



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE
GOVERNO DEL TERRITORIO

Settore pianificazione del territorio

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

/N.60.50

Data 07 Novembre 2013

Allegati

Risposta al foglio
Numero

Oggetto: Verbale della Conferenza dei Servizi ex art. 36 del PIT, tenutasi il giorno 07/11/2013 relativa al PdL Area UMI SD 4G art. 148 delle NTA del RU Nuova edificazione residenziale nella parte sud di Pievescola del Comune di Casole d'Elsa (SI).

Al Sindaco del Comune di
53031 – CASOLE D'ELSA (SI)

Al Presidente della Provincia di
53100 - SIENA


Alla Soprintendenza per i Beni
Architettonici e per il Paesaggio
per le province di Siena e Grosseto
Via di Città, 140
53100 - SIENA

Alla Direzione Regionale per i Beni
Culturali e Paesaggistici della Toscana
Lungarno Luisa de' Medici n. 4
50122 - FIRENZE

Alla Direzione Generale
Governo del Territorio
SEDE

Con la presente si trasmette copia del verbale della Conferenza dei Servizi di cui all'oggetto.


Il Dirigente del Settore
Arch. Antonella Turci


AT/LS/fb



Verbale della Conferenza di servizi tra la Regione Toscana, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Siena e Grosseto, il Comune di Casole d'Elsa per la verifica del rispetto della disciplina paesaggistica del PdL Area UMI SD 4G art. 148 delle NTA del RU Nuova edificazione residenziale nella parte sud di Pievescola

Il giorno 7 Novembre 2013 presso la Direzione Generale Governo del Territorio della Regione Toscana, in Firenze, Via di Novoli 26, sono convenuti e presenti ai sensi della legge n. 241/1990 e della legge regionale n. 76/1996 e dell'articolo 36, comma 2, del PIT:

per la **Regione Toscana**

- arch. Luca Signorini responsabile di P.O. delegato dal dirigente del Settore pianificazione del territorio con ordine di servizio n. 71 del 07/11/13
- arch. Lucia Meucci funzionario;
- d.ssa Silvia Mannini funzionario verbalizzante;

per la **Soprintendenza di Siena**

- arch. Patrizia Pisino funzionario delegato con atto del Soprintendente n. 14215/34.10.04 del 31/10.2013;

per il **Comune di Casole d'Elsa**

- arch. Valeria Capitani responsabile dell'ufficio urbanistica,
- sig. Andrea Pieragnoli vicesindaco,
- sig. Piero Pii sindaco;

La **Provincia di Siena** sebbene convocata risulta assente. La stessa ha trasmesso in data odierna il proprio parere. n. 180169 via fax, che alleghiamo al presente verbale;

visto il piano di indirizzo territoriale (PIT) approvato con delibera di C.R. n. 72/2007;

vista la delibera di C.R. n. 32 del 16 Giugno 2009 di adozione dell'implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica;

visto l'art. 36 comma 2 del PIT, modificato a seguito dell'adozione dell'implementazione della disciplina paesaggistica di cui alla DCR n. 32 del 16/06/2009 e prorogato con legge regionale n. 54 del 14/10/2013;

premesso che la misura di salvaguardia di cui all'articolo 36, comma 2, dell'implementazione del PIT stabilisce che il rispetto della specifica disciplina paesaggistica del piano regionale da parte dei piani attuativi interessanti beni paesaggistici formalmente riconosciuti sia oggetto di verifica, in via preliminare, da parte di apposita Conferenza di servizi tra la Regione, i competenti Uffici del Ministero e gli enti territoriali interessati;

preso atto che il piano attuativo oggetto di verifica, non è adottato e prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale nella parte sud di Pievescola. L'area oggetto d'intervento si estende a valle lungo la strada provinciale della Montagnola Senese n. 52, ponendosi anche come margine verso la campagna.

Il Piano attuativo prevede :

- La realizzazione di n. 12 lotti edificatori per un massimo di 34 unità abitative e una sul di nuova edificazione pari a mq 2.400;
- La realizzazione di parcheggi scoperti per 63 posti auto e relativi spazi di manovra per complessivi mq 1.626;
- La realizzazione di area a verde pubblico e attrezzato per complessivi mq 9.872.

