



COMUNE DI CASOLE D'ELSA

PROVINCIA DI SIENA

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Sessione Ordinaria - Seduta in prima convocazione

Oggetto: Variante al Piano strutturale - Approvazione definitiva

L'anno duemilaundici, addì **trenta** del mese di giugno alle ore **21.00** nella Residenza Municipale, per riunione di Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello, risultano:

		Presenti	Assenti			Presenti	Assenti
1	Pii Piero	X		8	Centini Laerte	X	
2	Barbagallo Alfio	X		9	Signorini Enrico	X	
3	Pacella Mario	X		10	Cavicchioli Claudio	X	
4	Basile Assunta Carmela	X		11	Angioletti Alice	X	
5	Stoppo Giorgio	X		12	Fontanelli Claudio	X	
6	Pacchierotti Saverio	X		13	Rumachella Enrico	X	
7	Fрати Patrizia	X				13	0

Assiste alla seduta il Segretario del Comune Nuzzi Patrizia

Il Sig. Pii Piero nella sua qualità di Presidente assume la presidenza e, previa designazione a Scrutatori dei Consiglieri dichiara aperta la seduta.

Il sottoscritto Segretario, visti gli atti d'ufficio ATTESTA

- CHE la presente deliberazione è divenuta **ESECUTIVA** il

- decorsi 10 giorni dalla data di inizio pubblicazione
- avendo il Difensore Civico comunicato di non aver riscontrato vizi di legittimità
- dopo l'approvazione a maggioranza assoluta dell'atto reiterato dal Consiglio Comunale con delibera N. del divenuta esecutiva il

- CHE la presente deliberazione è stata **ANNULLATA** il con delibera di Consiglio N.

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Nuzzi Patrizia

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'Accordo di Pianificazione siglato, ai sensi dell'*art. 36, co. 9* della Legge Regionale Toscana 16.1.1995, n° 5, dai legali rappresentanti del Comune di Casole D'Elsa, della Provincia di Siena e della Regione Toscana in data 23.6.2000 con il quale si approvava, nella versione definitiva, a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni presentate, il PIANO STRUTTURALE del Comune di Casole D'Elsa;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 19.10.2000, esecutiva ai sensi di Legge, di adozione del "Regolamento Urbanistico" del Comune di Casole d'Elsa;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 21.05.2001, esecutiva ai sensi di Legge, di approvazione definitiva "Regolamento Urbanistico" del Comune di Casole d'Elsa;

Vista la Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" che ha abrogato la Legge Regionale 5/1995 ed in particolare le disposizioni procedurali di cui al Titolo II, Capo II, della L.R. 1/2005;

Vista la Legge regionale 21 marzo 2011, n. 11 "Disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia. Modifiche alla legge regionale 24 febbraio 2005, n.39 (Disposizioni in materia di energia) e alla legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio)"

Visto l'Avvio di procedimento per l'adeguamento del Piano Strutturale con D.C.C. n° 72 del 30.11.2006, che non ha avuto seguito;

Visto l'ulteriore Avvio di procedimento per l'adeguamento del Piano Strutturale di cui alla D.C.C. n° 62 del 22.04.2009 (BURT n. 26 del 01.07.2009);

Visto altresì, che la Variante di assestamento al Regolamento Urbanistico – nuova adozione- è stata approvata con D.C.C.n. 74 del 07.06.2010;

Vista l'integrazione dell'Avvio di procedimento per la Variante al Piano Strutturale approvata con D.C.C. n° 79 del 14.06.2010;

Vista la deliberazione consiliare n. 144 del 23 novembre "Variante al Piano Strutturale. Adozione 2010" (pubblicato sul B.U.R.T. n. 49 del 07.12.2010) la quale consta degli elaborati ad essa allegati redatti dall'Arch. Alessandra Sara Blanco;

Visto che

- Per il periodo dal 07.12.2010 al 20.01.2011 è stata depositata presso la casa comunale a libera visione del pubblico la variante al Piano strutturale e entro tali termini è stato possibile presentare osservazioni alla Variante ai sensi dell'*art. 17 comma 2* della L.R.T. 1/2005 (pubblicazione sul B.U.R.T. n. 49 del 07.012.2010 e B.U.R.T. n. 2 del 12.01.2011);
- con Deliberazione della Giunta comunale n. 6 del 07.01.2011 sono stati prorogati i termini di presentazione delle osservazioni, ai sensi dell'*art. 17 c.3* della L.R.T. 1/2005, sino al 14 febbraio 2011" (pubblicazione sul B.U.R.T. n. 3 del 19.01.2011)
- con Determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica ed edilizia Privata n. 22 del 3 Febbraio 2011 sono poi stati prorogati ulteriormente i termini per la presentazione delle osservazioni fino al 7 Marzo 2011 ed in concomitanza è stata depositata nella casa comunale per 60 gg. la VAS e in tale periodo di deposito, con decorrenza dal giorno 9 Febbraio 2011 al 10 aprile, chiunque ha avuto facoltà di prendere visione degli atti ed elaborati e di presentare osservazioni (pubblicazione sul B.U.R.T. n. 6 del 09.02.2011);

Visto il rapporto del Garante della Comunicazione, redatto ai sensi dell'*art.20- comma 2* della L.R. 1/2005, depositato in atti;

Preso Atto che, per quanto non riportato nel presente verbale di deliberazione si fa espresso richiamo alla registrazione integrale della seduta depositata in atti.

Preso atto che sono pervenute le seguenti osservazioni:

n.	Proponente	Numero protocollo	Data presentazione
1	Renato Pagnan	1720	05.03.2011
2	Bruno Melani e altri	10572	23.12.2010
3	Lido Conforti	780	31.01.2011
4	Benito Mini leg. rappresentante Agraria Lucciana s.r.l.	819	01.02.2011
5	Mario Salvini	1064	10.02.2011
6	Antonio Algieri	1072	10.02.2011
7	Giuseppe Spedale	1177	15.02.2011
8	Bruno Frati	1581	01.03.2011
9	Lucilla Pepi	1673	03.03.2011
10	Marta Cerri per Guido Ferrini e Nicola Ferrini	1674	03.03.2011
11	Alvaro Maffei	1685	04.03.2011
12	Maria Rosa Da Prato	1721	05.03.2011
13	Alvaro Iachetta	1722	05.03.2011
14	Gabriele Tognetti, Alessandro Salvini, Sergio Secchi, Serenella Intigaro	1737	07.03.2011
15	Alice Grassi coordinatore Circolo PD Casole-Cavallano	1743	07.03.2011
16	Paolo Parrini	1749	07.03.2011
17	Patrizia Frati, Lida Montagnani	1892	10.03.2011
18	Carlo Boccacci	4393	27.05.2011
19	Ciro Inghilleri	779	31.01.2011
20	Laura Salvi	1602	01.03.2011
21	Claudia Rumachella coordinatore Circolo PD Pievescola, Fernando Lazzi, per Partito Sinistra Ecologia e Libertà e Altri (166 firmatari abitanti di Pievescola)	1742	07.03.2011
22	Autorità di Ambito Territoriale Ottimale (AATO) 6 Ombrone	577	24.01.2011
23	Autorità di Ambito Territoriale Ottimale (AATO) 6 Ombrone	589	25.01.2011
24	Regione Toscana – Settore Sperimentazione e Pianificazione Territoriale	1178	15.02.2011
25	Provincia di Siena – Lavori pubblici – Difesa del suolo - Assetto del territorio	1366	21.02.2011
26	Servizio Urbanistica Edilizia Privata	3219	19.04.2011
27	Servizio Urbanistica Edilizia Privata	5659	30.06.2011

Oltre all'Osservazione al Rapporto ambientale ai fini della VAS della Variante al PS:

1. Provincia di Siena prot. 2823 del 06.04.2011

Vista la Deliberazione di G.C. n. 117 del 17.06.2011 "Indirizzi della Giunta Comunale all'approvazione della Variante al Piano Strutturale adottata con D.C.C. n. 144 del 23.11.2010"

Vista la comunicazione ai sensi dell'art. 9 del DPGR 26R/07 trasmessa dall'Ufficio tecnico del Genio civile di Siena assunta al protocollo comunale con n. 5081 del 15.06.2011 depositata in atti;

Vista la Deliberazione della G. C. n° 118 del 17.06.2011 con la quale la Giunta, quale autorità competente in materia di VAS, tenuto conto dell' Osservazione al Rapporto ambientale ai fini della VAS della Variante al PS presentata dalla Provincia di Siena, ha espresso ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/2010, il proprio parere motivato (allegato alla presente sotto la lettera A) con il quale ha decretato:

1. di esprimere, ai sensi dell'Art. 26 della L.R.T. 10/2010 e s.m.i., parere positivo circa la compatibilità ambientale della Variante al Piano Strutturale a condizione:

a) che si ottemperi a tutte le indicazioni e/o prescrizioni contenute nel Rapporto ambientale ed a quelle previste dalle Norme Tecniche di Attuazione che afferiscono, in particolare, alle prescrizioni e compensazioni ambientali ed alle caratteristiche qualitative principali di sostenibilità indicate per tutte le trasformazioni previste;

b) che venga data attuazione al piano di monitoraggio previsto nel Rapporto Ambientale;

2. di mettere a disposizione del pubblico il presente documento, unitamente alla versione definitiva della Variante e del Rapporto ambientale;

3. di dare mandato al competente Ufficio Comunale di rendere noto il presente parere secondo le modalità di informazione previste dall'Art.28 della L.R.T. 10/2010 e s.m.i.

Vista che in data 29.06.2011 il redattore della Variante al Piano strutturale Arch. Alessandra Blanco ha segnalato che per errore materiale non è stata inserita nel dimensionamento un'area di completamento già evidenziata e confermata nella Variante di assestamento del R.U con il n. 2 pari a mq 246;

Vista l'Osservazione prot. n. 5659 del 30.06.2011, depositata in atti, presentata da questo Servizio con la quale si chiede *"la correzione della Tav P2.7 "Verifica dimensionamento residenziale – UTOE VII La Montagnola" e dell'Allegato A alle NTA in riferimento all'UTOE VII La Montagnola al fine di inserire nel dimensionamento l'area di completamento evidenziata e confermata col n° 2 nella Variante di assestamento del R.U.(pari a mq. 246); nonché la modifica di ogni altro elaborato connesso (quali tabelle, verifica aree di standard, calcolo abitanti equivalenti)"*;

Vista la Deliberazione della G. C. n° 120 del 30.06.2011 *"D.G.C. n. 118 del 17.06.2011: approvazione e modifica al Parere motivato ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/2010 e s.m.i. nell'ambito della VAS e Valutazione Integrata della Variante al Piano Strutturale"* con la quale la Giunta comunale, quale autorità competente in materia di VAS, tenuto conto dell' Osservazione prot. n. 5659 del 30.06.2011 ha approvato le modifiche al parere motivato già approvato con D.G.C. n. 118 del 17.06.2011.

Vista la Dichiarazione di sintesi, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 10/2010 *"Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza"* redatta dall'Arch. Valeria Capitani allegata alla presente sotto la lettera B,

Prima di iniziare la lettura e la votazione delle singole osservazione il Segretario Comunale ricorda ai consiglieri presenti quanto disposto dall'art. 78 c. 2 del D.lgs. n. 267 del 18.08.2000, dando lettura del testo della norma di seguito riportato: *"...Gli amministratori di cui all'articolo 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado..."*.

PRESO ATTO che, sulla base della norma sopra richiamata, i consiglieri interessati a quanto dettato dovranno astenersi dal partecipare alla discussione sulle singole osservazioni ed alla relativa votazione, mentre potranno partecipare alla votazione complessiva del provvedimento in quanto trattasi di normativa di carattere generale.

Il Consiglio procede all'ESAME DELLE OSSERVAZIONI ed assume le determinazioni conseguenti. Le osservazioni ,richiamate con numero e proponente come riportate nella relazione - allegato "C" - vengono esaminate e votate singolarmente, dando atto che, in accordo tra i gruppi consiliari, vengono trattate per ultime le osservazioni n. 24 e 25:

Osservazione n.	Proponente	Proposta risultante dall'istruttoria	Votazione sulla proposta dell'istruttoria	Esito votazione sulla proposta di istruttoria
1	Renato Pagnan	Non accolta	Presenti: 13	Approvata

			Votanti: 13	unanimità
2	Bruno Melani e altri	Parzialmente accolta	Presenti: 13 Votanti: 13	Approvata maggioranza Favorevoli: 9 Contrari: 4 (Centro Sinistra per Casole)
3	Lido Conforti	Parzialmente accolta	Presenti: 13 Votanti: 13	Approvata maggioranza Favorevoli: 9 Contrari: 4 (Centro Sinistra per Casole)
4	Benito Mini L.R. Agraria Lucciana s.r.l.	Non pertinente	Presenti: 13 Votanti: 13	Approvata unanimità
5	Mario Salvini	Non accolta	Presenti: 13 Votanti: 13	Approvata unanimità
6	Antonio Algieri	Accolta	Presenti: 13 Votanti: 13	Approvata unanimità
7	Giuseppe Spedale	Non accolta	Presenti: 13 Votanti: 13	Approvata unanimità
8	Bruno Frati	Accolta	Presenti: 12 Votanti: 12 Assente Frati Patrizia	Approvata unanimità
9	Lucilla Pepi	Non pertinente	Presenti: 13 Votanti: 13	Approvata unanimità
10	Marta Cerri per Guido Ferrini e Nicola Ferrini	Parzialmente accolta	Presenti: 13 Votanti: 13	Approvata unanimità
11	Alvaro Maffei	Non pertinente	Presenti: 13 Votanti: 13	Approvata unanimità
12	Maria Rosa Da Prato	Non pertinente	Presenti: 13 Votanti: 13	Approvata unanimità
13	Alvaro Iachetta	Parzialmente accolta	Presenti: 13 Votanti: 13	Approvata unanimità
14	Gabriele Tognetti, Alessandro Salvini, Sergio Secchi, Serenella Intigaro	Non accolta	Presenti: 12 Votanti: 12 Assente Pacella Mario	Approvata unanimità
15	Alice Grassi coordinatore Circolo PD Casole-Cavallano	Non accolta	Presenti: 13 Votanti: 13	Approvata maggioranza Favorevoli: 9 Contrari: 4 (Centro Sinistra per Casole)
16	Paolo Parrini	Non pertinente	Presenti: 13 Votanti: 13	Approvata unanimità
17	Patrizia Frati, Lida Montagnani	Recitata ma non votata in quanto non valutata		
18	Carlo Boccacci	Recitata ma non votata in quanto non valutata		
19	Ciro Inghilleri	Accolta	Presenti: 13 Votanti: 13	Approvata unanimità
20	Laura Salvi	Accolta	Presenti: 13	Approvata

			Votanti: 13	unanimità
21	Claudia Rumachella coordinatore Circolo PD Pievescola, Fernando Lazzi, per Partito Sinistra Ecologia e Libertà e Altri (166 firmatari abitanti di Pievescola)	Non pertinente	Presenti: 13 Votanti: 13	Approvata maggioranza Favorevoli: 9 Contrari: 4 (Centro Sinistra per Casole)
22	Autorità di Ambito Territoriale Ottimale (AATO) 6 Ombrone	Accolta	Presenti: 13 Votanti: 13	Approvata unanimità
23	Autorità di Ambito Territoriale Ottimale (AATO) 6 Ombrone	Parzialmente accolta	Presenti: 13 Votanti: 13	Approvata maggioranza Favorevoli: 9 Contrari: 4 (Centro Sinistra per Casole)
24	Regione Toscana – Settore Sperimentazione e Pianificazione Territoriale	Parzialmente accolta	Presenti: 12 Votanti: 12 Assente Stoppo Giorgio	Approvata maggioranza Favorevoli: 9 Contrari: 4 (Centro Sinistra per Casole)
25	Provincia di Siena – Lavori pubblici – Difesa del suolo - Assetto del territorio	Parzialmente accolta	Presenti: 13 Votanti: 13	Approvata maggioranza Favorevoli: 9 Contrari: 4 (Centro Sinistra per Casole)
26	Servizio Urbanistica Edilizia Privata	Accolta	Presenti: 13 Votanti: 13	Approvata unanimità
27	Servizio Urbanistica Edilizia Privata	Accolta	Presenti: 13 Votanti: 13	Approvata Favorevoli: 9 Astenuiti: 4 (Centro Sinistra per Casole)

PRESO ATTO che, come risulta dalle votazioni sopra riportate, relativamente al numero dei consiglieri partecipanti, in merito alle incompatibilità di cui all'art. 78 del D.lgs. n. 267 del 18.08.2000, nelle osservazioni di seguito riportate si sono astenuti dalla partecipazione alla discussione i seguenti consiglieri:

Consigliere	Osservazione / Presentatore
Patrizia Frati	Oss. N. 8 – Bruno Frati
Pacella Mario	Oss. N. 14 - Gabriele Tognetti, Alessandro Salvini, Sergio Secchi, Serenella Intigaro.
Stoppo Giorgio	Oss. N. 24 - Regione Toscana – Settore Sperimentazione e Pianificazione Territoriale

RILEVATO che, per quanto riguarda l'osservazione n. 27, il consigliere Cavicchioli dichiara l'astensione del proprio gruppo in quanto non ha avuto la possibilità di visionare la proposta sopra citata.

PRESO ATTO di quanto disposto dall'art. 5 del Regolamento Comunale sui Consigli di Frazione e Quartiere il quale prevede che sugli "Strumenti di pianificazione urbanistica e piani attuativi riguardanti il territorio di

competenza" l'amministrazione "richiede o raccoglie proposte non vincolanti ai consigli di frazione o di quartiere, mediante convocazione di apposite assemblee in forma singola o collegiale".

Considerato che in data 20.06.2011 questa amministrazione ha svolto un'assemblea alla quale erano stati invitati tutti i componenti dei Consigli di Quartiere o di Frazione in ottemperanza a quanto previsto dal sopra citato art. 5.

