



# Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

**COMUNE DI CASOLE D'ELSA PROVINCIA DI SIENA**  
**SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA**

## **RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

APPROVAZIONE

Variante ordinaria al Regolamento urbanistico 2018

D.C.C. n. 74 del 06.12.2018 adozione  
Avviso di adozione pubblicato sul B.U.R.T. n. 51 del 19.12.2018

Arch. Valeria Capitani

Marzo 2019



### 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.

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 costituisse, 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 Programma integrato d'intervento

L'attuazione del Piano Strutturale negli anni 2000/2007 è avvenuta mediante lo strumento del Programma Integrato d'Intervento a seguito dell'approvazione con D.G.C. n°66 del 29.12.2000 del documento programmatico per la formazione del 1° Programma Integrato d'Intervento;

Con le seguenti Delibere del Consiglio Comunale sono stati approvati i relativi stralci del Programma Integrato d'Intervento con conseguente pubblicazione sul B.U.R.T. come di seguito riportati:

- Stralcio n° 1 - D.C.C. n° 83 del 30.11.2001 e D.C.C n° 17 del 22.03.2002;
- Stralcio n° 2 - D.C.C. n° 8 del 07.02.2002 e D.C.C n° 46 del 29.06.2002;
- Stralcio n° 3 - D.C.C. n° 54 del 06.09.2002 e D.C.C n° 89 del 20.12.2002;



# Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

- Stralcio n° 4 - D.C.C. n° 90 del 20.12.2002 e D.C.C n° 45 del 11.06.2003;
- Stralcio n° 5, contestuale Variante stralcio n°2 e n°3 - D.C.C. n° 35 del 18.04.2003 e D.C.C n° 73 del 29.10.2003;
- Stralcio n° 6 - D.C.C. n° 61 del 05.08.2003 e D.C.C n° 94 del 28.11.2003;
- Stralcio n° 7 - D.C.C. n° 74 del 29.10.2003 e D.C.C n° 7 del 11.03.2004;
- Stralcio n° 8, contestuale Variante stralcio n°2 -D.C.C. n° 99 del 22.12.2003 e D.C.C n° 23 del 07.04.2004;
- Stralcio n° 9, contestuale Variante stralcio n°4 - D.C.C. n° 11 del 11.03.2004 (mai approvato);
- Stralcio n° 10 - D.C.C. n° 24 del 07.04.2004 e D.C.C n° 60 del 18.08.2004;
- Variante allo Stralcio n° 10 - D.C.C. n° 12 del 24.02.2005 e D.C.C n° 40 del 28.06.2005;
- Stralcio n° 11 contestuale Variante stralcio n°1 - D.C.C. n° 38 del 28.06.2005 e D.C.C n° 55 del 22.09.2005;
- Stralcio n° 12- D.C.C. n° 47 del 28.07.2005 e D.C.C n° 63 del 07.11.2005;
- Stralcio n° 13- D.C.C. n° 54 del 22.09.2005 e D.C.C n° 82 del 28.12.2005;
- Stralcio n° 14- D.C.C. n° 83 del 28.12.2005 e D.C.C n° 34 del 31.05.2006;
- Stralcio n° 15- D.C.C. n° 31 del 31.05.2006 e D.C.C n° 63 del 20.10.2006;
- Stralcio n° 16- D.C.C. n° 32 del 31.05.2006 e D.C.C n° 55 del 27.09.2006;
- Stralcio n° 17- D.C.C. n° 4 del 05.01.2007 e D.C.C n° 31 del 27.05.2007.

