuate nelle Tavole "Usi e modalità di intervento" del Regolamento Urbanistico (realizzati e di previsione) e quindi verificando per ogni tipologia la quantità minima necessaria rispetto agli abitanti insediabili ovvero standard da decreto e standard qualitativi previsti dal Piano Strutturale.

La verifica evidenzia come la quantità di standard sia realizzata che prevista dal Regolamento Urbanistico sia notevolmente superiore al minimo ovvero a 25 mq/ab.

Fanno eccezione le aree per l'istruzione di base (una esistente e una di progetto) individuate solo nel capoluogo. Va, comunque, tenuto presente che il complesso scolastico esistente rappresenta un Polo integrato e articolato che si sviluppa su più livelli e concepito secondo metodi e tecnologie contemporanee ottemperando alle necessità della popolazione scolastica residente e della popolazione prevista per un cospicuo numero di anni.

Di seguito vengono inserite:

- Tabella 1 *Dimensionamento e verifica Standard residenziali* - sovrapposto (in rosso sono individuate le parti aggiunte e in blu le parti eliminate)
- Tabella 1 *Dimensionamento e verifica Standard residenziali* come modificata dalla Variante

**Tabella 1 - dimensionamento e verifica standard aree residenziali**

					Istruzione di Base (mq)	Attrezzature di interesse collettivo (mq)	Verde attrezzato (mq)	Parcheggi (mq)				
Abitanti					Verifica standard minimi necessari D. M. 1444/68 + standard qualitativi PS (25 mq./ab.)							
Residenti al 31/08/2010	Equivalenti		Totale abitanti	individuati sulle tavv. b (mq)	4,5 mq./ab.	individuati sulle tavv. b (mq)	5,5 mq./ab. (*)	individuati sulle tavv. b (mq)	9,5 mq./ab.	individuati sulle tavv. b (mq)	5,5 mq./ab.	
	insediamenti	territorio aperto										
UTOE I Berignone	39	-	108	147	662	-	735 809	-	1.397	-	809	
UTOE II Casole Capoluogo	2.455	869 <sup>1</sup>	78	3.402	16.000	15.309	90.855	17.010 18.711	172.382	32.319	18.744	18.711
UTOE III Monteguidi	232	80	18	330	1.485	2.303	1.650 1.815	15.607	3.135	2.589	1.815	
UTOE IV Mensano	235	28	12	275	1.238	1.135	1.375 1.513	42.774	2.613	1.597	1.513	
UTOE V La Selva	49	-	10	59	266	-	295 325	-	561	-	325	
UTOE VI La valle dell'Elsa	125	33 <sup>2</sup>	25	183	824	302	915 1.007	23.394	1.739	-	1.007	
UTOE VII La Montagnola	727	323 309 <sup>3</sup>	59	1.109 1.095	4.991 4.928	13.011	5.545 6.023	50.935 48.063	10.536 10.403	9.109 10.111	6.100 6.023	
<b>TOTALE</b>	<b>3.862</b>	<b>1.333 1.319</b>	<b>310</b>	<b>5.505 5.491</b>	<b>16.000</b>	<b>24.773 24.710</b>	<b>107.606</b>	<b>27.525 30.201</b>	<b>305.092 302.220</b>	<b>52.298 52.165</b>	<b>32.039 33.041</b>	<b>30.278 30.201</b>

<sup>1</sup> Casole/Orli, Cavallano, Il Merlo, Lucciana.

<sup>2</sup> Molino d'Elsa.

<sup>3</sup> Pievescola.

(\*) Refuso: correzione parametro/abitante 5,5 mq/ab. anziché 5 mq/ab.

**Tabella 1** - dimensionamento e verifica standard aree residenziali

				Istruzione di Base (mq)	Attrezzature di interesse collettivo (mq)	Verde attrezzato (mq)	Parcheggi (mq)					
Abitanti				Verifica standard minimi necessari D. M. 1444/68 + standard qualitativi PS (25 mq/ab.)								
Residenti al 31/08/2010	Equivalenti		Totale abitanti	individuati sulle tavv. b (mq)	4,5 mq/ab.	individuati sulle tavv. b (mq)	5,5 mq/ab.	individuati sulle tavv. b (mq)	9,5 mq/ab.	individuati sulle tavv. b (mq)	5,5 mq/ab.	
	insediamenti	territorio aperto										
UTOE I Berignone	39	-	108	147	662	-	809	-	1.397	-	809	
UTOE II Casole Capoluogo	2.455	869 <sup>1</sup>	78	3.402	16.000	15.309	90.855	18.711	172.382	32.319	18.744	18.711
UTOE III Monteguidi	232	80	18	330	1.485	2.303	1.815	15.607	3.135	2.589	1.815	
UTOE IV Mensano	235	28	12	275	1.238	1.135	1.513	42.774	2.613	1.597	1.513	
UTOE V La Selva	49	-	10	59	266	-	325	-	561	-	325	
UTOE VI La valle dell'Elsa	125	33 <sup>2</sup>	25	183	824	302	1.007	23.394	1.739	-	1.007	
UTOE VII La Montagnola	727	309 <sup>3</sup>	59	1.095	4.928	13.011	6.023	48.063	10.403	10.111	6.023	
<b>TOTALE</b>	<b>3.862</b>	<b>1.319</b>	<b>310</b>	<b>5.491</b>	<b>16.000</b>	<b>24.710</b>	<b>107.606</b>	<b>30.201</b>	<b>302.220</b>	<b>52.165</b>	<b>33.041</b>	<b>30.201</b>

<sup>1</sup> Casole/Orli, Cavallano, Il Merlo, Lucciana.

<sup>2</sup> Molino d'Elsa.

<sup>3</sup> Pievescola.

## **ADEGUAMENTO AL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (PIT) CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO**

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.

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.

Relativamente alle verifiche di cui all'adeguamento si rimanda alla specifica Relazione e alle specifiche verifiche allegate (Allegato 1 – Beni paesaggistici art. 136 D.lgs 42/2004 - Coerenza con le Direttive e Prescrizioni di cui alla Disciplina d'uso immobili e aree di notevole interesse pubblico; Allegato 2 – Simulazione dell'intervento e con visivi).