Visto che sulla presente deliberazione è stato espresso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n° 267 – TESTO UNICO DELLE LEGGI SULL'ORDINAMENTO DEGLI ENTI, il Parere Favorevole del Responsabile del Servizio Urbanistica;

Visto l'art.17 - commi 4 e 5 della L.R. n.1/2005 si procede all'approvazione della VARIANTE al PIANO STRUTTURALE composta dagli elaborati depositati in atti, risultanti dalla delibera consiliare di adozione n. 114 del 23.11.2010, ed integrati dalle risultanze in merito alle predette osservazioni con le modifiche di seguito riportate:

Osservazioni Ufficio Urbanistica-Edilizia privata	
•	Art.24
•	Art.29 comma 5
•	Art.73
•	Art.83
•	Artt.108, 109
•	Allegato A UTOE II
•	UTOE VII
•	Tav.P2.7
•	par. 4.1 - art. 24
•	scheda I.1 - Berignone
•	carta geomorfologica
•	carta pericolosità geomorfologica
•	carta adeguamento piani autorità bacino
•	relazione geologico-tecnica
Osservazione Regione toscana	
•	Art. 29 comma 8 e Art. 95 comma 17
•	Art 29 comma 5 + inseriti commi 5bis e 5ter
•	Art. 97, 98, 99, 102
•	Art. 46 comma 3
•	Artt.1, Art. 27 bis stralcio comma 6, modifica comma 7e
•	Art. 73 inserito comma 2bis
•	Art. 74 - tav.P1 Q. nord-ovest
•	Art. 77
•	Art. 87
•	Art. 89 - Allegato A UTOE VII
•	Art. 51 inserito comma 2bis e 2ter
•	Art. 95 comma 12
•	stralcio tavv. P3
•	tav.P1 Q. nord-ovest
•	tav.P1 Q. nord-ovest
Osservazione Provincia Siena	
•	Art. 28 inserito comma 7
•	Art. 29 comma 8 e Art. 95 comma 17
Osservazioni privati cittadini	
•	Osservazione 2 Tav. P1 q. nord-ovest (Il Poggio)
•	Osservazione 3 Tav. P1 q. nord-ovest (C.Casanova)
•	Osservazione 6 Art. 80 comma 3 (A.P. 2.4 l'area sportiva del capoluogo)

• Osservazione 8	Tav. P1 q. nord-ovest (Fornacina)
• Osservazione 10	Art. 77 comma 3c (A.P. 2.1 Poggio ai bimbi)
• Osservazione 13	Art. 5 comma 3 (destinazioni d'uso)
• Osservazione 19	Tav. P1 q. sud-est (P.Molignone)
Indirizzi Giunta comunale	
• Art. 29 comma 8	
• Art. 95 comma 6	
• Art 95 comma 8	
• Art 95 comma 17	
• Art. 97, 98, 99, 102	
• Art 52, 55, 56 -	
• Art. 74	
• Art. 87	
• Allegato A UTOE II	
• Allegato A UTOE III	
• Allegato A UTOE IV	
• Allegato A UTOE VII	
• Allegato D: UTOE II area Il Piano, UTOE - VI area Ponti di Pievescola	
• tav.P1 Q. nord-ovest	
• tav.P1 Q. nord-ovest	
• tav.P1 Q. nord-est	
• tav.P1 Q. sud-ovest	
• Tavv. P2.1, P2.2, P2.3, P2.4, P2.5, P2.6, P2.7	
• Tav. P2.8	

PRESO ATTO della dichiarazione di voto presentata e letta dal Capogruppo del centro Sinistra per Casole, Claudio Cavicchioli, che si allega alla presente.

PRESO ATTO della Relazione della Giunta Comunale presentata e letta dal Sindaco presidente, allegata alla presente.

Con la seguente votazione:

Presenti	n. 13
Votanti	n. 13
Favorevoli	n. 9
Astenuti	n. 0
Contrari	n. 4 (Centro Sinistra per Casole)

Tanto premesso, sulla base degli esiti delle predette votazioni, il Consiglio Comunale

- D E L I B E R A -

- 1) di accogliere le osservazioni riportate ed identificate in premessa con i nn. 6, 8, 19, 20, 22, 26, 27 e di non accogliere le osservazioni identificate con i nn. 1, 5, 7, 14, 15, accogliere parzialmente le osservazioni riportate ed identificate in premessa con i nn. 2, 3, 10, 13, 23, 24, 25, di reputare non pertinenti le osservazioni riportate ed identificate in premessa con i nn. 4, 9, 11, 12, 16, 21, di non prendere in esame, in quanto pervenute fuori dai termini previsti, le osservazioni riportate ed identificate in premessa con i nn. 17 e 18;
- 2) di approvare, ai sensi dell'art.17 - commi 4 e 5 - della L.R. n.1/2005, la VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE composta dagli elaborati depositati in atti, risultanti dalla delibera consiliare di adozione n. 144 del 23.011.2010, modificati ed integrati a seguito delle determinazioni assunte in merito all'esito delle predette quattro osservazioni come riportato al precedente punto 1;
- 3) di approvare la Dichiarazione di sintesi, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza" redatta dall'Arch. Valeria Capitani allegata alla presente sotto la lettera B;

- 4) di incaricare il Responsabile del SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA, arch. Valeria Capitani quale Responsabile del Procedimento e degli adempimenti conseguenti all'approvazione della VARIANTE al PIANO STRUTTURALE.
- 5) Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.lgs. n. 267 del 18.08.2000 con la seguente votazione:

Presenti	n. 13
Votanti	n. 13
Favorevoli	n. 9
Astenuti	n. 0
Contrari	n. 4 (Centro Sinistra per Casole)



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

VAS e Valutazione Integrata della Variante al Piano Strutturale del Comune di Casole d'Elsa

**ai sensi dell'art. 27 della L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione
ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di
valutazione di incidenza"**

Dichiarazione di sintesi

Responsabile del Procedimento
Arch. Valeria Capitani

Giugno 2011

Il presente documento costituisce la Dichiarazione di sintesi, redatta ai sensi dell'art. 27 della L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza", relativa al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica effettuato in maniera coordinata con il processo di Valutazione Integrata della Variante al Piano Strutturale del Comune di Casole d'Elsa.

La Variante in oggetto nasce allo scopo di eliminare le incongruenze tra il livello strutturale del P.S. e quello gestionale del R.U., che avevano determinato la messa in salvaguardia di alcune previsioni del R.U., riallineando le previsioni del P.S. con quelle del R.U. e proponendo quindi un nuovo dimensionamento sulla base di sostanziali riduzioni già previste nella Variante di assestamento e di ulteriori riduzioni previste nella stessa Variante al P.S.

Tutto ciò, tenendo presente che con la Variante occorre, inoltre:

- rimodulare il dimensionamento secondo quanto previsto dall'art. 7 del DPGR 3R/2007;
- verificare la sostenibilità delle risorse sottoponendo le previsioni insediative non attuate a Valutazione Integrata;
- sottoporre la Variante stessa alla procedura di VAS ai sensi della L.R.10/2010 e s.m.i..

L'iter amministrativo

- Con Deliberazione di C. C. n. 72 del 30/11/2006 è stato dato avvio al Procedimento per la Variante generale al Piano Strutturale;

- con successivo atto, Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 22/04/2009, è stato dato ulteriore avvio al procedimento per la Variante al Piano Strutturale;

- con Deliberazione di C.C. n. 79 del 14/06/2010 è stato avviato nuovamente il procedimento per la variante al Piano strutturale integrandolo ai sensi della Legge Regionale 10/2010 con gli opportuni adempimenti in materia di Valutazione ambientale strategica;

- in data 22.06.2010 il documento preliminare per la Verifica di assoggettabilità a VAS comprensivo del documento preliminare riguardante i contenuti del Rapporto ambientale secondo quanto previsto dagli articoli 22 e 23 della L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica, di valutazione di impatto ambientale e di valutazione di incidenza", e la relazione integrativa di avvio del procedimento redatta ai sensi dell'art. 15 della L.R. n°1 del 03 gennaio 2001, approvati con la Deliberazione sopra citata sono stati inviati ai soggetti competenti ai fini dell'acquisizione del parere di competenza;

- con Deliberazione di C.C. n. 144 del 23/11/2010 è stata adottata la Variante al Piano strutturale.

- mediante l'inoltro di richiesta di contributi/osservazioni trasmessa il 07/12/2010 con prot. n. 10095 sono state consultate tutte le Autorità con competenze ambientali individuate nel Rapporto per la verifica di assoggettabilità a VAS della Variante al Piano Strutturale del Comune di Casole d'Elsa,;

- Per il periodo dal 07.12.2010 al 20.01.2011 è stata depositata presso la casa comunale a libera visione del pubblico la variante al Piano strutturale e entro tali termini è stato possibile presentare osservazioni alla Variante ai sensi dell'art. 17 comma 2 della L.R.T. 1/2005;

- con Deliberazione della Giunta comunale n. 6 del 07.01.2011 sono stati prorogati i termini di presentazione delle osservazioni, ai sensi dell'art. 17 c.3 della L.R.T. 1/2005, sino al 14 febbraio 2011"

- con Determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica ed edilizia Privata n. 22 del 3 Febbraio 2011 sono poi stati prorogati ulteriormente i termini per la presentazione delle osservazioni fino al 7 Marzo 2011;

- in concomitanza con la pubblicazione della ulteriore proroga di cui al punto precedente è stata depositata nella casa comunale per 60 gg. la VAS e in tale periodo di deposito, con decorrenza dal giorno 9 Febbraio 2011 al 10 aprile, chiunque ha avuto facoltà di prendere visione degli atti ed elaborati e di presentare osservazioni.

- nei termini suddetti è pervenuta l'osservazione della Provincia di Siena relativa al Rapporto ambientale in data 06.04.2011 prot. n. 2823 nella quale si sottolinea l'importanza di verificare la sostenibilità del dimensionamento introdotto dalla Variante al PS ponendo particolare attenzione alla coerenza con gli indirizzi strategici del PTC della Provincia.

Relativamente al processo di valutazione, i contenuti e gli esiti della fase di consultazione del Rapporto per la verifica di assoggettabilità a VAS della Variante al Piano Strutturale del Comune di Casole d'Elsa, comprensivo del documento preliminare riguardante i contenuti del Rapporto ambientale secondo quanto previsto dalla L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica, di valutazione di impatto ambientale e di valutazione di incidenza", al fine di garantire un coordinamento ed una semplificazione procedurale, ha sancito il fatto che la VAS dovesse contenere gli elementi di conoscenza e di analisi previsti dalla procedura di Valutazione di incidenza (LR 10/2010) che si rende necessaria per la presenza del SIR 89 "Montagnola senese". Inoltre, si è ritenuto che la procedura di VAS, contenente gli elementi della Valutazione di incidenza, dovesse essere integrata a sua volta nell'ambito del procedimento di Valutazione Integrata (art. 11 della LR 1/2005 come modificato dall'art. 36 della LR 10/2010).

A livello operativo, il coordinamento tra le procedure di cui sopra, si è concretizzato con la predisposizione del Rapporto ambientale e del presente documento di Sintesi non tecnica, secondo l'impostazione che è stata descritta nel Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità, a cui si rimanda per eventuali approfondimenti.

Una prima attività svolta nel Rapporto è stata la verifica di coerenza del quadro delle strategie e degli obiettivi della Variante rispetto alle linee generali della pianificazione sovra-ordinata e di settore, prendendo in considerazione i seguenti piani:

- Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana;
- Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Siena;
- Piano regionale delle attività estrattive di recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili della Regione Toscana;
- Piano delle attività estrattive, di recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia di Siena;
- Piano energetico provinciale;
- Piano di gestione ATO n.6 - Ombrone;
- Piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani ed assimilati;
- Piano provinciale di bonifica delle aree inquinate;
- Piani di bacino del Fiume Arno, del Bacino regionale Ombrone e del Bacino regionale Toscana Costa.

Hanno poi costituito "aree di particolare rilevanza" per la redazione della Variante al PS e, quindi, oggetto di approfondimento in fase di redazione del Rapporto ambientale:

- l'Ambito n.31 Valdelsa - disciplina paesaggistica del PIT della Regione Toscana 2009;
- l'Ambito n.33b – Area senese Montagnola e Valli del Merse - disciplina paesaggistica del PIT della Regione Toscana 2009;
- Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 art. 136 (Centro storico di Casole e zone circostanti; Zona del versante ovest della Montagnola senese in Comune di Casole d'Elsa)
- l'Unità di paesaggio 2: Alta Val d'Elsa del PTC della Provincia di Siena 2010;
- l'Unità di paesaggio 4: Montagnola Senese del PTC della Provincia di Siena 2010;
- il SIR 89 "Montagnola senese".

L'analisi non ha rilevato elementi di incoerenza specifica con i suddetti piani, fermo restando il fatto che la Variante al PS ha introdotto, nell'aggiornamento delle NTA:

- specifiche norme per la tutela dei valori di qualità paesaggistica individuati dal PIT e dal PTC;
- specifiche norme per quanto riguarda la disciplina della riqualificazione delle aree di cava;
- specifiche norme per quanto riguarda l'utilizzo della risorsa idrica e la gestione delle acque reflue;
- specifiche norme di salvaguardia di recepimento della disciplina dei Piani di bacino.

La procedura di VAS integrata nell'ambito della procedura di Valutazione Integrata, essendo finalizzata a valutare gli effetti di particolari piani e programmi, ha anche necessitato di un quadro di riferimento relativo ai caratteri specifici del territorio comunale. Ai fini dell'applicazione della valutazione al dimensionamento introdotto dalla Variante al PS, ciò che è sembrato opportuno è stato la necessità di adattare il reporting in un'ottica di semplificazione della rappresentazione e della descrizione degli aspetti salienti, in maniera tale da rendere intelligibile e comunicabile agli altri soggetti coinvolti nel processo di pianificazione priorità, criticità, opportunità.

A tale proposito, in un apposito capitolo del Rapporto sono state organizzate, aggiornate e sintetizzate tutte le informazioni desumibili dai documenti e dalle fonti statistiche ufficiali disponibili, tra cui:

- Statistiche dell'Ufficio Servizi demografici comunale;
- Relazione sullo stato dell'ambiente della Provincia di Siena, anno 2008;
- Rapporto rifiuti della Provincia di Siena, anno 2008;
- Annuario statistico della Comunità Montana Val di Merse, anno 2006.

Inoltre, con riferimento all'aggiornamento del Quadro conoscitivo ed alla Valutazione Integrata della Variante al Piano strutturale del Comune di Casole d'Elsa, ai fini dell'acquisizione di alcuni dati aggiornati relativi a tutto il territorio comunale, nel corso dei mesi dicembre 2009 e gennaio 2010 sono state inoltrate da parte dell'Amministrazione comunale alcune richieste dati. I soggetti e la tipologia dei dati richiesti, sono descritti nel Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS della Variante al PS, a cui si rimanda per specifici approfondimenti.

In base alla disponibilità e fornitura reale dei dati, sono dunque stati sintetizzati alcuni aspetti strutturali caratterizzanti il territorio comunale che hanno anch'essi costituito, assieme alla considerazione delle aree di rilevanza ambientale, i riferimenti iniziali per il dimensionamento e la valutazione degli effetti.

La presenza di numerose aree di trasformazione previste dalla Variante al PS, oltre ad una caratterizzazione generale di sostenibilità, ha richiesto anche una valutazione relativa ad interventi specifici. Come nel caso della valutazione generale, la valutazione per singola area di trasformazione ha comportato l'introduzione di specifici indirizzi o prescrizioni alla trasformazione.

Tali requisiti specifici non sono da considerarsi alternativi ai requisiti di carattere generale precedentemente richiamati, ma cumulativi e sinergici.

L'elenco delle aree di trasformazione oggetto di valutazione specifica sono riportate di seguito.

UTOE I – Berignone

- I/1 Area turistico-ricettiva - Berignone;

UTOE II – Casole capoluogo

- II/1 Area SD1H - Corsina;
- II/2 Area ATPA1 - Corsina;
- II/3 Area AT7 - Orli;
- II/4 Area ATPA2 - Il Merlo;
- II/5 Area Corsina;
- II/6 Area Casole-Orli;
- II/7 Area Cavallano;
- II/8 Area Casole;
- II/9 Area Cavallano;
- II/10 Area SD1E - Il Merlo-ex Gesseria;
- II/11 Area SD1B - Il Merlo-Cava di Liggiano;
- II/12 Area AT5 - Il Merlo - AT8 Cavallano;
- II/13 Area AT5 - Lucciana;
- II/14 Area SD1C - Il Merlo - Cava di Liggiano;
- II/15 Area industriale-artigianale Il Piano;
- II/16 Area commerciale SD2E - Casole.

UTOE III - Monteguidi

- III/1 Area Monteguidi;
- III/2 Area AT3, AT5 - Monteguidi;

UTOE IV - Mensano

- IV/1 Area Mensano;
- IV/2 Area AT5 - Mensano;

UTOE VI – La Valle dell'Elsa

- VI/1 Area SD3A/SD3B Il Mulino dell'Elsa;
- VI/2 Area industriale-artigianale Ponti di Pievescola;

UTOE VII – La Montagnola

- VII/1 Area SD4E - Pievescola;
- VII/2 Area SD4F - Pievescola;
- VII/3 Area SD4G - Pievescola;
- VII/4 Area AT2/AT6 - Pievescola;
- VII/5 Area Pievescola.

La valutazione e l'introduzione di prescrizioni per singole aree di intervento è stata effettuata ricorrendo ad apposte schede di analisi, strutturate secondo il modello riportato di seguito.

In particolare, le schede sono state strutturate in una sezione conoscitiva in cui sono riportati, da un lato, i dati salienti relativi alla tipologia di trasformazione ed ai dati urbanistici di riferimento e, dall'altro, informazioni riguardanti lo stato attuale dell'area in termini di presenza di vincoli, ambiti paesaggistici e/o naturalistici, presenza di situazioni di pericolosità geologica, adeguatezza delle infrastrutture urbanistiche e delle reti di servizi.

Una seconda sezione è stata poi dedicata alla valutazione degli effetti vera e propria: le tipologie di effetti presi in considerazione sono analoghe a quelli adottati per la valutazione generale della Variante, mentre per quanto riguarda la valutazione analitica di ciascuno di essi, è stata effettuata:

- una valutazione degli aspetti di maggiore criticità relativi allo stato attuale dell'area, sulla base dei dati conoscitivi di cui alla prima sezione della scheda e in base all'analisi di contesto presente nel Rapporto;
- una valutazione dei potenziali effetti legati alla trasformazione, sulla base dei criteri di sostenibilità adottati per la valutazione degli obiettivi della Variante (anch'essi illustrati in un apposito capitolo del Rapporto ambientale).