## 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:

- a) Variante n° 1 - D.C.C. n° 17 del 22.03.2002 (pubblicata nel BURT n° 21 del 22.05.2002);
- b) Variante n° 2 - D.C.C. n° 36 del 31.05.2002 (pubblicata nel BURT n° 34 del 21.08.2002);
- c) Variante n° 3 - D.C.C. n° 74 del 23.10.2002 (pubblicata nel BURT n° 50 del 11.12.2002);
- d) Variante n° 4 - D.C.C. n° 75 del 23.10.2002 (pubblicata nel BURT n° 50 del 11.12.2002);
- e) Variante n° 5 - D.C.C. n° 53 del 30.06.2003 (pubblicata nel BURT n° 32 del 06.08.2003);
- f) Variante n° 6 - D.C.C. n° 54 del 30.06.2003 (pubblicata nel BURT n° 32 del 06.08.2003);
- g) Variante n° 7 - D.C.C. n° 72 del 29.10.2003 (pubblicata nel BURT n° 3 del 21.01.2004);
- h) Variante n° 8 - D.C.C. n° 8 del 11.03.2004 (pubblicata nel BURT n° 36 del 07.09.2005);
- i) Variante n° 9 - D.C.C. n° 22 del 07.04.2004 (pubblicata nel BURT n° 32 del 10.08.2005);
- j) Variante n° 10 - D.C.C. n° 11 del 24.02.2005 (pubblicata nel BURT n° 17 del 27.04.2005);
- k) Variante n° 11 - D.C.C. n° 37 del 28.06.2005 (pubblicata nel BURT n° 32 del 10.08.2005);
- l) Variante n° 12 - D.C.C. n° 21 del 29.03.2006 (pubblicata nel BURT n° 32 del 09.08.2006);
- m) Variante n° 13 - D.C.C. n° 34 del 31.05.2006 (pubblicata nel BURT n° 28 del 12.07.2006);
- n) Variante n° 14 - D.C.C. n° 63 del 20.10.2006 (pubblicata nel BURT n° 34 del 22.08.2007);
- o) Variante n° 15 - D.C.C. n° 64 del 20.10.2006 (pubblicata nel BURT n° 52 del 10/12/2008);
- p) Variante n° 16 - D.C.C. n° 54 del 27.09.2006 (pubblicata nel BURT n° 46 del 15.11.2006);
- q) Variante n° 17 - D.C.C. n° 46 del 28.06.2008 (pubblicata nel BURT n° 39 del 24/09/2008);
- r) Variante n° 18 - D.C.C. n° 30 del 27.04.2007 (pubblicata nel BURT n° 26 del 27.06.2007);
- s) Variante n° 19 – solo adottata (mai pubblicata);
- t) Variante n° 20 - D.C.C. n° 32 del 27.03.2008 (pubblicata nel BURT n° 21 del 21.05.2008);
- u) Variante n° 21 - D.C.C. n° 74 del 23.10.2008 (pubblicata nel BURT n° 52 del 10/12/2008);
- v) Variante n° 22 – D.C.C. n° 78 del 30.04.2009 (pubblicata nel BURT n° 32 del 12.08.2009);
- w) Variante n° 23 – D.C.C. n° 118 del 31.08.2009 (pubblicata nel BURT n° 50 del 16.12.2009);



# Comune di Casole d'Elsa

## Provincia di Siena

- x) Variante di assestamento al Regolamento Urbanistico – D.C.C. n. 74 del 07.06.2010 (pubblicata nel BURT n. 28 del 14.07.2010);
- y) Variante al Regolamento Urbanistico D.C.C. n. 50 del 10.04.2014, esecutiva, (pubblicata nel B.U.R.T. n. 20 del 21.05.2014);
- z) Variante normativa al Regolamento Urbanistico – D.C.C. n. 19 del 24.03.2016 (pubblicata nel BURT n. 18 del 04.05.2016);
- aa) Variante al R. U. Margine Nord di Pievescola approvata con D. C. C. n. 46 del 14 aprile 2017 (pubblicata nel BURT n. 37 del 13.09.2017.pdf);
- bb) Variante ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014 approvata con D.C.C. n. 80 del 17/10/2017 (pubblicata nel BURT n. 46 del 15.11.2017)
- cc) Variante semplificata al Regolamento urbanistico dello Schema Direttore SD5B adottata con D. C. C. n. 38 del 14.05.2018 (pubblicata nel BURT n. 21 del 23.05.2018).
- dd) Variante ordinaria al R.U. approvata con D. C. C. n. 7 del 8 febbraio 2019 (pubblicata nel BURT n. 8 del 20.02.2019);



