



**Comune di Casole d'Elsa**  
Provincia di Siena

**SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

**Variante al Regolamento Urbanistico adottata con Deliberazione del Consiglio comunale  
n. 74 del 06.12.2019**

ELABORAZIONE da parte del RESPONSABILE DEL SERVIZIO Arch. Valeria Capitani

Marzo 2019



# Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

<b>N°</b>	<b>1</b>	<b>PROTOCOLLO n. 278</b>	<b>del 14.01.2019</b>
<b>RICHIEDENTE</b>	Massimo Grisanti		
<b>SINTESI RICHIESTA</b>	<p>È impossibile recuperare un volume non più esistente da oltre un decennio. In subordine nel caso il recupero sia legittimo, non può essere attribuita la funzione residenziale alla consistenza recuperata perché trattasi di edificio scolastico destinato <i>in perpetuo a tale esclusivo uso</i>.</p> <p>Per carenza degli atti presupposti sono nulli gli atti di acquisizione da parte del Comune e poi di Agraria Lucciana dell'edificio della scuola e del relativo sedime e sono di proprietà dell'Ente, per carenza di atti presupposti, le aree precedentemente occupate dalla Ex strada Casole - cimitero di Lucciana.</p>		
<b>PARERE UFFICIO</b>	<p>Contrariamente a quanto ritenuto nell'osservazione, lo strumento urbanistico può del tutto legittimamente prevedere il recupero di preesistenti volumi, anche datati nel tempo (peraltro oggi costituenti specie di ristrutturazione edilizia). Come il piano può attribuire nuova edificazione, può precedere anche il recupero di preesistenti volumi.</p> <p>Per quanto attiene al vincolo in perpetuo valorizzato dall'osservante:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) trattasi di previsione contenuta nella delibera di realizzazione dell'opera che non incide sull'esercizio del potere pianificatorio generale;</li><li>b) in ogni caso, non esistono vincoli giuridici "in perpetuo", per ovvie esigenze di certezza e circolazione dei rapporti;</li><li>c) il manufatto in progetto ha destinazione residenziale sin dal primo RU del 2001: la destinazione residenziale non consegue pertanto dalla presente variante.</li></ul> <p>Per tali ragioni, l'osservazione non è accolta.</p>		
<b>VALUTAZIONE</b>	<b>NON ACCOLTA</b>		

<b>N°</b>	<b>2</b>	<b>PROTOCOLLO n. 386</b>	<b>del 17.01.2019</b>
<b>RICHIEDENTE</b>	Massimo Grisanti		
<b>SINTESI RICHIESTA</b>	<p>Il Piano Strutturale non consenta interventi edilizi per una SUL residenziale complessiva maggiore di mq 284.</p> <p>L'adottata previsione contenuta nel nuovo art. 92.2 – Intervento S.D. 5B prevede SUL per nuova edificazione in misura di mq 159 e SUL per recupero scuola in misura di mq 165, quindi per complessivi SUL 324. A fronte di SUN mq 284 del RU vigente.</p>		
<b>PARERE DELL'UFFICIO</b>	<p>Il Piano strutturale ed il Regolamento urbanistico sono stati dimensionati, fin dalla prima scrittura risalente agli anni 2000-2001, in base alla Superficie netta Sn.</p> <p>In occasione dell'ultima variante al PS 2011 e all'ultima variante generale al RU I 2014 il dimensionamento è stato confermato in termini di Sn ed è stato attribuito allo Schema direttore SD5B la capacità edificatoria di mq 284 Sn.</p> <p>A seguito dell'entrata in vigore del Regolamento regionale 64/R il comune con Variante approvata con D.C.C. n. 19 del 24 marzo 2016 ha recepito i parametri unificati regionali.</p> <p>La variante, dovendo rispettare il dimensionamento degli strumenti nel rispetto delle valutazioni circa le ricadute ambientali del dimensionamento complessivo, ha valutato le differenze tra la definizione di Sul rispetto a quella di Sn ed ha previsto all'articolo 14 delle NTA un coefficiente di incremento della Sn prevista paria a 1,30. La conversione del parametro previgente Sn in Sul, ai sensi dell'art. 14 NTA, comporta che il dimensionamento massimo di Sul dello Schema direttore SD5B fosse nella versione precedente del RU a pari a 369,2 mq.</p> <p>L'attuale dimensionamento dello Schema direttore pari a Sul mq 324 è inferiore a</p>		



# Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

	quello previsto nel RU antecedentemente alla variante di cui trattasi. L'osservazione non è da accogliere per quanto sopra argomentato
<b>VALUTAZIONE</b>	<b>NON ACCOLTA</b>

<b>N°</b>	<b>3</b>	<b>PROTOCOLLO n. 397</b>	<b>del 18.01.2019</b>
<b>RICHIEDENTE</b>	Massimo Grisanti		
<b>SINTESI RICHIESTA</b>	L'osservante richiede di verificare se sussista "un genuino interesse pubblico" per portare a compimento la Variante. il Comune ha impresso all'area un vincolo perpetuo a destinazione scolastica. I proprietari non hanno legittimazione a richiedere il permesso di costruire		
<b>PARERE</b>	Dalla relazione di accompagnamento sono desumibili con sufficiente chiarezza le motivazioni sottese alla variante, consistenti – essenzialmente – nella rettifica dell'errore (segnalato dallo stesso osservante) relativo alla zonizzazione. Per quanto concerne il vincolo perpetuo, cfr. controdeduzione all'osservazione n. 1 Eventuali problematiche relative alla legittimazione dei proprietari a richiedere i titoli abilitativi saranno esaminate in sede edilizia, mentre non rilevano in sede pianificatoria.		
<b>VALUTAZIONE</b>	<b>NON ACCOLTA</b>		

Il Responsabile del Servizio  
(Arch. Valeria Capitani)