In base alla natura degli effetti potenziali, sono infine state introdotte tutte le prescrizioni alla trasformazione ritenute necessarie, in termini di azioni di mitigazione e/o compensazione.

In particolare, sono state introdotte prescrizioni (compatibilità e compensazione) al R.U. per l'uso delle risorse in relazione alla salvaguardia dal rischio idrogeologico, all'aumento efficienza energetica, all'incremento di energia prodotta da fonti rinnovabili, alla riduzione emissione anidride carbonica, alla gestione rifiuti, alla gestione reflui, alla tutela e riduzione della risorsa idrica, all'efficienza delle reti infrastrutturali e tecnologiche, alla salvaguardia dei valori storici, culturali e paesaggistici, alla salvaguardia delle specie, degli habitat e delle fitocenosi, alla protezione ed efficienza dei sistemi urbani e degli insediamenti.

In sintesi, riguardo alla sostenibilità dei caratteri specifici del territorio comunale è possibile rilevare come le scelte fatte con la Variante al P.S. non abbiano compromesso nuovo territorio non urbanizzato e che la valutazione degli effetti della Variante in relazione al dimensionamento, ha comunque portato, all'interno delle Norme, all'assunzione di ulteriori indirizzi e prescrizioni al R.U. in grado di rendere compatibili le previsioni nella logica di salvaguardia e recupero delle componenti paesistiche e delle risorse del territorio.

A conclusione del processo, la Giunta comunale con D.C.C. n. 118 del 17.06.2011, in qualità di Autorità competente ha formulato il proprio Parere motivato, esprimendo, ai sensi dell'Art. 26 della L.R.T. 10/2010 e s.m.i., parere positivo circa la compatibilità ambientale della Variante al Piano Strutturale a condizione:

- a) che si ottemperi a tutte le indicazioni e/o prescrizioni contenute nel Rapporto ambientale ed a quelle previste dalle Norme Tecniche di Attuazione che afferiscono, in particolare, alle prescrizioni e compensazioni ambientali ed alle caratteristiche qualitative principali di sostenibilità indicate per tutte le trasformazioni previste;
- b) che venga data attuazione al piano di monitoraggio previsto nel Rapporto Ambientale;
- c) di mettere a disposizione del pubblico il presente documento, unitamente alla versione definitiva della Variante (che risulta ridotta nel proprio dimensionamento complessivo rispetto alla versione adottata secondo le quantità indicate nelle tabelle riportate in premessa) e del Rapporto ambientale;

dando mandato al competente Ufficio Comunale di rendere noto il presente parere secondo le modalità di informazione previste dall'Art.28 della L.R.T. 10/2010 e s.m.i.

A seguito delle analisi condotte nel Rapporto ambientale, delle risultanze delle consultazioni e del Parere motivato, sono state apportate ulteriori riduzioni relative al dimensionamento, sintetizzate nelle tabelle riportate di seguito.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE		
UTOE Interventi (SD – Aree rq +tr)	P.S. adottato Sn mq.	P.S. in approvazione Sn mq.
UTOE I Berignone	0	0
UTOE II Casole Capoluogo	47.241 (N.E.+ R)	45.290 (N.E.+ R)
UTOE III Monteguidi	2.988 (N.E.)	2.713 (N.E.)
UTOE IV Mensano	1.435 (N.E.)	1.555 (N.E.)
UTOE V La Selva	0	0
UTOE VI La Valle dell'Elsa	1.000 (R)	1.000 (R)
UTOE VII La Montagnola	16.717 (N.E.)	15.617 (N.E.+ R)
TOTALE TERRITORIO COMUNALE	69.381	66.175

N.E. = Nuova edificazione
R. = Recupero patrimonio edilizio esistente

DIMENSIONAMENTO AREE INDUSTRIALI - ARTIGIANALI		
UTOE VI	P.S. adottato Sc mq.	P.S. in approvazione Sc mq.
Area Ponti di Pievescola	14.000	10.000
UTOE II	P.S. adottato Sc mq.	P.S. in approvazione Sc mq.
Area Il Piano	196.000	189.000
TERRITORIO COMUNALE	210.000	199.000

Infine, sono state apportate una serie di modifiche alla Variante in relazione alle Osservazioni pervenute; una sintesi di tali modifiche è riportata nella tabella seguente.

Quadro sintetico con indicazione delle modifiche intercorse alla Variante al P.S. adottata a seguito delle controdeduzioni	
Osservazione Ufficio Urbanistica-Edilizia privata	
• Norme errore materiale	Art.24
• Norme Sistema ambientale	Art.29 comma 5
• Norme errore materiale	Art.73
• Norme errore materiale	Art.83
• Norme integrazione Genio civile	Artt.108, 109
• Riallineamento con tav. P2.2	Allegato A UTOE II
• Rapporto ambientale, errore materiale	par. 4.1 - art. 24
• Scheda valutazione, errore materiale	scheda I.1 - Berignone
• Integrazione Genio civile	carta geomorfologica
• Integrazione Genio civile	carta pericolosità geomorfologica
• Integrazione Genio civile	carta adeguamento piani autorità bacino
• Integrazione Genio civile	relazione geologico-tecnica

Quadro sintetico con indicazione delle modifiche intercorse alla Variante al P.S. adottata a seguito delle controdeduzioni	
Osservazione Regione toscana	
• Dimensionamento territorio rurale	Art. 29 comma 8 e Art. 95 comma 17
• Sistema ambientale	Art 29 comma 5 + inseriti commi 5bis e 5ter
• Dimensionamento residenziale	Art. 97, 98, 99, 102
• Errore materiale	Art. 46 comma 3
• Energia rinnovabile	Artt.1, Art. 27 bis stralcio comma 6, modifica comma 7e
• Dimensionamento ex cava di Liggiano	Art. 73 inserito comma 2bis
• Eliminazione intervento compensativo Cavallano	Art. 74 - tav.P1 Q. nord-ovest
• Poggio ai Bimbi	Art. 77
• Pievescola	Art. 87
• Podere Belvedere	Art. 89 - Allegato A UTOE VII
• Luoghi centrali L3	Art. 51 inserito comma 2bis e 2ter
• Delocalizzazione/perequazione	Art. 95 comma 12
• Energia rinnovabile	stralcio tavv. P3
• Area palio Casole	tav.P1 Q. nord-ovest
• Eliminazione intervento compensativo Cavallano	tav.P1 Q. nord-ovest
Osservazione Provincia Siena	
• Disciplina paesaggistica PS	Art. 28 inserito comma 7
• Dimensionamento territorio rurale	Art. 29 comma 8 e Art. 95 comma 17
Osservazioni privati cittadini	
• Osservazione 2	Tav. P1 q. nord-ovest (Il Poggio)
• Osservazione 3	Tav. P1 q. nord-ovest (C.Casanova)
• Osservazione 6	Art. 80 comma 3 (A.P. 2.4 l'area sportiva del capoluogo)
• Osservazione 8	Tav. P1 q. nord-ovest (Fornacina)
• Osservazione 10	Art. 77 comma 3c (A.P. 2.1 Poggio ai bimbi)
• Osservazione 13	Art. 5 comma 3 (destinazioni d'uso)
• Osservazione 19	Tav. P1 q. sud-est (P.Molignone)

Indirizzi Giunta comunale	
• Dimensionamento territorio rurale trasferimento 10%	Art. 29 comma 8
• Calcolo abitanti equivalenti	Art. 95 comma 6
• Trasferimento 10% posti letto	Art 95 comma 8
• Dimensionamento residenziale	Art 95 comma 17
• UTOE	Art. 97, 98, 99, 102
• Sottosistemi P1 e P2	Art 52, 55, 56 -
• Eliminazione intervento compensativo Cavallano	Art. 74
• Pievescola eliminazione compensazione Poggio ai Bimbi	Art. 87
• Allegato A UTOE II	
• Allegato A UTOE III	
• Allegato A UTOE IV	
• Allegato A UTOE VII	
• Allegato D: UTOE II area Il Piano, UTOE - VI area Ponti di Pievescola	
• A.P. 2.4, modifica Sottosistema da L2 a P2	tav.P1 Q. nord-ovest
• Eliminazione intervento compensativo Cavallano	tav.P1 Q. nord-ovest
• Pievescola eliminazione compensazione Poggio ai Bimbi	tav.P1 Q. nord-est
• Monteguidi	tav.P1 Q. sud-ovest
• Verifica dimensionamento residenziale	Tavv. P2.1, P2.2, P2.3, P2.4, P2.5, P2.6, P2.7
• Verifica dimensionamento industr.-artig.	Tav. P2.8



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

V a r i a n t e a l P i a n o S t r u t t u r a l e

P a r e r e m o t i v a t o

(ai sensi dell'articolo 26 della L.R. 10/2010 e s.m.i.)

Giugno 2011

LA GIUNTA COMUNALE in qualità di AUTORITÀ COMPETENTE in materia di VAS

TENUTO CONTO che i contenuti e gli esiti della fase di consultazione del Rapporto per la verifica di assoggettabilità a VAS della Variante al Piano Strutturale del Comune di Casole d'Elsa, comprensivo del documento preliminare riguardante i contenuti del Rapporto ambientale secondo quanto previsto dalla L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza", hanno portato alla necessità di assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica tale Variante. Al fine di garantire un coordinamento ed una semplificazione procedurale, è stato condiviso il fatto che la VAS debba contenere gli elementi di conoscenza e di analisi previsti dalla procedura di Valutazione di incidenza (LR 10/2010) che si rende necessaria per la presenza del SIR 89 "Montagnola senese". Inoltre, si è ritenuto che la procedura di VAS, contenente gli elementi della Valutazione di incidenza, dovesse essere integrata a sua volta nell'ambito del procedimento di Valutazione Integrata (art. 11 della LR 1/2005 come modificato dall'art. 36 della LR 10/2010).

CONSIDERATO che a livello operativo, il coordinamento tra le procedure di cui sopra, si è concretizzato con la predisposizione del Rapporto ambientale e del presente documento di Sintesi non tecnica, secondo l'impostazione che è stata descritta nel Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità, a cui si rimanda per eventuali approfondimenti.

VISTO che con la variante al Piano strutturale adottata con D.C.C. n. 144/2010 è stata depositata presso la casa comunale a libera visione del pubblico dal 07.12.2010 al 20.01.2011 e che entro tali termini è stato possibile presentare osservazioni alla Variante ai sensi dell'art. 17 comma 2 della L.R.T. 1/2005;

VISTO che con Deliberazione della Giunta comunale n. 6 del 07.01.2011 "Variante al Piano Strutturale: proroga termini presentazione osservazioni, ai sensi dell'art. 17 c.3 della L.R.T. 1/2005, sino al 14 febbraio 2011" è stato disposto ai di prorogare i termini di cui all'art. 17 c. 2 fino al 14.02 u.s. (richiesta di pubblicazione sul BURT per il 19.01.2011);

Visto che con Determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica ed edilizia Privata n. 22 del 3 Febbraio 2011 sono poi stati prorogati ulteriormente i termini per la presentazione delle osservazioni alla Variante al Piano Strutturale, da parte dei soggetti di cui all'art. 17 comma 2 della L.R.T. 1/2005, ai sensi dell'art. 17 comma 3 della L.R.T. 1/2005, fino al 7 Marzo 2011 (richiesta di pubblicazione sul BURT per il 09.02.2011);

VISTO che in concomitanza con la pubblicazione della ulteriore proroga di cui al punto precedente è stata depositata nella casa comunale, presso il SERVIZIO URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA, piazza Luchetti 1, a libera visione del pubblico, per 60 gg., la VAS e in tale periodo di deposito, con decorrenza dal giorno 9 Febbraio 2011 (giorno per il quale è stata richiesta la pubblicazione sul BURT) al 10 aprile, chiunque ha

avuto facoltà di prendere visione degli atti ed elaborati e di presentare all'Ufficio Protocollo del Comune osservazioni redatte in triplice copia esemplare di cui uno in competente bollo.

VISTO che sono state consultate tutte le Autorità con competenze ambientali individuate nel Rapporto per la verifica di assoggettabilità a VAS della Variante al Piano Strutturale del Comune di Casole d'Elsa, mediante l'inoltro di una richiesta di contributi/osservazioni trasmesse il 07/12/2010 con prot. n. 10095;

PRESO ATTO di tutta la documentazione della Variante al Piano Strutturale adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.144 del 23/11/2010 ed in particolare dei contenuti del Rapporto Ambientale;

TENUTO CONTO che a seguito degli esiti della valutazione degli effetti contenuta nel Rapporto Ambientale, sono stati introdotti specifici requisiti di compatibilità e compensazione riferiti sia agli obiettivi della Variante al PS che a specifiche aree di trasformazione;

VALUTATE tutte le osservazioni e le informazioni complessive pervenute in relazione alla Variante al PS da parte di enti territoriali e da cittadini;

TENUTO CONTO dell'osservazione della Provincia di Siena relativa al Rapporto ambientale pervenuta in data 06.04.2011 prot. n. 2823 (cfr. documento allegato), nella quale si sottolinea l'importanza di verificare la sostenibilità del dimensionamento introdotto dalla Variante al PS ponendo particolare attenzione alla coerenza con gli indirizzi strategici del PTC della Provincia di Siena;

PRECISATO CHE nel Rapporto ambientale è stata condotta una verifica di coerenza del quadro delle strategie e degli obiettivi della Variante rispetto alle linee generali della pianificazione sovra-ordinata e di settore, tra cui il PTC 2010; in particolare, hanno costituito "aree di particolare rilevanza" per la redazione della Variante al PS e, quindi, oggetto di approfondimento in fase di redazione del Rapporto ambientale: l'Unità di paesaggio 2: Alta Val d'Elsa e l'Unità di paesaggio 4: Montagnola Senese del PTC della Provincia di Siena 2010. L'aggiornamento delle N.T.A. operata dalla Variante ha, quindi, introdotto specifiche e adeguate norme per la tutela dei valori di qualità paesaggistica secondo le indicazioni del PTC 2010. Con riferimento al dimensionamento introdotto dalla Variante, in coerenza con il PTC 2010, vengono escluse sia nell'utilizzo di suolo che nel consumo di suolo, forme frammentate e polverizzate, dispersioni insediative urbane nel territorio rurale, saldature fra centri dotati di propria configurazione, crescite lineari lungo la viabilità, modelli insediativi in contrasto con i principi identificativi esistenti e consolidati, con gli andamenti morfologici, con la percezione degli elementi significativi del paesaggio. Tutte le trasformazioni introdotte dalla Variante dovranno garantire la tutela dei valori insediativi costitutivi del territorio di Casole d'Elsa, in termini di forma urbana, ordinato e netto rapporto di alterità fra tessiture urbane e tessiture agrarie rurali, trame degli spazi pubblici interne alle forme urbane, forme urbane medesime. Le scelte insediative dovranno quindi: - rispettare gli andamenti morfologici dei suoli e la percezione degli elementi significativi del paesaggio; - considerare i caratteri storici dell'edilizia e delle strutture urbane nella definizione degli

interventi di riqualificazione; - considerare le caratteristiche fisico-naturali dei suoli e le tracce storicamente consolidate ancora visibili. Le scelte dimensionali riguardanti il settore turistico operate dalla Variante si pongono in coerenza con le politiche turistiche provinciali finalizzate a rispettare i valori del territorio senese e farli diventare "motore" di investimento imprenditoriale con effetti sociali ed economici diffusi e duraturi. A tale proposito, ai fini del dimensionamento turistico-ricettivo ed agriturismo sono stati seguiti i seguenti criteri guida: - legare l'offerta turistica ai diversi caratteri del territorio e alle sue articolate risorse, promuovendo forme differenti e integrate di attività di accoglienza extra-alberghiera, più rispondente ad un potenziale di fruizione naturalistico-ricreativa e turistica leggera; - orientare verso forme integrate l'offerta ricettiva, secondo modelli di "comunità turistica" o "albergo diffuso", dove le diverse articolazioni ricettive possano sviluppare forme di turismo maggiormente rispondenti alle differenti domande di stanzialità, creando un sistema di attività diverse, ampliando il servizio e l'offerta del territorio. L'Amministrazione comunale intende eliminare le previsioni di nuove aree di trasformazione di tipo industriale e artigianale a Pievescola. Il nuovo assetto di previsione dell'area industriale di Pievescola prevede una riduzione del consumo di suolo in termini di aree interessate, operando un dimensionamento concentrato nelle aree già esistenti all'interno delle quali è prevista una quota per attrezzature commerciali di media distribuzione e per attività direzionali. Inoltre intende ridurre il dimensionamento dell'area Il Piano a seguito dello stralcio di nuove aree edificabili nell'Area problema 2.4 per inserimento, con la Variante di assestamento del R.U., dell'area del campo fotovoltaico nelle aree a nord dell'area sportiva/nuovo impianto fotovoltaico comunale. Accanto all'intervento di eliminazione di nuove aree di tipo industriale e artigianale, si rende quindi necessario recuperare qualitativamente l'assetto fisico dell'area esistente, seguendo specifici criteri e prescrizioni anch'essi inseriti nelle N.T.A.

TENUTO CONTO che a seguito di ulteriori approfondimenti valutativi e delle osservazioni pervenute, sono state apportate le modifiche al dimensionamento come riportato nelle tabelle seguenti:

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE		
UTOE Interventi (SD – Aree rq +tr)	P.S. adottato Sn mq.	P.S. in approvazione Sn mq.
UTOE I Berignone	0	0
UTOE II Casole Capoluogo	47.241 (N.E.+ R)	45.290 (N.E.+ R)
UTOE III Monteguidi	2.988 (N.E.)	2.713 (N.E.)
UTOE IV Mensano	1.435 (N.E.)	1.555 (N.E.)
UTOE V La Selva	0	0
UTOE VI La Valle dell'Elsa	1.000 (R)	1.000 (R)
UTOE VII La Montagnola	16.717 (N.E.)	15.617 (N.E.+ R)
TOTALE TERRITORIO COMUNALE	69.381	66.175

N.E. = Nuova edificazione
R. = Recupero patrimonio edilizio esistente

DIMENSIONAMENTO AREE INDUSTRIALI - ARTIGIANALI		
UTOE VI	P.S. adottato Sc mq.	P.S. in approvazione Sc mq.
Area Ponti di Pievescola	14.000	10.000
UTOE II	P.S. adottato Sc mq.	P.S. in approvazione Sc mq.
Area Il Piano	196.000	189.000
TERRITORIO COMUNALE	210.000	199.000

DATO ATTO che sarà necessario, da parte dell'Amministrazione Comunale, dare mandato agli Uffici Comunali competenti per le forme di pubblicità della documentazione, e all'Ufficio Tecnico Comunale per la successiva fase di monitoraggio dei risultati (garantendo altresì al medesimo la possibilità sia di garantirsi un supporto tecnico specifico mediante l'apporto di consulenze esterne, sia di poter procedere alla rilevazione degli indicatori previsti dai documenti della VAS).

