

**SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA**

**RELAZIONE**

**Variante al Regolamento Urbanistico in materia di trasferimento diritti edificatori**

ELABORAZIONE da parte del RESPONSABILE DEL SERVIZIO Arch. Valeria Capitani

Novembre 2018

Sommario	
<b>Premessa</b> .....	2
Atti di governo .....	2
<b>IL TRASFERIMENTO DI CAPACITÀ EDIFICATORIA</b> .....	3
<b>Bando 2018</b> .....	3
<b>Contenuti della Variante al RU 2018</b> .....	4
<b>Normativa trasferimento diritti edificatori</b> .....	4
<b>Elaborati della Variante</b> .....	4

## **Premessa**

### Atti di governo

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), la Regione Toscana ha adito la Conferenza paritetica interistituzionale ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale n. 1/2005. L'Amministrazione Comunale ha condiviso tali conclusioni ed ha ritenuto di procedere all'adeguamento del Piano Strutturale a quanto stabilito dalla Conferenza paritetica interistituzionale, 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 primo Regolamento Urbanistico è stato 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 parziali.

Con D.C.C. n. 50 del 10.04.2014 (pubblicata nel BURT n° 20 del 21.05.2014) è stata approvata la Variante generale al Regolamento Urbanistico, la quale determina la validità quinquennale dello strumento. Successivamente è stata approvata una variante Normativa per adeguamento ai parametri 65R e trasferimento diritti edificatori con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 24 Marzo 2016 (pubblicata sul B.U.R.T. n. 18 del 4/05/2016) e due variati parziali che:

- Variante al R. U. Margine Nord di Pievescola approvata con D. C. C. n. 46 del 14 aprile 2017;
- Variante ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014 approvata con D.C.C. n. 80 del 17/10/2017.

## **IL TRASFERIMENTO DI CAPACITÀ EDIFICATORIA**

Con la Variante del Regolamento urbanistico approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 24 Marzo 2016 (pubblicata sul B.U.R.T. n. 18 del 4/05/2016) i parametri edilizi ed urbanistici comunali sono stati adeguati ai parametri previsti dal D.P.G.R. 64/R/2013 ed è stata approvata apposita Normativa per il trasferimento di diritti edificatori tra diverse aree del territorio comunale.

Per dare attuazione al trasferimento di diritti con Delibera di Giunta comunale n. 84 del 24 Giugno 2016 sono stati approvati 2 avvisi pubblici per il trasferimento di diritti edificatori i quali sono stati pubblicati all'Albo pretorio on-line del Comune con n. 607/2016 dal 29.06.2016 al 14.07.2016.

In esito a tale procedimento il comune ha venduto diritti edificatori dell'area SD4L i quali sono stati destinati all'ampliamento di un immobile afferente al patrimonio edilizio esistente.

Buona parte delle richieste presentate nel 2016 per l'acquisizione di diritti edificatori sono in realtà risultate inprocedibili perché non conformi alla Normativa.

La più gran parte di esse riguardava l'acquisizione di diritti edificatori con cui realizzare aumenti volumetrici del patrimonio edilizio esistente in misura non consentita dalla Normativa oppure su immobili non assoggettati ad addizione volumetrica.

La constatazione della distanza tra le richieste pervenute e la Ratio della Normativa sul trasferimento ha suscitato una riflessione circa la necessità di semplificare le procedure ed ampliare la casistica di interventi interessati dal trasferimento dei diritti edificatori.

Nel far questo occorre considerare gli indirizzi strategici per il governo del territorio comunale stabiliti dalla Deliberazione della Giunta comunale n. 146 del 12/12/2016, i quali si sostanziano nel dichiarato sostegno a processi di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente con rinuncia ad incentivare ulteriori espansioni residenziali oltre che sostegno alle attività artigianali, produttive, turistico-ricettive nonché di quelle agricole ed agrituristiche.

Tali indirizzi possono trovare immediata attuazione nella disciplina per trasferimento dei diritti edificatori la quale può essere un efficace strumento per sostenere sin da subito la tutela del territorio mediante il consolidamento del P.E.E. e mediante la valorizzazione delle funzioni produttiva, turistico ricettiva ed agricola che costituiscono l'idea-forza degli indirizzi strategici del 2016.

