



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE AREA UMI SD4G
"LA VIGNA"**

PIEVESCOLA

CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**Responsabile del Procedimento
Arch. Valeria Capitani**

Ottobre 2014



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

Oggetto: Relazione del Responsabile del Procedimento – Piano di Lottizzazione “La Vigna” redatto ai sensi dell’art. 70 della L.R. 1/2005

Richiedenti: L’AURORA srl, BARDINI MARCO, LODDE ANGELA, CANDIDORI GINO, CANDIDORI FRANCESCO, CANDODORI ADAMO, PACELLA ANTONIO, PACELLA SALVATORE GERARDO, PACELLA QUIRICO R. B. TOSCANA s.r.l.
presentato in data 13.10.2009 prot. n. 8401

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 le cui conclusioni sono riportate di seguito:

“La Conferenza ritiene, a seguito del sopralluogo e degli approfondimenti svolti, che permangono alcuni elementi che presentano profili di incompatibilità e contrasto con il P.I.T. per superare i quali si rende necessario dare attuazione a quanto di seguito specificato:

Aree r47tr Monteguidi: in riferimento al dimensionamento residenziale previsto per l'intera U.T.O.E., questo dovrà essere ridotto alla quantità di sul utilizzata dal RU per l'area di trasformazione AT3 ed AT5. Si prescrive che l'edificazione si attesti lungo viale Primavera mantenendo l'allineamento con gli edifici esistenti sullo stesso alto e salvaguardando la parte ad uliveto retrostante. La restante parte della zona d'intervento,retrostante l'edificazione, dovrà essere mantenuta a verde accessibile e comunque non dovranno essere realizzate opere di sistemazione esterna tipo muretti, recinzioni ecc.

Berignone: gli interventi devono essere limitati alla riqualificazione a fini residenziali della volumetria degli edifici poderali esistenti in loc. Podernuovo; alla riqualificazione con funzioni complementari



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

all'attività residenziale, degli edifici poderali esistenti tra Podernuovo e Cucule, escludendo dal conteggio i capannoni agricoli non riconoscibili come edifici. Il dimensionamento complessivo degli edifici da recuperare viene indicato dal comune, con riferimento al PMAA a suo tempo presentato, in circa 5000 mq di superficie massima.

Area industriale Il Piano: si prescrive di eliminare una parte della previsione lungo la strada provinciale Casole d'Elsa-Colle Val d'Elsa al fine di mantenere un varco visuale tra la parte nord e la parte sud dell'insediamento produttivo evitando così la saldatura tra le parti. Si prescrive inoltre l'eliminazione dell'area a sud del Botro degli Strulli che delimita la zona produttiva a N-W. Conseguentemente deve essere ridotta in modo corrispondente la superficie delle previsioni produttive contenute nel PS per la zona industriale de Il Piano.

La Montagnola: pur prendendo atto della riduzione di Sul in tale ambito, avvenuta con le controdeduzioni all'Osservazione regionale, la Commissione, vista la delicatezza del contesto, invita il comune a valutare la possibilità di una ricollocazione delle restanti previsioni e auspica altresì una revisione del dimensionamento dell'UTOE.

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 costituisca, 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 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);



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

- 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 R. U. – D.C.C. n. 74 del 07.06.2010 (BURT n. 28 del 14.07.2010);
- Variante al R. U. – Area Berignone – adozione D.C.C. n. 110 del 18.11.2011 (BURT n. 1 del 04.01.2012) revocata con D.C.C. n. 28 del 30.04.2012 (BURT n. 21 del 23.05.2012);
- Variante generale al R. U. approvata con D.C.C. n. 50 del 10.04.2014 (BURT n° 20 del 21.05.2014).

Visto il Piano di Lottizzazione, redatto dall'arch. Rosanna Altamura, ai sensi delle Norme Tecniche d'Attuazione ed in particolare dell'art. 91.48 delle NTA del Regolamento Urbanistico presentato in data 13.10.2009 prot. n. 8401;

Con riferimento all'acquisizione dei pareri richiesti dalle norme legislative e regolamentari vigenti, si segnala quanto segue:

- effettuato il deposito (in data 05.11.2014) presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile delle indagini geologico-tecniche e degli elaborati costituenti il Piano di lottizzazione "il Comune può procedere all'adozione dello strumento urbanistico solo a seguito della comunicazione da parte del Genio Civile dell'esito positivo del controllo, ai sensi dell'art 11 del D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R, "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche";

Vista la L.R. 1/2005 "Norme per il governo del territorio"

DATO ATTO che il Piano di Lottizzazione "La Vigna" consta dei seguenti elaborati:

QUADRO CONOSCITIVO

- Tav. 1 - Inquadramento urbanistico e fotografico dell'area d'intervento;
- Tav. 2A - Piano Quotato dell'intera area e profili con individuazione di eventuali alberature presenti;

PROGETTO

- **Tav. 3** - Planimetria Generale di progetto;
- **Tav. 4** - Sezioni ambientali schematiche rappresentative del rapporto tra l'intervento ed il contesto paesaggistico;
- **Tav. 5** - Restituzione tridimensionale del progetto ed ambientazione fotografica;
- **Tav. 5A** – Fotoinserimenti con contesto paesaggistico;
- **Tav. 6A** - Planimetria con individuazione delle proprietà ;
- **Tav. 7A**- Progetto di Suolo.