Per tutto quanto precedentemente esposto, accertata la rilevanza della componente ambientale all'interno della Variante adottata e del percorso di partecipazione e consultazione che ha accompagnato le varie fasi sinora attivate ed attuate,

DECRETA

1. di esprimere, ai sensi dell'Art. 26 della L.R.T. 10/2010 e s.m.i., parere positivo circa la compatibilità ambientale della Variante al Piano Strutturale a condizione:
 - a) che si ottemperi a tutte le indicazioni e/o prescrizioni contenute nel Rapporto ambientale ed a quelle previste dalle Norme Tecniche di Attuazione che afferiscono, in particolare, alle prescrizioni e compensazioni ambientali ed alle caratteristiche qualitative principali di sostenibilità indicate per tutte le trasformazioni previste;
 - b) che venga data attuazione al piano di monitoraggio previsto nel Rapporto Ambientale;
2. di mettere a disposizione del pubblico il presente documento, unitamente alla versione definitiva della Variante e del Rapporto ambientale;
3. di dare mandato al competente Ufficio Comunale di rendere noto il presente parere secondo le modalità di informazione previste dall'Art.28 della L.R.T. 10/2010 e s.m.i.



COMUNE DI CASOLE D'ELSA

PIANO STRUTTURALE VARIANTE 3

SINDACO

Piero Pii

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Andrea Pieragnoli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile Servizio Urbanistica Edilizia Privata

Arch. Valeria Capitani

COORDINAMENTO URBANISTICO

Arch. Alessandra Sara Blanco

VALUTAZIONE INTEGRATA E VAS

Ing. Simone Pagni

INDAGINI GEOLOGICHE

Geologo Mauro Cartocci

COLLABORAZIONE

Dott. Alessandro Ciali

CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI
Variante adottata con D.C.C. 144/2010

Giugno 2011

INDICE

1	- UTOE I "BERIGNONE"	1
	RICHIEDENTE.....	1
	Renato Pagnan.....	1
2	- UTOE II "CASOLE CAPOLUOGO"	2
	RICHIEDENTE.....	2
	Bruno Melani e altri (vedi All. 12 osservazione).....	2
	RICHIEDENTE.....	3
	Lido Conforti.....	3
	RICHIEDENTE.....	4
	Benito Mini leg. rappresentante Agraria Lucciana s.r.l.	4
	RICHIEDENTE.....	4
	Mario Salvini	4
	RICHIEDENTE.....	5
	Antonio Algieri.....	5
	RICHIEDENTE.....	6
	Giuseppe Spedale	6
	RICHIEDENTE.....	6
	Bruno Frati	6
	RICHIEDENTE.....	7
	Lucilla Pepi.....	7
	RICHIEDENTE.....	7
	Marta Cerri per Guido Ferrini e Nicola Ferrini.....	7
	RICHIEDENTE.....	8
	Alvaro Maffei	8
	RICHIEDENTE.....	8
	Maria Rosa Da Prato	8
	RICHIEDENTE.....	9
	Alvaro Iachetta	9
	RICHIEDENTE.....	9
	Gabriele Tognetti, Alessandro Salvini, Sergio Secchi, Serenella Intigaro	9
	RICHIEDENTE.....	10
	Alice Grassi coordinatore Circolo PD Casole-Cavallano	10
	RICHIEDENTE.....	11
	Paolo Parrini	11
	RICHIEDENTE.....	11
	Patrizia Frati, Lida Montagnani	11
	RICHIEDENTE.....	11
	Carlo Boccacci.....	11
5	- UTOE V "LA SELVA"	12
	RICHIEDENTE.....	12
	Ciro Inghilleri	12
6	- UTOE VI "LA VALLE DELL'ELSA"	13
	RICHIEDENTE.....	13
	Laura Salvi.....	13
7	- UTOE VII "LA MONTAGNOLA"	14
	RICHIEDENTE.....	14
	Claudia Rumachella coordinatore Circolo PD Pievescola, Fernando Lazzi, per Partito Sinistra Ecologia e Libertà e Altri (166 firmatari abitanti di Pievescola)	14
8	- OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE	15
	RICHIEDENTE.....	15
	Autorità di Ambito Territoriale Ottimale (AATO) 6 Ombrone.....	15

RICHIEDENTE.....	16
Autorità di Ambito Territoriale Ottimale (AATO) 6 Ombrone	16
RICHIEDENTE.....	17
Regione Toscana – Settore Sperimentazione e Pianificazione Territoriale.....	17
RICHIEDENTE.....	17
Provincia di Siena – Lavori pubblici – Difesa del suolo - Assetto del territorio	17
RICHIEDENTE.....	17
Servizio Urbanistica Edilizia Privata.....	17

COMUNE DI CASOLE D'ELSA

VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE - adozione D.C.C. n°144 del 23.11.2010

CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI

1 - UTOE I "BERIGNONE"

N°	1	VALUTAZIONE: non accolta	UTOE I Berignone
LOCALITÀ'	Territorio aperto	PROTOCOLLO	1720 del 05.03.2011
RICHIEDENTE	Renato Pagnan		
SISTEMA	Ambientale – Dei Luoghi Centrali		
SOTTOSISTEMA	V1 – I serbatoi di naturalità; L3 –I luoghi centrali per l'ospitalità		
DESTINAZIONE D'USO	usi previsti dagli artt.30, 32, 47 e 51 NTA PS)		
RICHIESTA	<p>1. A seguito della pronuncia del TAR della Toscana la situazione urbanistica dell'area è tornata ad essere quella precedente all'adozione della Variante di assestamento; dunque, quella di cui al PMAA, al Regolamento Urbanistico precedente e alle NTA del 2002 (P.I.I.). pertanto, ove occorrente, si significa l'esigenza di preciso adeguamento del Piano Strutturale a quanto stabilito nella sentenza richiamata.</p> <p>2. Per l'effetto della sentenza n. 11/2011 trovano applicazione le previsioni nella parte in cui si assentiva <i>"il mutamento della destinazione d'uso degli immobili da residenze agricole a residenziale/ricettivo"</i>. La variante adottata richiama all'art. 96 che <i>"nell'ambito dell'UTOE I è previsto il potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva con un incremento di 250 posti letto"</i>. Nel Piano Strutturale è opportuno che sia precisato che la previsione di <i>"potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva"</i> non altera ne' limita le possibilità edificatorie previste nel piano di miglioramento in relazione alla destinazione residenziale a suo tempo accordata.</p>		
PARERE	<p>L'osservazione è inconferente in quanto la Variante al P.S. non muta alcunché della disciplina riguardante l'area in questione.</p> <p>In ogni caso, le osservazioni non sarebbero meritevoli di accoglimento perché:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. il Comune si è rideterminato a seguito della sentenza del TAR della Toscana confermando le previsioni della Variante di assestamento del Regolamento Urbanistico, come risulta dalla Deliberazione della Giunta comunale n° 114 del 11.06.2011, con la quale si dà mandato all'Ufficio Urbanistica di adottare tutti gli atti necessari alla riadozione della Variante limitatamente all'area interessata dall'annullamento; 2. i profili trattati nell'Osservazione non sono oggetto della disciplina della Variante del P.S. e quindi potranno, se del caso, essere valutati in sede di adozione di un nuovo R.U. In ultima analisi, il P.I.I. non fa riferimento alle destinazioni d'uso invocate nell'Osservazione, pertanto anche prendendo a riferimento il P.I.I. esso non contiene le destinazioni d'uso richiamate nell'Osservazione. <p>Per quanto sopra l'osservazione si ritiene non accoglibile</p>		

2 - UTOE II "CASOLE CAPOLUOGO"

N°	2	VALUTAZIONE: parzialmente accolta	UTOE II Casole capoluogo
LOCALITÀ'	Cavallano	PROTOCOLLO	10572 del 23.12.2010
RICHIEDENTE	Bruno Melani e altri (vedi All. 12 osservazione)		
SISTEMA	della Residenza		
SOTTOSISTEMA	R3 – Le frazioni		
DESTINAZIONE D'USO	R – Residenza (oltre agli altri usi previsti in % dagli artt.41, 45 NTA PS)		
RICHIESTA	<ol style="list-style-type: none"> 1. che, al fine di evitare incrementi alla pericolosità degli insediamenti, venga cancellata l'area a compensazione come previsto dall'art. 74 area problema 1.3 – ex gesseria e ricercando eventuali soluzioni perequative alternative; 2. che la Variante al PS possa individuare miglorie al fine di aumentare il livello di sicurezza, verde, parcheggi nella zona Il Poggio (vedi proposta All. 3 Osservazione); 3. che la Variante al PS possa prevedere una diversa soluzione urbanistica all'entrata in strada del Poggio oggi pericolosa sia per i veicoli che per i pedoni; 4. che si rimandi al RU una coerente classificazione del "Poggio" che tenga conto delle mutate condizioni urbanistiche; 5. che venga aggiornata la tavola QC 2.2 "Stato d'attuazione standard Regolamento Urbanistico – UTOE II Cavallano-Il Merlo" indicando il corretto valore dei parcheggi in strada il Poggio; 6. che venga creata una strada di accesso al vecchio deposito dell'acqua individuato alla part. 144; 7. che venga risolto il problema del terreno, individuato alla part. 433, che invade strada del Poggio. 		
PARERE	<ol style="list-style-type: none"> 1. L'area a compensazione in previsione a Cavallano, pur essendo limitrofa a porzioni di versante in dissesto, ricade in classe di pericolosità geomorfologica G.2 e in pericolosità sismica S.3 come può essere verificato rispettivamente nelle TAV. d.2.6.a e d.2.7 della Variante 3 al Piano Strutturale. Per le previsioni ricadenti in classe di pericolosità geomorfologica media (G.2) la normativa vigente (DPGR 26R/2007) non individua impedimenti legislativi alla trasformazione edilizia, quindi l'intervento proposto potrà essere realizzato secondo le condizioni di attuazione che verranno indicate dalle specifiche indagini da eseguirsi in fase di progettazione al fine di non modificare negativamente le condizioni e i processi geomorfologici presenti nell'area. Relativamente alla pericolosità sismica dovranno essere previste, in fase di progettazione, opportune indagini geofisiche in grado di definire le variazioni di velocità delle Vsh relative ai litotipi presenti e le strutture tettoniche anche sepolte. Ciò premesso la previsione dell'area sarà comunque stralciata (cfr. Indirizzi Giunta comunale DGC 117 del 17.06.2011) e, di conseguenza, verranno modificati la tavola P1 "Indirizzi operativi", quadrante nord-ovest, stralciando l'intervento di compensazione previsto al margine ovest della Lottizzazione "Il Poggio", e l'art. 74 delle Norme del P.S.; 2. premesso che l'area "il Poggio" è stata, a suo tempo, recepita e inserita nel PS così come da Lottizzazione approvata e, comunque, trattandosi di Piano Strutturale non venivano individuate, al suo interno, le diverse tipologie di aree (verdi, parcheggi, ecc.) che, invece, sono state poi individuate in fase di Regolamento Urbanistico e quindi realizzate. Viene, però ritenuto possibile inserire, 		

	<p>all'estremità nord della lottizzazione realizzata un'area individuata come V5 "I caposaldi del verde urbano" all'interno della quale il Regolamento Urbanistico potrà individuare eventuali aree di verde pubblico e di parcheggi nel rispetto dell'art. 39 delle Norme del PS. In quest'ottica verrà modificata la tavola P1 "Indirizzi operativi" quadrante nord-ovest;</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. la richiesta di cui al punto 3 non è pertinente con i contenuti del Piano Strutturale; 4. il Regolamento Urbanistico ha già dato all'area della ex Lottizzazione "il Poggio" una classificazione coerente con lo stato di fatto. Infatti la Variante di assestamento del Regolamento Urbanistico approvata ha modificato la classificazione dell'area passando da una zona di espansione residenziale soggetta a Piano di Lottizzazione (ATPA3 R3C) a una zona di completamento satura (R3B r3); 5. l'elaborato QC2 "Stato d'attuazione Standard" è relativo all'attuazione delle aree di Standard così come indicate sulle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" del Regolamento Urbanistico. Ciò premesso, i casi nei quali verrà riscontrata difformità tra le aree individuate dal Regolamento Urbanistico e la loro attuazione dovranno essere oggetto di una specifica Variante al Regolamento Urbanistico; 6. le richieste di cui ai punti 6 e 7 non sono pertinenti con i contenuti del Piano Strutturale. <p>Si ritengono, pertanto, accoglibili il punto 2 dell'Osservazione, non accoglibili i punti 1, 4 e 5 dell'Osservazione, non pertinenti i punti 3, 6 e 7 dell'Osservazione.</p> <p>Per quanto sopra, l'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile.</p>
--	--

N°	3	VALUTAZIONE: parzialmente accolta	UTOE Il Casole Capoluogo
LOCALITÀ'	Territorio aperto	PROTOCOLLO	780 del 31.01.2011
RICHIEDENTE	Lido Conforti		
SISTEMA	Dei luoghi centrali		
SOTTOSISTEMA	L3 – I luoghi centrali per l'ospitalità		
DESTINAZIONE D'USO	Turistico-ricettiva (oltre agli altri usi previsti in % dagli artt.47, 51 NTA PS)		
RICHIESTA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Regularizzare la perimetrazione della proprietà per due motivi: il primo in quanto nella tavola P1 della Variante 3 una parte dell'edificio è rimasto escluso dalla perimetrazione stessa, il secondo "<i>è di andare a ridefinire tutta l'area con una logica di chiusura dell'intera zona...omissis..allo scopo di poter in futuro operare in funzione della ricettività dell'attività turistico-ricettiva esistente, con apprestamenti e/o attrezzature che non vadano ad interessare terreni agricoli</i>"; 2. modificare il dimensionamento turistico-ricettivo previsto per l'UTOE II "<i>in quanto la nostra struttura sarà soggetta a breve ristrutturazione, a causa delle mutate condizioni di mercato, il locale ad uso ristorante verrebbe convertito in camere aumentando così la ricettività di n.16 posti letto e quelli rimasti a disposizione quale residuo non assegnato potrebbero non essere sufficienti a soddisfare noi e ulteriori ampliamenti delle strutture turistico-ricettive presenti nell'UTOE II</i>". 		
PARERE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tenendo presente come il disegno del Piano Strutturale vigente sia di eccessivo dettaglio grafico determinando, perciò, difficoltà nell'applicazione della parte gestionale e premesso che nella Relazione di avvio di procedimento della Variante al Piano Strutturale si affermava, 		

	<p>appunto, l'esistenza di alcune evidenti difformità di perimetrazione tra il Regolamento Urbanistico e gli elaborati del Piano Strutturale, tra le quali proprio il perimetro dell'area in questione, è stato ritenuto che il perimetro da inserire dovesse, quindi, essere quello del Regolamento Urbanistico. Tutto ciò premesso, si ritiene che la richiesta di andare a ridefinire il perimetro al solo unico ed esclusivo scopo di apportare sistemazioni dello spazio di pertinenza in funzione della destinazione turistico-ricettiva, senza nessuna possibilità di edificazione e/o ampliamenti appare condivisibile. Pertanto sarà modificata la tav. P1 "Indirizzi operativi", quadrante nord-ovest, del Piano Strutturale inserendo il nuovo perimetro dell'area Casa Casanova tenendo presente lo stato, la morfologia e le caratteristiche dei luoghi;</p> <p>2. per quanto riguarda il punto 2 dell'Osservazione la richiesta non appare motivata e pertanto non accoglibile.</p> <p>Per quanto sopra, l'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile.</p>
--	--

N°	4	VALUTAZIONE: non pertinente	UTOE II Casole Capoluogo	
LOCALITÀ'	Il Piano	PROTOCOLLO	819 del 01.02.2011	
RICHIEDENTE	Benito Mini leg. rappresentante Agraria Lucciana s.r.l.			
SISTEMA	Della produzione			
SOTTOSISTEMA	P1 – Le aree industriali			
DESTINAZIONE D'USO	Attività industriali-artigianali (oltre agli altri usi previsti in % dagli artt.53, 55 NTA PS)			
RICHIESTA	Si richiede la modifica della destinazione d'uso Vg "giardini" a zona St1 come riportato agli artt. 49, 50 e 56 delle vigenti NTA del RU.			
PARERE	I profili trattati nell'Osservazione non sono oggetto della disciplina del P.S. e delle sue Varianti e quindi potranno, se del caso, essere valutate in sede di adozione di un nuovo R.U. Per quanto sopra, l'osservazione si ritiene non pertinente.			