### PROCEDIMENTO SVOLTO

|   |  |
|---|--|
| <b>ATTO D'INDIRIZZO</b><br><br><b>della Giunta comunale alla correzione di errori materiali presenti nel RU</b> | Deliberazione n. 25 del 23.02.2018che della Giunta comunale recante in oggetto <i>“Atto d’indirizzo agli Uffici comunali affinché pongano in essere gli atti necessari e conseguenti all’inadempimento di proponenti oo..uu. e correzione errori materiali”</i>  |
| <b>AVVIO PROCEDIMENTO</b>   | <p>Deliberazione del Consiglio comunale n. 34 del 26 aprile 2018 con la quale è stata avviata la procedura di verifica di assoggettabilità semplificata a VAS di cui al Titolo II della Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10.</p> <p>Con la stessa Deliberazione sono state individuare le figure obbligatorie previste all’art. 4 della L.R. 10/2010 ed in particolare è stato dato atto che:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l’Autorità procedente è il Consiglio comunale,</li><li>- il Proponente è la Giunta comunale supportata dal Responsabile del Servizio urbanistica ed edilizia privata,</li><li>- l’Autorità competente è il Responsabile del’Area Amministrativa dell’Ente.</li></ul> |
| <b>ESCLUSIONE DALLA VAS</b>   | Determinazione n. 158 del 07.05.2018 con la quale l’Autorità competente, concluso il procedimento di verifica di assoggettabilità semplificata, ha escluso dalla procedura di VAS la <i>“Variante semplificata al Regolamento urbanistico dello Schema direttore SD5B parere di non assoggettabilità”</i>  |
| <b>ADOZIONE della Variante semplificata al RU</b>   | Deliberazione del Consiglio comunale n. 38 del 14.05.2018  |
| <b>PUBBLICAIZIONE AVVISO</b>  | BURT n. 21 del 23.05.2018  |
| <b>Trasmissione adozione in Provincia</b>   | Prot. n° 3513 del 15.05.2018   |
| <b>Trasmissione adozione in Regione</b>   | Prot. n° 3512 del 15.05.2018   |
| <b>Contributo tecnico regionale</b>   | Ai sensi dell’art. 53 della L.R. 65/2014 la Regione Toscana ha inviato un contributo tecnico, assunto al protocollo generale dell’Ente con il n. 4762 del 22.06.2018 in relazione all’adozione nel quale venivano richiesti approfondimenti istruttori circa il perimetro del territorio urbanizzato. A seguito degli approfondimenti richiesti dalla Regione è emersa la necessità di variare il RU secondo il procedimento ordinario.  |
| <b>II° ADOZIONE</b>   | Deliberazione di Consiglio comunale n. 74 del 06.12.2018   |



# Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

|   |  |
|---|--|
|   | ai sensi dell'articolo 19 della L.R. n. 65/2014, di Variante ordinaria al Regolamento urbanistico 2018 |
| <b>PUBBLICAIZIONE AVVISO II° adozione</b>     | B.U.R.T. n. 51 del 19.12.2018 per 60 giorni e quindi fino al 17.02.2019                                |
| <b>Pubblicazione all'albo dell'Ente</b>       | n. 1595 del 19.12.2018   |
| <b>Trasmissione II° adozione in Provincia</b> | Protocollo numero 8864 del 10/12/2018  |
| <b>Trasmissione II° adozione in Regione</b>   | Protocollo numero 8863 del 10/12/2018  |

## Elaborati della Variante adottata:

- Allegato 1: *Tavola usi del suolo e modalità d'intervento b3: estratto e confronto;*
- Allegato 2: *Norme tecniche di attuazione Art.92.2: estratto e confronto B3: Tavola usi del suolo e modalità d'intervento b3: estratto e confronto;*
- Allegato 3:
  - Tavola usi del suolo e modalità d'intervento b5: estratto e confronto;*
  - Tavola usi del suolo e modalità d'intervento b7: estratto e confronto;*
  - Tavola usi del suolo e modalità d'intervento b8: estratto e confronto;*
- Allegato 4: Schede normative 82 e 101 estratto e confronto
- *Relazione Tecnica;*

## Garante dell'informazione e partecipazione

In conformità al Titolo II – Capo V della Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65, il quale disciplina gli istituti della partecipazione in merito ai procedimenti urbanistici al fine di garantire la partecipazione dei cittadini in ogni singola fase del procedimento per l'approvazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio attraverso l'istituzione della figura del Garante dell'informazione e partecipazione è stato istituito il Garante della Comunicazione, nominato con Determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica ed edilizia privata n. 125 del 23.04.2018 nella persona del Dr. Angelo Capalbo Segretario generale del Comune di Casole d'Elsa la cui attività è svolta in conformità al Regolamento per l'esercizio delle funzioni del garante della Comunicazione approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.88 del 4.12.2008.

Il processo partecipativo risulta complessivamente descritto nel "Rapporto del garante della comunicazione" di cui all'articolo 38 della Legge 65/2014 che sarà allegato all'atto deliberativo per l'approvazione della Variante.

## Deposito Genio civile di Firenze

La variante non modifica la previsione di nuova edificazione vigente sull'area come verificata in sede di Variante al RU 2014 pertanto lascia invariati gli aspetti relativi alla pericolosità e fattibilità geologica, idraulica e sismica.

Ai sensi del Regolamento Regionale n. 53/R approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 25 ottobre 2011, la variante semplificata al RU non necessita di nuove indagini geologiche, idrauliche e sismiche in quanto ricade nei casi previsti dall'art. 3 comma 4 del Regolamento regionale sopracitato. Le indagini geologiche di riferimento per la variante restano quelle depositate all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio Genio civile di Siena, in occasione della Variante 2014 con numero e data di deposito: prot. AOOGR/95989/N.060.030 del 10.04.2014.