La progettazione dell'intera area nel lotto n. 12 prevede la demolizione di un edificio destinato a magazzino per ricostruire un edificio residenziale con lo stesso ingombro planivolumetrico e la stessa collocazione.

preso atto che l'area di intervento è interessata dal vincolo paesaggistico DM 5/1/1976 (G.U. 33/1976) - "Zona del versante ovest della Montagnola senese in Comune di Casole d'Elsa".

Motivazione: *"La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché rappresenta un comprensorio collinare suggestivo e ricco di testimonianze artistiche e naturali quanto mai notevoli. Il verde dei boschi appare sostanzialmente incontaminato nei profili armoniosi dei giochi collinari che nelle alture e nei fondo valle includono complessi monumentali anche medioevali e architetture spontanee di altissimo valore ambientale, determinando infiniti quadri naturali e paesaggistici di elevato contenuto estetico. Anche la cospicua rete viaria, dalle dimensioni tradizionali, costituisce di per sé opera d'arte della natura per l'armonioso snodarsi dei tracciati e, spesso per i caratteristici muri a secco che delimitano le carreggiate."*

data lettura del parere della Provincia di Siena;

esaminato l'inserimento dell'intervento nel contesto del paesaggio;

conclusioni

la Conferenza di servizi verifica che il PdL Area UMI SD 4G art. 148 delle NTA del RU Nuova edificazione residenziale nella parte sud di Pievescola del Comune di Casole d'Elsa, rispetta la specifica disciplina paesaggistica del PIT con le seguenti prescrizioni:

- i pannelli fotovoltaici previsti siano integrati architettonicamente negli edifici e siano utilizzati pannelli non riflettenti;
- non siano realizzate recinzioni in muratura e cordoli in cemento armato ma sia utilizzata esclusivamente rete a maglia sciolta e siepe vegetazionale al fine di valorizzare le relazioni attualmente presenti tra spazio urbano e territorio aperto;
- non siano poste limitazioni all'utilizzo delle coloriture per le facciate degli edifici e dei complementi di arredo;
- in relazione ai rivestimenti esterni non siano utilizzate soluzioni in pietra faccia vista;
- per la strada di lottizzazione e per il parcheggio siano utilizzati asfalti architettonici utilizzando colori compatibili con il contesto paesaggistico di riferimento;
- in relazione agli impianti di condizionamento le pompe di calore non siano inserite sulle falde;

Letto, approvato e sottoscritto

Per la Regione Toscana

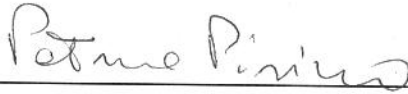
arch. Luca Signorini _____



**Per la Soprintendenza per i Beni
Architettonici e per il paesaggio**

per la provincia di Siena

arch. Patrizia Pisino _____



Per il Comune di Casole d'Elsa

arch. Valeria Capitani _____



Il funzionario verbalizzante

d.ssa Silvia Mannini _____



**Settore OO.PP. e
Assetto del Territorio**

Servizio Assetto del Territorio
Piazza Amendola 29 - 53100 Siena

www.provincia.siena.it



Provincia di Siena

180169

Siena, 07 NOV. 2013

Prot.
Reg. int. AT 269

Al Dirigente del settore
Pianificazione del Territorio
Regione Toscana
Direzione generale delle politiche territoriali e ambientali
Via di Novoli, 26
50127 - FIRENZE

Oggetto: Comune di Casole d'Elsa - Piano di Lottizzazione Area UMI SD 4G art. 148 delle N.T.A. del R.U. "Nuova edificazione residenziale nella parte sud di Pievescola".
Contributo per la Conferenza dei Servizi ex articolo 36 comma 2 del P.I.T. del 7 Novembre 2013.

Con riferimento alla convocazione della conferenza dei servizi in oggetto, acquisita al prot. di questa amministrazione n. 160632 del 4 Ottobre 2013, prevista per il giorno 7 Novembre 2013,

Viste le conclusioni a cui era pervenuta la Conferenza dei Servizi in data 22 Dicembre 2011 sul progetto in esame, sottoposto a parere nella versione adottata con D.C.C. n°54 del 31.05.2013:
"la Conferenza dei Servizi verifica che il Piano di Lottizzazione denominato "Lottizzazione La Vigna" - Area UMI SD 4G art. 148 delle NTA del RU "Nuova edificazione residenziale nella parte sud di Pievescola" del Comune di Casole d'Elsa, non rispetta la specifica disciplina del PIT in quanto per tipologia e distribuzione plani volumetrica degli edifici presenta caratteristiche estranee alle preesistenze ed incompatibili con il contesto di riferimento e perché non tiene conto di un'adeguata relazione con il territorio circostante."