N°	5	VALUTAZIONE: non accolta	UTOE II Casole Capoluogo	
LOCALITÀ'	Orli	PROTOCOLLO	1064 del 10.02.2011	
RICHIEDENTE	Mario Salvini			
SISTEMA	Ambientale			
SOTTOSISTEMA	V2 – I serbatoi di ruralità; V4 – La Maglia ecologica			
DESTINAZIONE D'USO	Attività agricole, Spazi scoperti di uso pubblico a verde (oltre agli altri usi previsti in % dagli artt.30, 36, 38 NTA PS)			
RICHIESTA	Visto che secondo un primo studio geomorfologico di massima i terreni presentano le caratteristiche di composizione e permeabilità idonee alla realizzazione dell'opera e che tale realizzazione avrebbe un impatto paesaggistico ed ambientale prossimo allo zero, si chiede la possibilità di prevedere sui terreni (evidenziati nell'allegata cartografia) un cimitero per animali d'affezione.			
PARERE	Premesso che relativamente ai cimiteri per animali di affezione non esistono normative a livello nazionale che diano indicazioni precise in merito alle caratteristiche dei siti da destinare alla inumazione e quindi, in genere, si utilizzano le norme valide per i cimiteri destinati ad accogliere spoglie umane, e			

	<p>che, in questo senso, i terreni dovranno essere idonei per struttura geologica, mineralogica e per porosità ovvero, per favorire la mineralizzazione delle spoglie, il terreno deve essere sciolto, asciutto e dotato di un adatto grado di porosità e di capacità per l'acqua. Ciò premesso, ad un primo esame condotto sulla cartografia geologica esistente, si può affermare che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i terreni dell'area indicata nell'osservazione non sembrano avere le caratteristiche idonee sopra riportate, trattandosi di terreni argillosi per natura non porosi; • la localizzazione del sito, in prossimità di un corso d'acqua, espone al rischio di inquinamento delle acque di drenaggio provenienti dai versanti limitrofi e raccolte dal Botro Maestro di Casole. <p>Inoltre, per quanto riguarda la destinazione urbanistica, l'area ricade nel Sistema ambientale nel quale ai sensi dell'art. 30 delle norme del P.S. sono ammessi sia Spazi scoperti di uso pubblico a verde (V) che Servizi e attrezzature di uso pubblico (S), ne consegue che la localizzazione di un cimitero appare coerente con il Sistema individuato dal Piano Strutturale.</p> <p>Ciò premesso, si rimanda ad una Variante del Regolamento Urbanistico per l'eventuale individuazione di un cimitero per animali d'affezione tenendo, comunque, presente che saranno necessarie opportune e dettagliate indagini geologiche al fine di verificare la conformità del sito oppure per individuare un altro sito più adeguato.</p> <p>Per quanto sopra, l'osservazione si ritiene, in questa fase, non accoglibile.</p>
--	---

N°	6	VALUTAZIONE: accolta	UTOE II Casole Capoluogo
LOCALITÀ'	Orli	PROTOCOLLO	1072 del 10.02.2011
RICHIEDENTE	Antonio Algieri		
SISTEMA	Dei luoghi centrali		
SOTTOSISTEMA	L2 – I luoghi centrali della residenza		
DESTINAZIONE D'USO	Servizi e attrezzature di uso pubblico, Attività terziarie (oltre agli altri usi previsti in % dagli artt.47, 50 NTA PS)		
RICHIESTA	<p>Visto l'art. 80 area problema 2.4 che al comma 3 indica <i>"Potenziamento delle attuali strutture sportive e valutazione di nuove forme di integrazione fra gli spazi per le attività ludiche e per quelle produttive con la possibilità di prevedere uno spazio uso foresteria e ristoro (da attuarsi secondo il valore massimo: $S_n \leq 500 \text{ mq}$)"</i>, con particolare riferimento alla dicitura <i>"spazio uso foresteria"</i> che implica il verificarsi di condizioni che appaiono limitanti e restrittive, sono a richiedere la possibilità di realizzare uno spazio con generica destinazione turistico-ticettiva con annesso bar-ristorante e strutture sportive di vario genere. La volontà del sottoscritto rimane quella di dare precedenza a tutte quelle attività legate allo svago, allo sporto e al tempo libero che andranno a caratterizzare il nuovo polo sportivo del capoluogo.</p>		
PARERE	<p>Premesso che la previsione contenuta nell'art.80 "Area problema 2.4 – l'area sportiva del capoluogo" delle norme del Piano Strutturale disciplina, nel suo complesso, un intervento finalizzato al rafforzamento dell'identità del luogo caratterizzato da attività per il tempo libero e lo sport e che allo scopo di rafforzare le potenzialità dell'area è stata introdotta, con la Variante al P.S., la possibilità di realizzare uno spazio ad <i>"uso foresteria e ristoro"</i> di supporto e collegato alle attività presenti.</p> <p>Ciò premesso e tenendo, comunque, presente la prossimità con l'area industriale del Piano e la volontà di rafforzare il polo sportivo e, quindi, la necessità di individuare un'attività integrata e adeguata con le funzioni presenti nell'area, la richiesta di una destinazione turistico-ricettiva appare coerente.</p>		

	<p>Pertanto, sarà modificato l'art.80 delle norme del Piano Strutturale sostituendo la dizione "spazio uso foresteria" con "spazio con destinazione turistico-ricettiva". In fase di Regolamento Urbanistico dovrà essere definita la tipologia ricettiva, ai sensi della L.R.42/2000 e s.m.i., ritenuta maggiormente coerente con le caratteristiche dell'area nel suo complesso. Per quanto sopra l'osservazione si ritiene accoglibile.</p>
--	--

N°	7	VALUTAZIONE: non accolta	UTOE II Casole Capoluogo	
LOCALITÀ'	Orli	PROTOCOLLO	1177 del 15.02.2011	
RICHIEDENTE	Giuseppe Spedale			
SISTEMA	Residenza			
SOTTOSISTEMA	R3 – Le frazioni			
DESTINAZIONE D'USO	R – Residenza (oltre agli altri usi previsti in % dagli artt.41, 45 NTA PS)			
RICHIESTA	Si richiede la possibilità di poter allineare la perimetrazione del lotto di proprietà presente nella tavola della Variante al Piano Strutturale con la perimetrazione del Regolamento Urbanistico.			
PARERE	<p>Premesso che nella rappresentazione del Piano Strutturale su base CTR in scala 1/10.000 e in quella del Regolamento Urbanistico su base CTR in scala 1/2.000 (di maggiore dettaglio) sono riscontrabili necessarie approssimazioni dovute alla differenza di scala, di rappresentazione cartografica dei segni e dei relativi layers e che, perciò, sono ammissibili lievi differenze nel passaggio dall'una all'altra scala, si ritiene, in questo caso, non necessaria la ripermetrazione dell'area corrispondente nel suo complesso al Sistema della Residenza, Statuto dei luoghi aree della trasformazione.</p> <p>Per quanto sopra l'osservazione si ritiene non accoglibile.</p>			

N°	8	VALUTAZIONE: accolta	UTOE II Casole Capoluogo	
LOCALITÀ'	Casole	PROTOCOLLO	1581 del 01.03.2011	
RICHIEDENTE	Bruno Frati			
SISTEMA	Della Residenza			
SOTTOSISTEMA	R2 – I margini			
DESTINAZIONE D'USO	R – Residenza (oltre agli altri usi previsti in % dagli artt.41, 44 NTA PS)			
RICHIESTA	Si richiede di poter apportare una piccola variazione al perimetro che delimita la zona urbana da quella agricola in quanto l'attuale rappresentazione include un'area impervia a scarpata (vedi proposta di perimetro allegata).			
PARERE	<p>La proposta di ripermetrazione dell'area urbana con un perimetro maggiormente aderente allo stato e alle caratteristiche dei luoghi appare motivata anche in considerazione della possibilità di verificare e ripermetrare l'area, in fase di Variante del Regolamento Urbanistico, su base cartografica CTR più dettagliata in scala 1/2000. Pertanto sarà modificata la tav. P1 "Indirizzi operativi", quadrante nord-ovest, del Piano Strutturale inserendo il nuovo perimetro.</p> <p>Per quanto sopra l'osservazione si ritiene accoglibile</p>			

N°	9	VALUTAZIONE: non pertinente	UTOE II Casole Capoluogo	
LOCALITÀ'	Territorio aperto	PROTOCOLLO	1673 del 03.03.2011	
RICHIEDENTE	Lucilla Pepi			
SISTEMA	Ambientale			
SOTTOSISTEMA	V2 – I serbatoi di ruralità			
DESTINAZIONE D'USO	Attività agricole, Spazi scoperti di uso pubblico a verde (oltre agli altri usi previsti in % dall'artt.30, 36 NTA PS)			
RICHIESTA	Si richiede la possibilità di costruire un piccolo fabbricato ad uso residenziale, in loco dell'ex porcilaia, come da proposta progettuale allegata.			
PARERE	<p>Premesso che trattasi di Variante al Piano Strutturale e che i profili trattati nell'Osservazione non sono oggetto della disciplina del P.S. e delle sue Varianti, se del caso, e se opportunamente ripresentata (facendo riferimento alla cartografia "Usi del suolo e modalità di intervento" e alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico), potrà essere valutata in sede di adozione di una nuova Variante al Regolamento Urbanistico.</p> <p>Per quanto sopra, l'osservazione si ritiene non pertinente</p>			

N°	10	VALUTAZIONE: parzialmente accolta	UTOE II Casole Capoluogo	
LOCALITÀ'	Casole	PROTOCOLLO	1674 del 03.03.2011	
RICHIEDENTE	Marta Cerri per Guido Ferrini e Nicola Ferrini			
SISTEMA	Dei luoghi centrali			
SOTTOSISTEMA	L2 – I luoghi centrali della residenza			
DESTINAZIONE D'USO	Servizi e attrezzature di uso pubblico, Attività terziarie (oltre agli altri usi previsti in % dagli artt.47, 50 NTA PS)			
RICHIESTA	<ol style="list-style-type: none"> 1. In riferimento a quanto descritto all'art. 77 Area problema 2.1 Poggio ai Bimbi si evidenzia che al punto c) è stato previsto il recupero dell'ex mattatoio per collocarvi attrezzature di interesse collettivo e si chiede di correggere il succitato articolo della Variante al Piano Strutturale e di allinearlo con quanto previsto dal R.U.; 2. Si precisa, inoltre, che nell'allegato A delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente, in riferimento ai dati sul dimensionamento residenziale dell'UTOE II, nelle previsioni del residuo disponibile, è stata erroneamente indicata la sigla SD2A.2 anziché della sigla corretta SD2A.3. Si richiede di correggere, al momento opportuno, la sigla di individuazione dell'area nell'ambito del dimensionamento residenziale. 			
PARERE	<ol style="list-style-type: none"> 1. L'Osservazione è motivata, si tratta, infatti, di un errore materiale avendo erroneamente utilizzato la parola "ex mattatoio" in luogo della parola "ex castrum". Ciò premesso, il comma 3 punto c dell'art. 77 delle Norme del P.S. verrà così modificato: "riqualificazione dell'area libera a nord-est del centro antico di Casole attraverso la definizione di un progetto di suolo relativo a tutta l'area finalizzato alla creazione di un parco urbano attrezzato e al recupero dei ruderi degli ex castrum per collocarvi attrezzature di interesse collettivo"; 			

	<p>2. per quanto riguarda il punto 2 dell'Osservazione i profili trattati nell'Osservazione non sono oggetto della disciplina del P.S. e delle sue Varianti, ciò premesso sarà effettuata tale verifica, se del caso, in sede di eventuale Variante del Regolamento Urbanistico.</p> <p>Si ritiene, pertanto, accoglibile il punto 1 dell'Osservazione, non pertinente il punti 2 dell'Osservazione.</p> <p>Per quanto sopra, l'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile.</p>
--	---

N°	11	VALUTAZIONE: non pertinente	UTOE II Casole Capoluogo
LOCALITÀ'	Corsina	PROTOCOLLO	1685 del 04.03.2011
RICHIEDENTE	Alvaro Maffei		
SISTEMA	Della residenza		
SOTTOSISTEMA	R3 – le Frazioni		
DESTINAZIONE D'USO	R – Residenza (oltre agli altri usi previsti in % dagli artt.41, 45 NTA PS)		
RICHIESTA	Si chiede l'edificabilità dell'area individuata al CT foglio 11 particelle 159 e 160 attualmente inserita nel Regolamento Urbanistico R3B e R3B rq5.		
PARERE	Premesso che trattasi di Variante al Piano Strutturale e che i profili trattati nell'Osservazione non sono oggetto della disciplina del P.S. e delle sue Varianti, le richieste di cui all'Osservazione non sono pertinenti. Per quanto sopra l'osservazione non è pertinente.		

N°	12	VALUTAZIONE: non pertinente	UTOE II Casole Capoluogo
LOCALITÀ'	Cavallano	PROTOCOLLO	1721 del 05.03.2011
RICHIEDENTE	Maria Rosa Da Prato		
SISTEMA	Della Residenza		
SOTTOSISTEMA	R3 – le Frazioni		
DESTINAZIONE D'USO	R – Residenza (oltre agli altri usi previsti in % dagli artt.41, 45 NTA PS)		
RICHIESTA	Con l'approvazione, negli anni 2000, del nuovo Piano Regolatore del Comune " <i>il piccolo appezzamento di terreno di cui sono proprietaria.... era trasmutato da terreno edificabile ad area destinata a spazio di verde pubblico....Osservo che nella nuova variante continuo ad essere penalizzata</i> ". Chiedo di trovare una soluzione giusta alle problematiche che vi ho precedentemente descritto.		
PARERE	Premesso che trattasi di Variante al Piano Strutturale e che i profili trattati nell'Osservazione non sono oggetto della disciplina del P.S. e delle sue Varianti, se del caso, e se opportunamente ripresentata (facendo riferimento alla cartografia "Usi del suolo e modalità di intervento" e alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico), potrà essere valutata in sede di adozione di una nuova Variante al Regolamento Urbanistico. Per quanto sopra l'Osservazione non è pertinente.		

N°	13	VALUTAZIONE: parzialmente accolta	UTOE II Casole Capoluogo	
LOCALITÀ'	Territorio aperto	PROTOCOLLO	1722 del 05.03.2011	
RICHIEDENTE	Alvaro Iachetta			
SISTEMA	Ambientale			
SOTTOSISTEMA	V4 – la maglia ecologica			
DESTINAZIONE D'USO	Attività agricole, Spazi scoperti di uso pubblico a verde (oltre agli altri usi previsti in % dagli artt.30, 38 NTA PS)			
RICHIESTA	Possibilità di individuare una piccola area (posta in località Molino d'Elsa – capannone Landozzi come individuata nell'allegato cartografico) dove realizzare una scuderia per cavalli in struttura leggera in legno con relativi annessi (selleria, spogliatoio, servizi, recinto) finalizzata a creare un servizio per la collettività legato allo sviluppo del turismo equestre.			
PARERE	<p>Premesso che trattasi di Variante al Piano Strutturale e che i profili trattati nell'Osservazione non sono oggetto della disciplina del P.S. e delle sue Varianti ma ritenendo, comunque, che il turismo equestre e le attività ad esso collegate siano coerenti con gli obiettivi di valorizzazione e di promozione delle potenzialità del territorio rurale e, più in generale, del territorio aperto ricadente, nel suo complesso, nel Sistema Ambientale (V), sono, altresì, considerate attività connesse all'agricoltura anche le attività collegate al turismo equestre oltre alle attività agrituristiche, alle attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione e alle attività faunistico-venatorie.</p> <p>Ciò premesso, verrà modificato l'art. 5 comma 3 "Destinazioni d'uso" delle norme del P.S. come di seguito indicato: <i>"Il Regolamento Urbanistico dispone eventuali ed ulteriori articolazioni delle destinazioni d'uso principali nonché individua, per ogni tipologia di attività, le attività connesse"</i>.</p> <p>Per quanto sopra specificato, si fa presente che in fase di Variante del Regolamento Urbanistico dovrà essere integrato l'art. 51 "Le attività agricole – A" inserendo le attività collegate al turismo equestre tra le attività connesse a quella agricola, definendo, inoltre, all'interno dei singoli Sottosistemi ambientali, criteri, prescrizioni e caratteristiche tipologico-costruttive per la realizzazione e l'inserimento nei contesti paesistici delle attrezzature e degli spazi necessari in coerenza e nel rispetto degli obiettivi e prescrizioni dei singoli Sottosistemi.</p> <p>Per quanto sopra l'Osservazione si ritiene parzialmente accoglibile.</p>			

N°	14	VALUTAZIONE: non accolta	UTOE II Casole Capoluogo	
LOCALITÀ'	Territorio aperto	PROTOCOLLO	1737 del 07.03.2011	
RICHIEDENTE	Gabriele Tognetti, Alessandro Salvini, Sergio Secchi, Serenella Intigaro			
SISTEMA	Ambientale			
SOTTOSISTEMA	V2 – I serbatoi di ruralità			
DESTINAZIONE D'USO	Attività agricole, Spazi scoperti di uso pubblico a verde (oltre agli altri usi previsti in % dall'artt.30, 36 NTA PS)			
RICHIESTA	Si propone di individuare nella Variante al Piano Strutturale l'individuazione di un "comparto degradato", come evidenziato negli elaborati grafici allegati, in modo tale da assoggettarlo a specifica normativa "prevedendo un recupero puntuale di tutte le volumetrie esistenti al fine di ricreare le condizioni di aggregati tipicamente agricoli degli insediamenti esistenti consentendo nel contempo un aumento della superficie netta complessiva, all'interno di detto comparto, non inferiore a mq. 900 da definire come distribuzione in sede di Variante al			

	Regolamento Urbanistico.
PARERE	<p>Premesso che il Piano Strutturale, così come è stato progettato ed elaborato, non contempla la possibilità, all'interno della sua attuale struttura, dell'individuazione di aree o "comparti degradati" si ritiene che, allo stato delle cose, appare maggiormente coerente ridefinire, sulla base di un preciso Quadro Conoscitivo, una differente articolazione delle Schede normative (Sp) del Regolamento Urbanistico.</p> <p>Ciò premesso, e in considerazione della reale situazione di degrado presente nelle aree di cui all'Osservazione, nel caso di una Variante al Regolamento Urbanistico, verrà presa in esame l'area in questione. Si precisa che gli interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica consentiti dal Regolamento Urbanistico sugli edifici e manufatti non più utilizzati per le attività agricole potranno essere dimensionati solo prendendo a riferimento la superficie utile lorda legittima esistente e valutando preventivamente la compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento.</p> <p>Per quanto sopra l'Osservazione si ritiene non accoglibile.</p>