Con protocollo numero 8474 del 27/11/2018 è stata depositata presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio Genio civile di Firenze la certificazione della esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, del D.P.G.R. 53/R/2011.



# Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

## **V.A.S.**

Con Deliberazione di Consiglio comunale n. 34 del 26.04.2018 l'Autorità procedente, il Consiglio comunale, ha presentato all'Autorità competente una "Relazione motivata" nella quale è stata motivata l'esclusione dalla procedura di assoggettabilità ordinaria della Variante e chiesta l'attivazione del procedimento di verifica semplificato per la variante semplificata secondo quanto disposto dal comma 3 ter dell'art. 5 della L.R. 10/2010 sopra riportato. La Sottoscritta ha inoltrato quale Proponente all'Autorità competente la deliberazione e la unita relazione motivata con protocollo n. 3150 del 2/5/2018.

Il Dr. F. Parri, Autorità Competente ai sensi della Legge Regionale 10/2010, con determinazione n. 158 del 07.05.2018 ha concluso il procedimento di verifica di assoggettabilità semplificata ed ha escluso la Variante dall'assoggettabilità a VAS.

La Variante semplificata è stata adottata con DCC 38 del 14 maggio 2018.

In relazione alla suddetta Variante, la Regione Toscana ha inoltrato contributo tecnico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014 assunto al protocollo generale dell'Ente con il n. 4762 del 22.06.2018. Il contributo richiede una specificazione circa il regime transitorio vigente previsto dal Titolo IX della L.R. 65/2014 e sull'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della stessa legge.

A seguito degli approfondimenti istruttori richiesti è emersa la necessità di variare il RU secondo il procedimento ordinario. La variante da adottare riguarda l'attribuzione della ZTO di Lucciana oltre che la risoluzione di ulteriori due problematiche emerse nel frattempo le quali sono illustrate nella relazione motivata allegata alla presente.

Con Deliberazione del consiglio comunale n. 69 del 28.11.2018 è stata approvata la Relazione motivata integrativa che del 30.11.2018 è stata trasmessa all'Autorità competente.

Con Determinazione integrativa della suddetta Determinazione n. 158 del 07.05.2018 l'Autorità competente ha concluso il procedimento di verifica di assoggettabilità semplificato ed escluso dalla procedura di VAS la Variante ordinaria al Regolamento urbanistico 2018.

## **Adeguamento al Piano paesaggistico**

La Variante al R.U. non introduce modifiche in area non sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

## **Osservazioni**

Nel termine di 60 giorni successivi a quello di pubblicazione, ovvero entro il 18 febbraio '19 sono pervenute le seguenti osservazioni:

- I. Massimo Grisanti protocollo n. 278 del 14 gennaio 2019;
- II. Massimo Grisanti protocollo n. 386 del 17 gennaio 2019;
- III. Massimo Grisanti protocollo n. 397 del 18 gennaio 2019.

## **Controdeduzioni**

La Sottoscritta in qualità di Responsabile del Servizio urbanistica e di redattore della Variante ha elaborato la relazione recante le Controdeduzioni alle Osservazioni presentate.



### IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

La Variante è stata elaborata in conformità con le norme legislative e regolamentari vigenti, ed in particolare nel rispetto di quanto previsto da:

- Titolo I, Capo I della Legge regionale 10.11.2014 n. 65.
- Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche approvato con D.P.G.R. 27.04.2007, n. 26/R, successivamente modificato con D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R, e la correlata L.R. 21.05.2012 n. 21;
- D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (*"Norme in materia ambientale"*) e successive modifiche e integrazioni, e delle correlate disposizioni regionali in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e di valutazione di impatto ambientale (VIA).

La variazione del RU si è inoltre formata in coerenza con il Piano Strutturale del Comune di Casole d'Elsa, approvato con Deliberazione C.C. n. 68 del 30.06.2011;

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 per la Variante 2018 al Regolamento Urbanistico,

### ATTESTA E CERTIFICA

- che il procedimento di variazione del secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Casole d'Elsa si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- che la variazione del Regolamento Urbanistico si è formato in coerenza con il Piano Strutturale del Comune di Casole d'Elsa, approvato con Deliberazione C.C. n. 68 del 30.06.2011.

La Sottoscritta attesta inoltre che sono stati acquisiti e valutati tutti i contributi, le segnalazioni, le proposte e le condizioni formulate da soggetti intervenuti nel processo valutativo e nel processo partecipativo.

Attesta, infine, che il Rapporto predisposto dal Garante della Comunicazione ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 65/2014, relativo all'attività di comunicazione svolta nella fase propedeutica all'adozione del Regolamento Urbanistico, viene allegato agli atti da adottare.

Casole d'Elsa, marzo 2019

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