PROGETTO DEGLI IMPIANTI

- **TAV. 8A** - Schema rete ENEL ed illuminazione pubblica;
- **Tav. 8B** -Progetto illuminotecnico dell'illuminazione pubblica;
- **Tav. 9** - Schema rete idrico – Fognaria;
- **Tav. 10** - Schema rete GAS;
- **Tav. 11** - Schema di distribuzione rete telefonica.

RELAZIONI E NORME TECNICHE

- **R.T.** - Relazione tecnica;
- **R.G.** - Relazione Geologica;
- **N.T.A.** - Norme tecniche di attuazione;
- **E.M.** - Estratto di mappa e visure catastali;
- **C.M.E.** - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- Analisi della compatibilità ambientale;

e risulta corredato da specifico schema di convenzione.

DATO ATTO che il Piano di Lottizzazione "UMI SD4G "La Vigna", non è soggetto alla procedura di V.A.S. e di verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art 5, comma 4, e della L.R. 10/2010 in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni in quanto l'area di cui trattasi è stata valutata nel procedimento di VAS della variante al Piano strutturale vigente e della Variante generale al RU vigente.



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

Il Piano è stato elaborato in conformità con le norme legislative e regolamentari vigenti, ed in particolare nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n. 1 del 3 gennaio 2005, sia per i suoi contenuti programmatici, che per le metodologie utilizzate e si è inoltre formato in coerenza con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento. In particolare è stata verificata la coerenza con i contenuti e gli indirizzi forniti da:

- il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) approvato con D.C.R. della Toscana n. 72 del 24.07.2007;
- l'implementazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, adottata con D.C.R.T. n. 32 del 16.06.2009 recante disposizioni e prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici;
- il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato con deliberazione C.P. n°124 del 14.12.2011, (B.U.R.T. n°11 parte II del 14.03.2012) e della successiva Variante approvata con D.C.P. n° 18 del 11.03.2013 in vigore dal 17 Aprile 2013, data di pubblicazione sul B.U.R.T.;
- il Piano Strutturale del Comune di Casole d'Elsa, approvato con Deliberazione C.C. n. 68 del 30.06.2011.

In data 02.07.2014 il consiglio della Regione toscana ha adottato il Piano d'indirizzo territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico adottato con D.C. R. n. 58 del 02.07.2014 il quale reca disposizioni e prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici. L'art. 38 della disciplina del P.I.T/P.P.R. "Misure generali di salvaguardia" impone che i piani attuativi siano adottati e approvati nel rispetto del Piano. Tale conformità è verificata mediante la valutazione positiva espressa dalla Conferenza dei servizi ex art. 36 della disciplina del previgente PIT come sopra descritto.

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,

ATTESTA E CERTIFICA

- che il procedimento di adozione del Piano di Lottizzazione "Il Piano" Area AT4.7 si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- che il procedimento di adozione del Piano di Lottizzazione "Il Piano" Area AT4.7 si è formato in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale vigenti, ovvero:
 - il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) approvato con D. C. R. T. n. 72 del 24.07.2007;
 - l'implementazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, adottata con D.C.R.T. n. 32 del 16.06.2009 recante disposizioni e prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici;
 - il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato con D.C.P. n°124 del 14.12.2011, (B.U.R.T. n°11 parte II del 14.03.2012) e della successiva Variante approvata con D.C.P. n° 18 del 11.03.2013 in vigore dal 17 Aprile 2013, data di pubblicazione sul B.U.R.T.;
 - il Piano Strutturale del Comune di Casole d'Elsa, approvato con D.C.C. n. 68 del 30.06.2011;
- che il Piano di Lottizzazione Area UMI SD4G risulta conforme ai piani e programmi di settore sovraordinati vigenti, sopra descritti;
- che le funzioni di Garante della Comunicazione, ai sensi del Titolo II Capo III della L.R. 1/2005, sono svolte dalla Geom. Claudia Losi, con incarico affidato con Determinazione della Sottoscritta n. 486 del 11.11.2014.

Casole d'Elsa, 11.11.2014

Il Responsabile del Procedimento

(Arch. Valeria Capitani)