N°	15	VALUTAZIONE: non accolta	UTOE II Casole Capoluogo
LOCALITÀ'	Il Merlo	PROTOCOLLO	1743 del 07.03.2011
RICHIEDENTE	Alice Grassi coordinatore Circolo PD Casole-Cavallano		
SISTEMA	Della residenza; Ambientale		
SOTTOSISTEMA	R3 – le frazioni; V5 - I capisaldi del verde urbano		
DESTINAZIONE D'USO	R – Residenza (oltre agli altri usi previsti in % dagli artt.41, 45 NTA PS); usi previsti dall'art.39 NTA PS.		
RICHIESTA	<p>Premesso che la Variante al Piano Strutturale prevede per l'area in questione il cambio di destinazione d'uso da turistico ricettivo a residenziale e che la stessa Variante <i>"definisce la zona in oggetto come zona a pericolosità geomorfologia elevata G3 e la stessa si trova immediatamente a valle del fronte di una vecchia cava di argilla definita però come zona a pericolosità molto elevata G4"</i>. La stessa Variante, nella relazione tecnica, definisce l'area presso l'ex fornace tra i contesti di maggior pericolosità geomorfologia individuati.</p> <p>Alla luce di quanto premesso chiediamo di valutare l'eliminazione, per motivi di sicurezza, di qualsiasi previsione edificatoria per la zona in questione.</p>		
PARERE	<p>L'area oggetto di previsioni urbanistiche di recupero edilizio comprende porzioni di territorio ricadenti in pericolosità geomorfologica G.3, essendo all'interno dell'area di potenziale evoluzione dei dissesti classificati in classe di pericolosità geomorfologica G.4 che interessano i versanti della cava abbandonata di Liggiano. Per le aree a pericolosità geomorfologica G.3 la normativa vigente (DPGR 26R/2007) prevede che l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture sia subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità e alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.</p> <p>La messa in sicurezza dei versanti in dissesto sarà, quindi, condizione necessaria e vincolante per la realizzazione degli interventi di trasformazione previsti.</p> <p>Tutto ciò premesso non si ravvisano, in questa fase, elementi che giustifichino l'eliminazione della previsione nell'area denominata "ex cava di Liggiano".</p> <p>Per quanto sopra l'Osservazione si ritiene non accoglibile.</p>		

--	--

N°	16	VALUTAZIONE: non pertinente	UTOE II Casole Capoluogo
LOCALITÀ'	Cavallano	PROTOCOLLO	1749 del 07.03.2011
RICHIEDENTE	Paolo Parrini		
SISTEMA			
SOTTOSISTEMA			
DESTINAZIONE D'USO			
RICHIESTA	Premesso che la mia proprietà viene non compresa nella Variante al Regolamento Urbanistico chiedo la possibilità di accorpare gli annessi di mia proprietà al fine di una riqualificazione con la possibilità di un modesto ampliamento per una superficie utile di mq. 50,00...omissis		
PARERE	Premesso che trattasi di Variante al Piano Strutturale e che i profili trattati nell'Osservazione non sono oggetto della disciplina del P.S. e delle sue Varianti, se del caso, e se opportunamente ripresentata (facendo riferimento alla cartografia "Usi del suolo e modalità di intervento" e alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico), potrà essere valutata in sede di adozione di una nuova Variante al Regolamento Urbanistico. Per quanto sopra l'Osservazione si ritiene non pertinente.		

N°	17	VALUTAZIONE:	UTOE II Casole Capoluogo
LOCALITÀ'	Corsina	PROTOCOLLO	1892 del 10.03.2011
RICHIEDENTE	Patrizia Frati, Lida Montagnani		
SISTEMA	Della residenza		
SOTTOSISTEMA	R3 – le frazioni		
DESTINAZIONE D'USO	R – Residenza (oltre agli altri usi previsti in % dagli artt.41, 45 NTA PS		
RICHIESTA			
PARERE	Non valutata in quanto protocollata fuori termine.		

N°	18	VALUTAZIONE:	UTOE II Casole Capoluogo
LOCALITÀ'	Il Piano	PROTOCOLLO	4393 del 27.05.2011
RICHIEDENTE	Carlo Boccacci		
SISTEMA	Dei Luoghi Centrali		
SOTTOSISTEMA	L2 – I luoghi centrali della residenza		
DESTINAZIONE D'USO	usi previsti in % dagli artt.47, 50 NTA PS		
RICHIESTA			
PARERE	Non valutata in quanto protocollata fuori termine.		

5 - UTOE V "LA SELVA"

N°	19	VALUTAZIONE: accolta	UTOE V La Selva
LOCALITÀ'	Territorio aperto	PROTOCOLLO	779 del 31.01.2011
RICHIEDENTE	Ciro Inghilleri		
SISTEMA	Dei luoghi centrali		
SOTTOSISTEMA	L3 – I luoghi centrali per l'ospitalità		
DESTINAZIONE D'USO	Turistico-ricettiva (oltre agli altri usi previsti in % dagli artt.47, 51 NTA PS)		
RICHIESTA	Si richiede la possibilità di poter allineare la perimetrazione del lotto di proprietà presente nella tavola della Variante al Piano Strutturale con la perimetrazione del Regolamento Urbanistico (vedi estratti allegati).		
PARERE	<p>Premesso che l'area non è stata oggetto della presente Variante al Piano Strutturale, visti gli elaborati del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, la richiesta appare condivisibile.</p> <p>Pertanto sarà modificata la tav. P1 "Indirizzi operativi", quadrante sud-est, del Piano Strutturale inserendo il nuovo perimetro dell'area del Podere Molignone così come risulta nel Regolamento Urbanistico, ampliando il perimetro del Sottosistema L3 in coerenza con le caratteristiche dei luoghi e delle Norme Tecniche d'Attuazione del Regolamento Urbanistico per l'area in esame (art. 118 - Sp 180).</p> <p>Per quanto sopra l'osservazione si ritiene accoglibile.</p>		

6 - UTOE VI "LA VALLE DELL'ELSA"

N°	20	VALUTAZIONE: accolta	UTOE VI La Valle dell'Elsa	
LOCALITÀ'	Ponti di Pievescola	PROTOCOLLO	1602 del 01.03.2011	
RICHIEDENTE	Laura Salvi			
SISTEMA	Ambientale			
SOTTOSISTEMA	V4 - La maglia ecologica			
DESTINAZIONE D'USO	A/V (oltre agli altri usi previsti in % dall'artt.30, 38 NTA PS)			
RICHIESTA	Si richiede di togliere il mio terreno, come identificato nei grafici allegati, dall'area edificabile SD4D in quanto non siamo interessati all'edificazione e ciò ci impedisce la vendita come terreno agricolo.			
PARERE	L'area in oggetto è stata già stralciata con l'adozione della presente Variante passando da P1 "le aree industriali" a V4 "la maglia ecologica" quindi da area industriale "D" ad agricola "E". Per quanto sopra l'osservazione si ritiene accoglibile			

7 - UTOE VII "LA MONTAGNOLA"

N°	21	VALUTAZIONE: non pertinente	UTOE VII La Montagnola
LOCALITÀ'	Pievescola	PROTOCOLLO	1742 del 07.03.2011
RICHIEDENTE	Claudia Rumachella coordinatore Circolo PD Pievescola, Fernando Lazzi, per Partito Sinistra Ecologia e Libertà e Altri (166 firmatari abitanti di Pievescola)		
SISTEMA			
SOTTOSISTEMA			
AREA	GENERALE		
DESTINAZIONE D'USO			
RICHIESTA	<p>Premesso che l'Osservazione non è di carattere tecnico ma politico si osserva che la Variante, per quanto riguarda la frazione di Pievescola, ha principalmente lo scopo di correggere scelte ed errori fatti nel passato, con la conseguenza che <i>"le correzioni volumetriche degli errori passati, con questa Variante, andrebbero a cadere in modo massiccio nella nostra frazione. Valutando in termini demografici, solo a Pievescola, si andrebbe quasi a raddoppiare gli abitanti con una cementificazione di circa 20.000 metri cubi." ...omisis..."Noi, cittadini di Pievescola, non abbiamo ambizioni di diventare una città o un grande paese...omisis... siamo contenti della peculiarità di realtà come la nostra".</i></p>		
PARERE	<p>Come affermato dagli stessi Osservanti essendo "l'Osservazione non di carattere tecnico ma politico" ne consegue che la risposta riguarda esclusivamente l'ambito politico. (cfr. Indirizzi Giunta comunale DGC 117 del 17.06.2011)</p> <p>Per quanto sopra l'Osservazione si ritiene non pertinente</p>		

8 - OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE

N°	22	VALUTAZIONE: accolta	UTOE
LOCALITÀ'		PROTOCOLLO	577 del 24.01.2011
RICHIEDENTE	Autorità di Ambito Territoriale Ottimale (AATO) 6 Ombrone		
SISTEMA			
SOTTOSISTEMA			
AREA	GENERALE		
DESTINAZIONE D'USO			
RICHIESTA	<p>Sulla base alle informazioni a disposizione dell'AATO 6 Ombrone e dell'Acquedotto del Fiora S.p.a. dalle quali si evince una situazione al limite delle potenzialità sia per quanto riguarda il soddisfacimento del fabbisogno idropotabile che di quello depurativo, si precisa che per soddisfare nuove previsioni urbanistiche sarà necessario che siano preventivamente realizzate le opere previste dal Piano d'Ambito che ha come termine temporale il 2026, in particolare per l'incremento potabile.</p>		
PARERE	<p>L'analisi di contesto sviluppata nell'ambito del Rapporto ambientale relativo al procedimento coordinato di VAS e Valutazione Integrata, ha sintetizzato i dati e le informazioni messe a disposizione dall'AATO 6 Ombrone, evidenziando le principali criticità relativamente all'approvvigionamento idrico ed alla depurazione sul territorio comunale. Le schede di valutazione relative alle aree di trasformazione previste dalla Variante (che costituiscono parte integrante del Rapporto ambientale e che sono richiamate esplicitamente all'interno dell'art.23 delle N.T.A.), contengono anche una valutazione sintetica dell'adeguatezza dei servizi (rete acquedottistica, rete fognaria, sistema di depurazione etc.).</p> <p>L'art.23 delle N.T.A. precisa, tra l'altro, che <i>"nell'ottica della tutela qualitativa e quantitativa delle acque, in relazione ad ogni trasformazione devono essere considerate e soddisfatte le esigenze del servizio idrico, provvedendo, in relazione al previsto aumento del fabbisogno idrico e dello smaltimento dei reflui, a: - prevedere interventi commisurati agli obiettivi definiti dalle vigenti disposizioni normative e dai piani sovracomunali; - richiedere il parere alla competente Autorità d'Ambito territoriale Ottimale (ATO 6); - prevedere nuovi incrementi edificatori solo ove sia prevista la contestuale realizzazione della rete fognaria e degli impianti di depurazione"</i>. Ulteriori prescrizioni riguardanti la riduzione del consumo di risorsa idrica sono inoltre contenute nelle singole schede di valutazione relative alle aree di trasformazione, sulla base delle specifiche criticità rilevate.</p> <p>La Variante dunque, non vincolando le trasformazioni alla preventiva realizzazione delle significative opere infrastrutturali previste dal Piano d'Ambito che riguardano un orizzonte temporale di investimento diverso da quello di riferimento per la Variante stessa, ha subordinato ogni trasformazione alla preventiva verifica delle disponibilità idriche e depurative in accordo con l'AATO 6 Ombrone.</p> <p>Per quanto sopra, l'osservazione si ritiene accoglibile.</p>		

N°	23	VALUTAZIONE: parzialmente accolta	UTOE
LOCALITÀ'		PROTOCOLLO	589 del 25.01.2011
RICHIEDENTE	Autorità di Ambito Territoriale Ottimale (AATO) 6 Ombrone		
SISTEMA			
SOTTOSISTEMA			
AREA	GENERALE		
DESTINAZIONE D'USO			
RICHIESTA	<p>Sulla base alle informazioni a disposizione dell'AATO 6 Ombrone e dell'Acquedotto del Fiora S.p.a. dalle quali si evince una situazione al limite delle potenzialità sia per quanto riguarda il soddisfacimento del fabbisogno idropotabile che di quello depurativo, si precisa che per soddisfare nuove previsioni urbanistiche sarà necessario che siano preventivamente realizzate le opere previste dal Piano d'Ambito che ha come termine temporale il 2026, in particolare per l'incremento potabile.</p> <p>Inoltre, si ritiene necessario che nel Regolamento Urbanistico sia verificato che la tempistica di realizzazione degli interventi idroesigenti risulti congrua con le infrastrutture esistenti e le previsioni temporali di investimento contenute nel Piano d'Ambito, in modo che le due programmazioni procedano di pari passo.</p>		
PARERE	<p>Premesso quanto già espresso relativamente al parere dell'Osservazione n°22, l'art.23 delle N.T.A. precisa, tra l'altro, che <i>"nell'ambito di trasformazioni che implicino un aumento del fabbisogno idrico civile, il Regolamento Urbanistico ed i Piani Attuativi favoriranno l'adozione di interventi per: la razionalizzazione del sistema acquedottistico e il risanamento dei tratti di rete inefficienti, anche al fine di ridurre le perdite e di eliminare ogni problema di deficit idrico; la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi. Nell'ambito di trasformazioni che implicino un aumento del fabbisogno idrico industriale ed agricolo, il Regolamento Urbanistico ed i Piani Attuativi favoriranno l'adozione di interventi: per l'utilizzo di fonti di approvvigionamento idrico differenziate, riservando l'utilizzo di acque idropotabili della rete pubblica per soli usi che richiedono elevati livelli qualitativi, con esclusione di quelli pertinenziali, ad esempio piscine, irrigazioni di giardini ed orti, etc.; per la raccolta e l'impiego di acque meteoriche; per la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico nei settori industriale e agricolo; che prevedano, nelle aree produttive di espansione e nelle nuove aree a verde, la realizzazione di reti duali. Nell'ambito delle trasformazioni che implicino un incremento delle acque reflue da smaltire, il Regolamento Urbanistico ed i Piani Attuativi dovranno, inoltre, garantire che: sia verificata la potenzialità residua dell'impianto di depurazione di pertinenza, tenendo presente l'eventuale contemporaneo utilizzo dello stesso da parte dei territori limitrofi; sia soddisfatta la necessità complessiva di depurazione, valutando la scelta tra il collegamento alla pubblica fognatura dei piccoli insediamenti e degli edifici isolati ovvero il ricorso a sistemi individuali di smaltimento (trattamenti con fosse settiche o fosse Imhoff e subirrigazione; piccoli impianti di tipo aerobico al servizio di più abitazioni e subirrigazione; stagni di ossidazione, fitodepurazione), tenendo conto anche della vulnerabilità idrogeologica del sito; sia effettuata una verifica dello stato di efficienza della rete fognaria, garantito un progressivo miglioramento dell'impermeabilità ed il completamento della stessa in funzione delle esigenze attuali e/o dei nuovi interventi prevedendo, nelle aree di nuova urbanizzazione e nei rifacimenti di quelle preesistenti, il sistema di fognatura separata".</i></p> <p>La Variante dunque, ha subordinato l'attuazione del Regolamento Urbanistico e dei Piani Attuativi alla verifica di congruità rispetto alle infrastrutture esistenti.</p> <p>Il rispetto delle previsioni temporali di investimento contenute nel Piano d'Ambito non si ritiene invece pertinente per la Variante in oggetto.</p> <p>Per quanto sopra, l'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile.</p>		

N°	24	VALUTAZIONE: parzialmente accolta	UTOE
LOCALITÀ'		PROTOCOLLO	1178 del 15.02.2011
RICHIEDENTE	Regione Toscana – Settore Sperimentazione e Pianificazione Territoriale		
SISTEMA			
SOTTOSISTEMA			
AREA	GENERALE		
DESTINAZIONE D'USO			
RICHIESTA	Vedi Osservazione originale		
PARERE	<p>Vedi Relazione allegata</p> <p>Per quanto indicato nella relazione allegata, l'Osservazione si ritiene parzialmente accoglibile</p>		
NOTA	Anticipata via fax (prot. 1127 del 11.02.2011)		

N°	25	VALUTAZIONE: parzialmente accolta	UTOE
LOCALITÀ'		PROTOCOLLO	1366 del 21.02.2011
RICHIEDENTE	Provincia di Siena – Lavori pubblici – Difesa del suolo - Assetto del territorio		
SISTEMA			
SOTTOSISTEMA			
AREA	GENERALE		
DESTINAZIONE D'USO			
RICHIESTA	Vedi Osservazione originale		
PARERE	<p>Vedi Relazione allegata</p> <p>Per quanto indicato nella relazione allegata, l'Osservazione si ritiene parzialmente accoglibile</p>		

N°	26	VALUTAZIONE: accolta	UTOE
LOCALITÀ'		PROTOCOLLO	3219 del 19.04.2011
RICHIEDENTE	Servizio Urbanistica Edilizia Privata		
SISTEMA			
SOTTOSISTEMA			
AREA	GENERALE		
DESTINAZIONE D'USO			
RICHIESTA	Vedi Osservazione originale		
PARERE	<p>In relazione alle richieste del Servizio Urbanistica Edilizia Privata e alle richieste avanzate dall'Ufficio del Genio civile di Siena saranno modificati i seguenti elaborati:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. NTA: art. 24 “acqua” correzione errore materiale, prescrizione inserita erroneamente al comma 4 anziché al comma 3; 2. NTA: Capo I Sistema ambientale, art. 29 “obiettivi prestazionali e prescrizioni” esplicitando più chiaramente i contenuti dell'art.29, comma 5 in relazione ai criteri e modalità degli interventi ammessi nelle Schede normative del RU per il recupero degli annessi agricoli; 3. NTA: art. 73 correzione errori materiali: comma 2 d), la parola <i>passaggio</i> 		

verrà sostituita con *paesaggio*;

4. NTA: art. 83 correzione errori materiali: comma 3 b), inserimento del podere Bonelli facente parte dell'A.P. 3.2 Gallena; comma 4 inserimento dell'UTOE V oltre che dell'UTOE VII in quanto l'A.P. 3.2 Gallena ricade in entrambe;
5. NTA - Allegato A "Dimensionamento residenziale": inserendo, in riferimento all'UTOE II – A.P. 2.1 Poggio ai Bimbi, lo stesso dimensionamento scandito come nella tav. P2.2
6. relativamente allo studio geologico, in accoglimento delle richieste avanzate dall'Ufficio del Genio Civile di Siena:
 - NTA: artt. 108 e 109 recepimento delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. Ombrone e del P.A.I. Toscana Costa
 - Carta geomorfologica;
 - Carta della Pericolosità geomorfologia;
 - Carta di Adeguamento ai Piani di Autorità di Bacino;
 - relazione geologico-tecnica relativamente ai punti a-d;
7. Rapporto ambientale: Cap. 4. Valutazione dei potenziali effetti significativi ed introduzione di misure per impedire, ridurre e compensare gli effetti negativi, Par. 4.1 Valutazione generale della Variante "art 24 – acqua";
8. Scheda di valutazione integrata n. I. 1 Area Berignone: verrà inserito il riferimento al vincolo idrogeologico.