L'indiscussa potenzialità della Normativa sul trasferimento diritti edificatori appare però, come detto, oggi frenata da alcune rigidità che – con comprensibile prudenza – caratterizzano la prima versione di una disciplina così innovativa ma che appaiono oggi superabili alla luce sia dell'esperienza maturata che dei nuovi indirizzi strategici già richiamati.

### **Bando 2018**

Con Deliberazione della Giunta comunale n°85 del 29.06.2018 è stato approvato il 2° avviso pubblico come previsto dal Regolamento urbanistico per la cessione dei diritti edificatori previsti sull'area SD4L di Pievescola fino alla concorrenza di mq. 3.900 di SUL, dando così nuovo avvio al procedimento di cessione di diritti.

In esito alla pubblicazione del 2° avviso è pervenuta da parte della Società CASTELLO DI CASOLE S.p.A (prot. n. 5319 del 10.07.2018) *"Proposta di sviluppo e riassetto del sistema agricolo-ricettivo in atto nel*

*territorio della Società Castello di Casole S.p.A. con contestuale istanza di modifica della disciplina comunale in materia di trasferimento di diritti edificatori”.*

Tale richiesta, facendo riferimento alla strategia dettata dalla citata D.G.C. 146/2016, propone di ampliare le potenzialità della Normativa sul trasferimento diritti edificatori (N.T.T.) al fine di consentire l'ampliamento dell'offerta ricettiva con caratteristiche di eccellenza proseguendo l'opera già avviata dalla società di riappoderamento e di ripristino del mosaico colturale storico con rinuncia ad un'ulteriore espansione del già previsto sistema ricettivo diffuso in atto in virtù del vigente P.R.P. del territorio della società.

La Società prevede di dar corso a entrambe dette linee di sviluppo perseguendo il minimo impatto paesaggistico delle costruzioni e la massima compatibilità insediativa ed ambientale del sistema, secondo gli stessi criteri di sostenibilità che caratterizzano il P.R.P. oggi vigente ma con ricadute socio-economiche ed occupazionali ancor più positive.

Per consentire tale sviluppo la società Società CASTELLO DI CASOLE S.p.A ha proposto una Variante al Regolamento Urbanistico che consenta di riutilizzare diritti edificatori residenziali ad uso turistico-ricettivo, e che preveda maggior flessibilità dimensionale per gli interventi subordinati a piano attuativo.

### **Contenuti della Variante al RU 2018**

#### **Normativa trasferimento diritti edificatori**

Con propria Deliberazione n. 88 del 11.07.2018 la Giunta comunale ha accolto la proposta della Società CASTELLO DI CASOLE S.p.A. e dato mandato al Servizio Urbanistica di avviare le procedure propedeutiche all'approvazione di una variante al Regolamento urbanistico:

La variante consente di riutilizzare diritti edificatori residenziali ad uso turistico-ricettivo e produttivo prevede , una maggior flessibilità dimensionale per gli interventi subordinati a piano attuativo ed estensione del patrimonio edilizio esistente in grado di ricevere diritti edificatori (ristrutturazione edilizia).

Il riutilizzo dei diritti edificatori residenziali per destinazioni non residenziali comporta la cessione di aree per funzioni di interesse pubblico in misura non inferiore alle dotazioni collettive già programmate per l'area cedente e cioè per l'area SD4L in località Pievescola.

Al fine di operare la compensazione del reperimento degli standards previsti dal D.M. 1444/68, la Variante prevede un abbattimento percentuale della capacità edificatoria trasferita in caso di passaggio da destinazione residenziale a turistico ricettiva.

La variante inoltre effettua l'allineamento alla Legge regionale 65/2014 e marginali modifiche all'articolato delle NTA.

#### **Elaborati della Variante**

La variante comporta modifiche alla Normativa tecnica N.T.A., alla Normativa tecnica per il trasferimento diritti edificatori N.T.T. ed al Regolamento per il Trasferimento diritti.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica ed  
edilizia  
(Arch. Valeria Capitani)