Vista la nuova documentazione trasmessa dal Comune di Casole d'Elsa, acquisita al prot. 1311 del 3 Gennaio 2013 e successive integrazioni acquisite rispettivamente ai protocolli n. 135960 del 16.08.2013 e n. 176187 del 31.10.2013 di questa Amministrazione,

Preso atto che il nuovo progetto, così come proposto, prevede una diversa distribuzione planivolumetrica degli edifici, che vengono quindi disposti parallelamente alla nuova strada di lottizzazione,

Considerato altresì che, come si evince dalla relazione tecnica e dalla restituzione grafica, viene proposto un alleggerimento delle cesure tra la parte urbana e il territorio aperto, favorendo quindi l'inserimento dei nuovi volumi nel contesto di riferimento pur tenendo conto delle relazioni con il territorio circostante,

Quanto sopra premesso, si ritiene che la nuova soluzione progettuale, rispetto alla specifica disciplina paesaggistica del P.I.T. abbia risolto le criticità evidenziate nel precedente verbale.

Si richiama tuttavia la necessità di rendere esplicito anche nelle N.T.A., rimaste invariate rispetto alla prima soluzione, la volontà di salvaguardare e valorizzare le relazioni attualmente presenti tra spazio urbano e territorio aperto, con particolare riferimento alla voce *Muri di recinzione e muri di confine* e a quanto disciplina la sistemazione degli spazi esterni.

Si segnala inoltre fin da ora la necessità, nel proseguo della procedura urbanistica, di verificare la rispondenza di quanto previsto dal piano con i disposti del P.T.C.P. con richiamo agli **art. 11 Il policentrismo insediativo**, 11.2 Criteri insediativi morfologici e paesaggistici, 11.3 articolazione del territorio provinciale: criteri per l'uso della risorsa e i livelli minimi prestazionali, 11.4 Parametri di sostenibilità delle scelte insediative, **art. 13 Il paesaggio**, 13.11 Tutela dei varchi e delle discontinuità del sistema insediativo e delle visuali dalla viabilità, 13.12 Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale, **art. 17 Le politiche per il contrasto alla crescita insediativa diffusa**, rimandando alla fase dell'adozione del piano la



Provincia di Siena

verifica da parte di questa amministrazione provinciale della conformità al piano territoriale di coordinamento provinciale.

Rispetto infine agli aspetti geologici e idrogeologici si ritiene opportuno segnalare quanto segue:

La Provincia, tra gli elaborati del PTC 2010, ha approvato la Tav.ST_IG_1 "Carta della sensibilità degli acquiferi", redatta in scala 1:10.000, che ridefinisce a scala di maggior dettaglio le aree di sensibilità degli acquiferi, ed è stata contestualmente definita la relativa disciplina (art.10.1.1).

L'area in oggetto ricade in area sensibile di classe 2, così come definita nella suddetta tavola. Pertanto si chiede, fin da ora, di prevedere nelle NTA del Piano la disciplina del PTC 2010 approvato ed in particolare di recepire le norme di cui all'art. 10.1.3 (classe 2 della sensibilità degli acquiferi). Si chiede inoltre di procedere con una valutazione di fattibilità dell'intervento relativa ai vincoli idrogeologici alla luce di quanto disciplinato al citato articolo. Si ricorda a tal proposito che, secondo quanto espresso nell'articolo 10.1.3, la valutazione di compatibilità della profondità di eventuali scavi relativi all'intervento in previsione è funzione della soggiacenza della falda. Pertanto eventuali previsioni di volumetrie interraste e/o seminterrate devono essere valutate alla luce di quanto indicato nella suddetta normativa.

Distinti saluti

**Il Responsabile P.O.
Assetto del Territorio**
Arch. Claudia Neri



**Il Dirigente ad interim
Settore OO.PP. - Assetto del Territorio**
Dott. Tommaso Stufano