Per quanto sopra l'Osservazione si ritiene accoglibile

OSSERVAZIONE 24 - CONTRODEDUZIONE

**Regione Toscana – Settore Sperimentazione e Pianificazione Territoriale
Protocollo 1178 del 15.02.2011**

PREMESSA.....	3
A) IN MERITO AL DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL P.S.	4
B) IN MERITO AL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE.....	4
C) IN MERITO AL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE RELATIVO AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO NEL TERRITORIO RURALE.....	8
D) IN MERITO AL DIMENSIONAMENTO TURISTICO RICETTIVO.....	11
E) IN MERITO AL DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE – ARTIGIANALE / COMMERCIALE-DIREZIONALE	13
F) IN MERITO AL DIMENSIONAMENTO E ALLA VERIFICA DELLA SOSTENIBILITÀ RISPETTO AI CARATTERI SPECIFICI DEL TERRITORIO COMUNALE	16
DIMENSIONAMENTO – CONCLUSIONI	19
G) IN MERITO AI PIANI ATTUATIVI APPROVATI O CONVENZIONATI PRIMA DELL'ADOZIONE DELLA PRESENTE VARIANTE	22
H) IN MERITO ALL'ART. 27 BIS "ENERGIA".....	23
I) IN MERITO ALL'ART. 29 "OBIETTIVI PRESTAZIONALI E PRESCRIZIONI".....	24
L) IN MERITO ALL'ART. 29 COMMA 8 E ALL'ART. 95 COMMA 17	25
M) IN MERITO AL CAPO III SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI - ART. 46 COMMA 3.....	25
N) IN MERITO ALL'ART. 73 AREA PROBLEMA 1.2: LA CAVA DI LIGGIANO	25
O) IN MERITO ALL'ART. 74 AREA PROBLEMA 1.3: L'EX GESSERIA	26
P) IN MERITO ALL'ART. 77 AREA PROBLEMA 2.1: POGGIO AI BIMBI.....	27
Q) IN MERITO ALL'ART. 78 - AREA PROBLEMA 2.2: AREA TRA LA SCUOLA E IL CIMITERO.....	28
R) IN MERITO ALL'ART. 87 - AREA PROBLEMA 4.2: PIEVESCOLA NORD	28
S) IN MERITO ALL'ART. 89 - AREA PROBLEMA 4.4: PODERE BELVEDERE.....	30
T) IN MERITO ALL'ART. 94 - AREA PROBLEMA 5.4: LUCCIANA	31
U) IN MERITO ALL'ART. 96 – UTOE I BERIGNONE.....	32
V) IN MERITO AGLI ARTT. 97, 102 – UTOE II CASOLE CAPOLUOGO E UTOE VII LA MONTAGNOLA.....	33
Z) IN MERITO AGLI ARTT. 98– UTOE III MONTEGUIDI	35
W) IN MERITO ALLA DELOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI	36
X) IN MERITO ALLA CARTOGRAFIA :TAV. P1 - INDIRIZZI OPERATIVI.....	36

PREMESSA

Come evidenziato nella premessa dell'Osservazione fatta dalla Regione *"la Variante in oggetto non si pone come Variante Generale allo strumento di pianificazione vigente, così come evidenziato nella relazione programmatica che accompagna l'avvio di procedimento e l'atto adottato, ma bensì come Variante di riallineamento del Piano Strutturale al Regolamento Urbanistico correggendone alcune difformità e proponendo un nuovo dimensionamento per eliminare le discordanze rilevate tra il livello strutturale e il livello gestionale, che avevano determinato la messa in salvaguardia di alcune aree di intervento attraverso la variante di assestamento del Regolamento urbanistico. omissis....in considerazione dell'approvazione del nuovo PIT (D.C.R. 72/2007), dell'implementazione del PIT con valore di Piano Paesaggistico Della Regione (adottato con D.C.R. 32/2009) e della revisione del PTC della Provincia di Siena (adottato con D.C.P. 18/2010) si ritiene opportuno che l'Amministrazione comunale effettui una revisione completa della strumentazione urbanistica anche al fine di garantire la piena coerenza rispetto agli altri strumenti della pianificazione sovraordinata già menzionati...omissis.."*.

In accordo con quanto premesso nell'Osservazione della Regione toscana e ribadendo che la Variante in oggetto non si pone come Variante generale ma come Variante parziale di "riallineamento" tra il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico, si conferma che è preciso obiettivo dell'Amministrazione comunale effettuare una revisione completa della strumentazione urbanistica avviando, entro il 2012, il procedimento per il nuovo Piano Strutturale.

Nell'esaminare la Variante al Piano Strutturale di cui all'Osservazione, va tenuto presente che il percorso intrapreso è stato concordato con la Regione Toscana e la Provincia di Siena ed è iniziato nei primi mesi del 2009 a seguito della verifica sulla coerenza delle previsioni del Regolamento Urbanistico con il Piano Strutturale.

Al fine di avere una visione complessiva e completa sul percorso che l'Amministrazione comunale ha intrapreso per arrivare alla Variante in oggetto è necessario fare un passo indietro e ripercorrerne sinteticamente tutte le tappe (già ampiamente evidenziate sia nella Relazione di avvio del procedimento del P.S. che nella Relazione della Variante al P.S.) come di seguito riportate:

- il 10.03.2009 con D.C.C. 45/2009, viene avviato il procedimento per una Variante di assestamento del Regolamento Urbanistico;
- il 22.04.2009, con D.C.C. 61/2009, la Variante viene adottata ponendo in salvaguardia alcune aree di intervento, nelle more di adeguamento del P.S., contestualmente, con D.C.C. 62/2009, viene avviato il procedimento per la Variante del Piano Strutturale finalizzata, principalmente, a equilibrare le quantità edificatorie su tutto il territorio comunale;
- con le elezioni del 6 e 7 giugno 2009 entra in carica la nuova Amministrazione comunale che, con Deliberazione della Giunta Comunale n° 111 del 27.06.2009, rende espliciti gli obiettivi che intende mettere in campo individuando priorità e criteri diversi per quanto riguarda gli interventi da porre in salvaguardia proponendo alcune modifiche alla Variante di assestamento del Regolamento Urbanistico adottata dall'Amministrazione comunale precedente;
- con D.C.C. 11 del 08.11.2010 la Variante di assestamento del Regolamento Urbanistico viene riadottata e poi approvata il 07.06.2010 con D.C.C. 74/2010;
- il 14.06.2010, con D.C.C. 79/2010, viene integrato l'avvio di procedimento per la Variante del Piano Strutturale anche in coerenza con la L.R.10/2010 - *Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza*", che indica di avviare la VAS contestualmente all'avvio del procedimento di formazione del Piano;
- il 23.11.2010, con D.C.C. 144/2010, viene adottata la Variante del Piano Strutturale di cui all'Osservazione.

A) IN MERITO AL DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL P.S.

Come evidenziato nella premessa, la Variante in oggetto nasce allo scopo di eliminare le incongruenze tra il livello strutturale del P.S. e quello gestionale del R.U., che avevano determinato la messa in salvaguardia di alcune previsioni del R.U., riallineando le previsioni del P.S. con quelle del R.U. e proponendo, quindi, un nuovo dimensionamento sulla base di sostanziali riduzioni già previste nella Variante di assestamento e di ulteriori riduzioni previste nella stessa Variante al P.S.

Tutto ciò, tenendo presente che con la Variante occorre, inoltre:

- rimodulare il dimensionamento secondo quanto previsto dall'art. 7 del DPGR 3R/2007;
- verificare la sostenibilità delle risorse sottoponendo le previsioni insediative non attuate a Valutazione Integrata;
- sottoporre la Variante stessa alla procedura di VAS ai sensi della L.R.10/2010 e s.m.i..

Si ritiene, perciò, che la presente Variante al P.S. debba essere valutata tenendo in dovuta considerazione tali premesse.

B) IN MERITO AL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Tenendo presente quanto risultano controverse e poco chiare le modalità e i criteri per il dimensionamento di un Piano nonché differenti tra un Piano e l'altro, si ritiene che tra i principali motivi per i quali si è verificata una sostanziale incongruenza tra il dimensionamento del Piano Strutturale vigente e il Regolamento Urbanistico e di conseguenza tra il Piano Strutturale vigente e la presente relativa Variante è contenuto proprio nelle modalità con le quali è stato effettuato il dimensionamento del Piano Strutturale vigente (Piano di prima generazione ai sensi della L.R.5/95) e conseguentemente del Regolamento Urbanistico come, tra l'altro, evidenziato anche nella stessa Osservazione della Regione.

Ciò premesso, si ritiene che per una corretta valutazione della Variante e del relativo dimensionamento bisogna considerare i seguenti aspetti tecnici:

- 1 - nel dimensionamento della Variante al P.S. sono ricompresi i dati dimensionali relativi a tutte le effettive zone di completamento (rq) e di trasformazione (tr) individuate e confermate dal R.U definiti, invece, nel P.S. vigente con previsioni di larga massima relativamente alle cosiddette "lottizzazioni e aree diffuse";
- 2 - nel dato dimensionale del Piano Strutturale vigente non vengono praticamente presi in considerazione gli interventi di recupero che per tutto il territorio comunale sono dimensionati per un totale di mq. 55, invece, nella Variante al P.S., vengono dimensionati al pari dei completamenti e delle trasformazioni;
- 3 - nel dato dimensionale del Piano Strutturale vigente non sono ricompresi i cambi di destinazione d'uso relativi al recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale considerati, invece, nella Variante in coerenza con quanto previsto all'art. 45 della L.R. 1/2005 e all'art. 23 comma 1 della disciplina del PIT della Regione;
- 4 - il parametro utilizzato al fine del calcolo degli abitanti equivalenti. Nel Piano Strutturale vigente il parametro di riferimento per la verifica dimensionale è stabilito in 50 mq. per abitante di superficie netta (Sn), invece, nella Variante viene utilizzato il parametro indicato all'art. 3 del D.M. 1444/68 equivalente a 100 mc./ab corrispondenti a mq. 30 di Superficie lorda per abitante (comprese le destinazioni connesse con la residenza quali esercizi di vicinato, studi professionali, ecc.).

Riguardo alla sostenibilità dei caratteri specifici del territorio comunale si fa presente che le scelte fatte con la Variante al P.S. non hanno compromesso nuovo territorio non urbanizzato e che la Valutazione degli effetti della Variante in relazione al dimensionamento, ha poi portato, all'interno delle Norme, all'assunzione di ulteriori indirizzi e prescrizioni al R.U. in grado di rendere compatibili le previsioni nella logica di salvaguardia e recupero delle componenti paesistiche e delle risorse del territorio.

Inoltre, con le Schede di Valutazione (II/1 Area SD1H - Corsina; II/2 Area ATPA1 - Corsina; II/3 Area AT7 - Orli; II/4 Area ATPA2 - Il Merlo; II/5 Area Corsina; II/6 Area Casole-Orli; II/7 Area Cavallano; II/8 Area Casole; II/9 Area

Cavallano; II/10 Area SD1E – Il Merlo-ex Gesseria; II/11 Area SD1B – Il Merlo-Cava di Liggiano; II/12 Area AT5 Il Merlo – AT8 Cavallano; II/13 Area AT5 Lucciana; II/14 Area SD1C – Il Merlo-Cava di Liggiano; III/1 Area Monteguidi; III/2 Area AT3; AT5 - Monteguidi; IV/1 Area Mensano; IV/2 Area AT5 - Mensano; VI/1 Area SD3A/SD3B Il Mulino dell'Elsa; VII/1 Area SD4E – Pievescola; VII/2 Area SD4F - Pievescola; VII/3 Area SD4G - Pievescola; VII/4 Area AT2/AT6 - Pievescola; VII/5 Area Pievescola), parte integrante del Rapporto Ambientale, vengono introdotti dati di natura conoscitiva delle risorse, dati sull'adeguatezza delle reti e dei servizi, valutazione degli effetti sulle varie risorse oltre che prescrizioni (compatibilità e compensazione) al R.U. per l'uso delle risorse in relazione alla salvaguardia dal rischio idrogeologico, all'aumento efficienza energetica, all'incremento di energia prodotta da fonti rinnovabili, alla riduzione emissione anidride carbonica, alla gestione rifiuti, alla gestione reflui, alla tutela e riduzione della risorsa idrica, all'efficienza delle reti infrastrutturali e tecnologiche, alla salvaguardia dei valori storici, culturali e paesaggistici, alla salvaguardia delle specie, degli habitat e delle fitocenosi, alla protezione ed efficienza dei sistemi urbani e degli insediamenti.

Inoltre, le Norme della Variante al P.S., oltre a recepire e a rimandare alle prescrizioni emerse dalla Valutazione e rispettare quanto indicato al Titolo IV "Disciplina e criteri per l'utilizzo delle risorse essenziali del territorio", indirizzano il Regolamento Urbanistico ad assumere ed indicare come criterio costitutivo della progettazione (art.28 comma 6, art. 70 comma 8):

- la persistenza e la continuità della qualità del patrimonio paesaggistico considerato come continuità di risorsa ambientale, storica e culturale;
- l'integrità del valore percettivo e delle visuali;
- l'integrazione e la continuità con i tessuti esistenti;
- la ricucitura dei margini urbani con risoluzione delle problematiche per le aree di margine e per le aree di interfaccia città/campagna;
- l'inserimento di essenze arboree facenti parte del contesto ecologico locale non ammettendo l'introduzione di specie alloctone infestanti contribuendo all'integrazione e alla connessione ecologica del verde;
- l'adozione di progetti a carattere unitario.

In considerazione dell'Osservazione della Regione la Giunta Comunale con DGC 117 del 17.06.2011 propone un ridimensionamento complessivo come riportato nelle tabelle successive.

In sintesi viene, quindi, modificato il dimensionamento relativo a:

UTOE II

1. Area problema 1.3 L'ex gesseria:
 - Sn ridotta a mq. 4.000 con solo recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - stralciato intervento di nuova edificazione (Sn mq. 1800);
 - stralciato intervento compensativo (Sn mq. 700) al margine nord-ovest in continuità con l'abitato di Cavallano;
 - Area ruderi ex cava Sp 27: inserita area riqualificazione residenziale R3 (Sn mq. 800 di cui: mq. 500 recupero p.e.e., mq. 300 completamento) legata alla riqualificazione dell'ex cava.
2. Aree rq/tr Il Merlo:
 - Sn complessiva ridotta da mq. 1329 a mq. 1028 (a seguito della riduzione area ATPA2 da mq. 799 a mq. 500).
3. Area problema 2.3 La Concia:
 - Sn portata da mq.625 a mq. 675 recupero patrimonio edilizio esistente (ampliamento e cambio d'uso).

UTOE III

4. Aree rq/tr Monteguidi:
 - Sn complessiva ridotta da mq. 2063 a mq. 1788 (a seguito della riduzione area AT3 da mq. 1.712 a mq. 1.437).

UTOE IV

5. Aree rq/tr Mensano:

- Sn complessiva portata da mq. 1435 a mq. 1555 (a seguito di un leggero aumento dei completamenti)

UTOE VII

6. Area problema 4.2 Pievescola nord:

- Sn complessiva ridotta da mq. 6700 a mq. 5200 (a seguito dell'eliminazione dell'area di compensazione relativa all'intervento di Poggio ai Bimbi);

7. Area problema 4.4 Podere Belvedere:

- Inserito dimensionamento relativo a patrimonio edilizio esistente ampliamenti /cambi d'uso pari a mq. 400 di Sn.

Saranno, perciò, modificati i seguenti elaborati:

Norme:

- Art. 74 area problema 1.3: L'ex gesseria
- Art.87 area problema 4.2: Pievescola nord
- Allegato "A" – dimensionamento residenziale relativamente all'UTOE II, all'UTOE III, all'UTOE IV e all'UTOE VII

Tavole:

- P 2.2 "Verifica dimensionamento residenziale – UTOE II "Casole Capoluogo"
- P 2.3 "Verifica dimensionamento residenziale – UTOE III "Monteguidi"
- P 2.4 "Verifica dimensionamento residenziale – UTOE IV "Mensano"
- P 2.7 "Verifica dimensionamento residenziale – UTOE VII "La Montagnola"
- P1 "Indirizzi operativi" - quadrante nord-ovest (scala 1:10000)
- P1 "Indirizzi operativi" - quadrante nord-est (scala 1:10000)
- P1 "Indirizzi operativi" - quadrante sud-ovest (scala 1:10000)

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE		
UTOE Interventi (SD – Aree rq +tr)	P.S. adottato Sn mq.	P.S. in approvazione Sn mq.
UTOE I Berignone	0	0
UTOE II Casole Capoluogo	47.241 (N.E.+ R)	45.290 (N.E.+ R)
UTOE III Monteguidi	2.988 (N.E.)	2.713 (N.E.)
UTOE IV Mensano	1.435 (N.E.)	1.555 (N.E.)
UTOE V La Selva	0	0
UTOE VI La Valle dell'Elsa	1.000 (R)	1.000 (R)
UTOE VII La Montagnola	16.717 (N.E.)	15.617 (N.E.+ R)
TOTALE TERRITORIO COMUNALE	69.381	66.175

(N.E.) = Nuova edificazione - (R.) = Recupero patrimonio edilizio esistente

VARIANTE P.S. IN APPROVAZIONE – SINTESI DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE							
UTOE	Aree di trasformazione		Patrimonio edilizio esistente		Abitanti residenti (31/08/2010)	Abitanti equivalenti ¹	Totale abitanti (residenti + equivalenti)
	Nuova edificazione Sn mq	Sostituzione edil./Ristrutturazione e urbanistica Sn mq	Ampliamenti/cambi d'uso Sn mq	Completamenti Sn mq			
UTOE I	-	-	-	-	39	8	47
	Territorio rurale		390	-			
UTOE II	8.374	4.660	5.804	7.223	2.455	(869+78) = 947	3.402
	Territorio rurale		3.900	-			
UTOE III	1.788	-	-	697	232	(83+18) = 101	333
	Territorio rurale		900	-			
UTOE IV	491	-	-	355	235	(28+12) = 40	275
	Territorio rurale		600	-			
UTOE V	-	-	-	-	49	10	59
	Territorio rurale		510	-			
UTOE VI	-	-	1.000	-	125	(33+25) = 58	183
	Territorio rurale		1.260	-			
UTOE VII	8.110	-	400	1.438	727	(332+59) = 391	1.118
	Territorio rurale		2.940				

¹ Il calcolo degli abitanti equivalenti viene effettuato nel seguente modo:

1. insediamenti = mq.30X ab.equivalente
2. territorio aperto (cambio destinazione d'uso agricola) = mq.50X ab.equivalente

C) IN MERITO AL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE RELATIVO AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO NEL TERRITORIO RURALE

Nonostante che tale dimensionamento sia ancora oggetto di interpretazione controversa e non molto chiara sul suo reale significato nonché sulle modalità di calcolo e che risulta discordante quanto previsto dall'art. 45 della L.R.1/2005 *"Gli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola sono computati ai fini del dimensionamento degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti del governo del territorio"* e quanto indicato dall'art. 23 comma 1 della disciplina del PIT relativamente al "patrimonio "collinare" della Toscana *"Nelle aree di cui all'articolo 20 del presente piano gli strumenti della pianificazione territoriale considerano equivalente a nuovo impegno di suolo il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione"* questo Comune ha, comunque, inteso dimensionare tale patrimonio.

In riferimento a tale dimensionamento occorre, quindi, precisare che trattandosi esclusivamente di recupero del patrimonio edilizio esistente la valutazione relativa alla superficie stimata di recupero, corrispondente a mq. 10.500 di Sn, nasce dal fatto che il Comune di Casole d'Elsa si estende su un territorio di 148,63 Kmq e possiede un notevole patrimonio edilizio esistente sparso (lo dimostra anche il fatto che il Comune di Casole d'Elsa contava 4.480 abitanti nel 1861 e 5.263 nel 1951 in maggioranza residenti nel territorio rurale).

Inoltre, ad oggi il Regolamento Urbanistico vigente contiene 266 Schede normative, che fanno parte integrante delle N.T.A., con le quali già si prevede il cambio d'uso di nuclei rurali (case coloniche e annessi) non più utilizzati e/o in stato di abbandono, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e, in alcuni casi, di sostituzione edilizia, che non sono stati inseriti nel dimensionamento del P.S. vigente. Inoltre, si deve tenere conto, sulla base, della pur discutibile normativa vigente (art. 45, comma 5 L.R.1/2005, art. 23 comma 1 PIT), che appare difficile contrastare il legittimo cambio di destinazione d'uso di edifici non più utilizzati a fini agricoli oltre che sarebbe poco comprensibile anche tenendo conto che questo patrimonio costituisce importante presidio del territorio e comunque patrimonio da recuperare e da salvaguardare.

A rafforzare quanto detto si riportano alcuni commi relativi agli obiettivi e prescrizioni contenute nelle Norme della Variante al P.S. per il Sistema Ambientale modificati, anche, sulla base dell'Osservazione della Regione relativamente al Sistema Ambientale, art. 29 "Obiettivi prestazionali e prescrizioni" delle Norme.

Art. 29 comma 5: *"Il Regolamento Urbanistico prevede, inoltre, per il territorio rurale e più in generale per il territorio aperto, la valorizzazione, la riqualificazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente. Premesso che, ai sensi dell'art. 41 comma 6 della L.R.1/2005, per tutti gli annessi costruiti dopo l'entrata in vigore del Regolamento d'attuazione del Titolo IV - Capo III "Il Territorio rurale" (DPGR 5R/2007), è vietato il cambio di destinazione d'uso e tenendo conto, altresì, che il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi è considerato equivalente a nuovo impegno di suolo, il Regolamento Urbanistico limiterà tale recupero esclusivamente agli annessi ritenuti di valore storico e/o documentale e che, comunque, rappresentano patrimonio da salvaguardare".*

Art. 29 comma 5bis *"Il Regolamento Urbanistico individua gli annessi riconosciuti di valore storico e/o documentale da salvaguardare dettandone specifica disciplina non ammettendo, comunque, categorie di intervento eccedenti la ristrutturazione edilizia. Da tale limitazione sono esclusi gli interventi di riqualificazione già contenuti nelle Schede normative (Sp) del R.U. vigente (art 118 delle Norme Tecniche) per i quali sono previsti, in alcuni casi, interventi di ristrutturazione edilizia (ai sensi dell'art. 79 comma 2 punto d)2 della L.R.1/2005) o di sostituzione edilizia; in questi casi il Regolamento Urbanistico disciplina tali interventi in modo che non si configurino mai come "lottizzazioni destinate alla residenza urbana", valutando la consistenza delle superfici eventualmente recuperabili e verificando la sostenibilità delle funzioni da attribuire in rapporto al contesto rurale e ai caratteri paesaggistico-ambientali dei luoghi nonché alla consistenza e presenza di opere di urbanizzazione, valutando, altresì, la possibilità di delocalizzare gli interventi attraverso opportune forme perequative".*

Art. 29 comma 5ter "Il Regolamento Urbanistico individua criteri per la sistemazione delle aree esterne di pertinenza degli edifici (recinzioni, suddivisione resede, essenze, piscine ecc.) al fine di mantenere i caratteri specifici del territorio rurale con particolare attenzione all'inserimento paesaggistico delle opere di sistemazione esterna evitando comunque frammentazioni e riproposizioni progettuali non coerenti con i caratteri specifici del territorio rurale e del paesaggio".

In considerazione dell'Osservazione della Regione relativamente al dimensionamento nel territorio rurale (art. 29 comma 8 e 95 comma 17 delle Norme) la Giunta Comunale con DGC 117 del 17.06.2011 propone:

1. di eliminare dall'art. 29 il seguente comma "Il dimensionamento residenziale, relativo al territorio rurale è indicato, per ciascuna UTOE, nell'allegato "A" parte integrante delle presenti N.T.A. Tale dimensionamento è stato calcolato, per ciascuna UTOE, sulla base del trend di crescita/decrecita della popolazione negli ultimi dieci anni *ha valore orientativo. È, invece, prescrittivo il dato dimensionale riferito all'intero territorio comunale che costituisce il valore massimo ammissibile*"
2. di sostituirlo con: "Il dimensionamento residenziale, relativo al territorio rurale è indicato, per ciascuna UTOE, nell'allegato "A" parte integrante delle presenti N.T.A. Tale dimensionamento è stato calcolato, per ciascuna UTOE, sulla base del trend di crescita/decrecita della popolazione negli ultimi dieci anni *nonché sulla base dell'elevato patrimonio edilizio esistente non più utilizzato e in parte già contenuto nelle 266 Schede Normative del Regolamento Urbanistico. Il R.U. potrà prevedere il trasferimento massimo del 10% del dimensionamento previsto per ogni UTOE dall'una all'altra UTOE sulla base dell'effettiva necessità di recupero di patrimonio edilizio esistente non più utilizzato e altrimenti non recuperabile.*"

Inoltre, **in merito al calcolo degli abitanti equivalenti** la Giunta Comunale con DGC 117 del 17.06.2011 propone di utilizzare, ai fini del calcolo degli abitanti equivalenti i seguenti parametri:

3. mq 30 di superficie netta (Sn) per ciascun abitante per gli insediamenti (come da adozione);
4. mq 50 di superficie netta (Sn) per ciascun abitante nel territorio rurale con riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente con mutamento della destinazione agricola tenendo presente una più realistica dimensione del patrimonio esistente da recuperare.

Di seguito si riportano alcune tabelle significative:

CALCOLO ABITANTI EQUIVALENTI E INCREMENTI % VARIANTE P.S. INSEDIAMENTI E TERRITORIO APERTO			
UTOE	Abitanti residenti 2010	INCREMENTO VARIANTE P.S.	
		Abitanti equivalenti²	Incremento percentuale
I Berignone	39	8 ³	20,51%
II Casole Capoluogo	2455	947 ⁴	38,53%
III Monteguidi	232	101 ⁵	43,53%
IV Mensano	235	40 ⁶	17,00%
V La Selva	49	10 ⁷	20,40%
VI La Valle dell'Elsa	125	58 ⁸	46,40%
VII La Montagnola	727	391 ⁹	53,78%
Totale Comune	3862	1555	40,24%

² calcolo abitanti equivalenti: Insediamenti mq.30x ab.eq.; territorio aperto mq.50x ab.eq.;

³ solo cambio d'uso - recupero p.e.e. territorio aperto

⁴ di cui 78 ab.relativamente al cambio d'uso - recupero p.e.e. territorio aperto

⁵ di cui 18 ab.relativamente al cambio d'uso - recupero p.e.e. territorio aperto

⁶ di cui 12 ab.relativamente al cambio d'uso - recupero p.e.e. territorio aperto

⁷ solo cambio d'uso - recupero p.e.e. territorio aperto

⁸ di cui 25 ab.relativamente al cambio d'uso - recupero p.e.e. territorio aperto

⁹ di cui 59 ab.relativamente al cambio d'uso - recupero p.e.e. territorio aperto

CALCOLO ABITANTI EQUIVALENTI E INCREMENTI % VARIANTE P.S. TERRITORIO APERTO - RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE				
UTOE	Abitanti residenti		INCREMENTO VARIANTE P.S.	
	2000	2010	Abitanti equivalenti (mq. 50xab.eq.)	Incremento percentuale
I Berignone	71	39	8	20,51%
II Casole Capoluogo	365	384	78	20,31%
III Monteguidi	78	89	18	20,22%
IV Mensano	67	60	12	20,00%
V La Selva	32	49	10	20,40%
VI La Valle dell'Elsa	129	125	25	20,00%
VII La Montagnola	257	291	59	20,27%
Totale Comune	999	1037	210	20,25%

Saranno, perciò, modificati i seguenti elaborati:

Norme:

- Art. 29 comma 8
- Art. 95 comma 17

Tavole:

- P 2.1 "Verifica dimensionamento residenziale – UTOE I "Berignone"
- P 2.2 "Verifica dimensionamento residenziale – UTOE II "Casole Capoluogo"
- P 2.3 "Verifica dimensionamento residenziale – UTOE III "Monteguidi"
- P 2.4 "Verifica dimensionamento residenziale – UTOE IV "Mensano"
- P 2.5 "Verifica dimensionamento residenziale – UTOE V "La Selva"
- P 2.6 "Verifica dimensionamento residenziale – UTOE VI "La valle dell'Elsa"
- P 2.7 "Verifica dimensionamento residenziale – UTOE VII "La Montagnola"

D) IN MERITO AL DIMENSIONAMENTO TURISTICO RICETTIVO

Premesso che tale dimensionamento è stato ridotto sensibilmente rispetto al P.S. vigente passando da 1816 posti letto a 1766, va tenuto presente che il dimensionamento è stato effettuato considerando:

- 1 - i posti letto già realizzati (932);
- 2 - i posti letto di previsione il cui iter procedurale è in stato avanzato (Piani attuativi adottati o approvati, Permessi di Costruire rilasciati);
- 3 - i posti letto relativi a interventi in corso di realizzazione (come ad es. gli interventi nell'UTOE IV e nell'UTOE VI previsti per l'area problema 3.3 Querceto);
- 4 - i posti letto relativamente a quei casi dimensionati sebbene sospesi per verifiche di carattere urbanistico (come ad es. l'area del Podere le Vigne).

Si fa presente, inoltre, che con la Variante al P.S. sono stati stralciati i seguenti interventi con conseguente riduzione del relativo dimensionamento turistico-ricettivo:

- **UTOE II** – Area problema 1.2 Cava di Liggiano - stralciata dal Sottosistema L3 “i luoghi centrali per l'ospitalità” con previsione di mq. 5.000 di nuova edificazione e di 90 posti letto (previsione R.U.)
- **UTOE III** – Area Poggio ai Gessi - stralciata dal Sottosistema L3 “i luoghi centrali per l'ospitalità” con previsione nel R.U. (antecedente Variante di assestamento¹⁰) di 50 posti letto e mq. 1.700 di nuova edificazione
- **UTOE VI** – Area problema 3.1 Il Mulino d'Elsa - stralciata dal Sottosistema L3 “i luoghi centrali per l'ospitalità” con previsione nel R.U. di 30 posti letto e mq. 1.000 di nuova edificazione
- **UTOE VII** – Area problema 4.4 Podere Belvedere - stralciata dal Sottosistema L3 “i luoghi centrali per l'ospitalità” con previsione nel R.U. di 40 posti letto e mq. 1.000 di nuova edificazione

Riguardo alla sostenibilità delle aree e alla verifica rispetto alle caratteristiche del contesto in considerazione di un contesto territoriale più ampio, si evidenzia che le scelte dimensionali riguardanti il settore turistico operate dalla Variante al P.S. si pongono in coerenza con le politiche turistiche provinciali finalizzate a rispettare i valori del territorio senese e farli diventare “motore” di investimento imprenditoriale con effetti sociali ed economici diffusi e duraturi.

A tale proposito, il dimensionamento turistico ricettivo del Comune di Casole d'Elsa è partito dall'analisi di tale settore su scala comunale. Nel periodo preso a riferimento il numero degli arrivi e delle presenze turistiche sul territorio comunale è risultato in continua crescita. Particolarmente significativa è poi risultata la crescita sia degli arrivi che delle presenze extra-alberghiere (cfr. Rapporto Ambientale – analisi di contesto – turismo - elaborazione dati Provincia di Siena – Osservatorio per il turismo).

Inoltre, in relazione alla verifica di sostenibilità del dimensionamento turistico ricettivo, si precisa che il Rapporto ambientale ha preso in considerazione come principali elementi caratterizzanti il contesto territoriale di riferimento su scala sovracomunale, i dati e le informazioni contenute nei rapporti periodici dell'Osservatorio provinciale sul turismo e le analisi condotte all'interno del Rapporto sullo stato dell'ambiente della Provincia di Siena.

In particolare, nell'aggiornamento del Rapporto sullo Stato dell'ambiente della Provincia di Siena (che considera dati relativi sino all'agosto 2010) si sottolinea come l'impatto del turismo ufficiale in Provincia tenda a crescere anche durante l'intero 2010. Sulla base dei dati ufficiali al 2008, in termini di densità territoriale, a Siena si rilevano 1215 turisti per chilometro quadrato, con un dato di potenziale impatto ambientale sul territorio al di sotto della media della Regione e, pur di poco, anche di quella nazionale. L'analisi sulla stagionalità e sulle località dimostra però che il flusso turistico nel senese appare molto significativo su alcune parti limitate del territorio e concentrato in brevi periodi dell'anno anche se il

¹⁰ Con la Variante di assestamento del R.U. è stata eliminata la destinazione turistico ricettiva riportando l'intervento al recupero del p.e.e. con destinazione residenziale

comprensorio, all'interno del quale ricade il Comune di Casole, non è tra i contesti caratterizzati dai più alti flussi o dalla più alta densità turistica provinciale.

Il Rapporto sullo stato dell'ambiente infine, dichiara che *“gli impatti delle varie forme di turismo - escursionisti, utilizzatori di camper e roulotte, turisti di passaggio, residenti temporanei che utilizzano forme di ricettività alternative, ecc. - sono difficilmente stimabili”*.

Per concludere, si fa presente, inoltre, che ai fini del dimensionamento turistico-ricettivo e agriturismo, l'offerta turistica è stata messa in relazione ai diversi caratteri del territorio e alle sue articolate risorse, promuovendo forme differenti e integrate di attività di accoglienza extra-alberghiera, più rispondente ad un potenziale di fruizione naturalistico-ricreativa e turistica leggera. Inoltre, sono state operate scelte orientate verso forme integrate di offerta ricettiva, secondo modelli di “comunità turistica” o “albergo diffuso”, dove le diverse articolazioni ricettive possano sviluppare forme di turismo maggiormente rispondenti alle differenti domande di stanzialità, creando un sistema di attività diverse, ampliando il servizio e l'offerta del territorio, senza prevedere grandi attrattori di flussi turistici concentrati (e quindi nuovi potenziali produttori di pressioni sulle risorse naturali, ambientali e paesaggistiche).

Si ricorda, infine, che specifici indirizzi o prescrizioni alla trasformazione sono state introdotte anche con riferimento alle Schede di valutazione (allegate al Rapporto Ambientale) che riguardano anche previsioni di tipo turistico. Tali requisiti specifici sono in parte richiamati esplicitamente, in quanto parte integrante, all'interno delle Norme della Variante al P.S.

E) IN MERITO AL DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE – ARTIGIANALE / COMMERCIALE-DIREZIONALE

Nell'Osservazione della Regione si osserva che la Variante al P.S. conferma il dimensionamento del P.S. vigente pari a mq. 210.000 di superficie coperta. Di questi mq. 46.917 sono stati inseriti nel R.U. e in parte realizzati mentre risultano ancora disponibili mq.163.083. La conferma di tali previsioni, anche alla luce dell'importante riduzione dell'espansione nell'area problema 4.1 "Traversa maremmana", risulta eccessiva in riferimento al bacino d'utenza. Pertanto si ritiene necessario verificare la sostenibilità del dimensionamento anche considerando la possibilità di effettuare riduzioni consistenti.

In merito all'Osservazione della Regione si rileva che la Variante al P.S.:

- 1 - conferma il dimensionamento del P.S. vigente corrispondente per l'area del Piano a mq. 196.000 di nuova Sc 11 leggermente superiore a quanto previsto dal R.U. (mq. 183.097 di nuova Sc 12 di cui mq. 43.432 realizzati dall'esecutività del R.U.)¹³, e per l'area di Ponti di Pievescola pari a mq. 14.000 di nuova Sc ¹⁴;
- 2 - non prevede nuove aree avendo stralciato, con la Variante di assestamento al R.U. prima e poi con la presente Variante al P.S., le aree nelle quali veniva previsto nuova occupazione di suolo ma conferma le aree produttive esistenti urbanizzate e strutturate e poste su assi viari di scorrimento. Si fa, inoltre, presente che la gran parte delle previsioni confermate è legato alla presenza di gruppi industriali di notevole importanza che hanno la necessità di poter disporre di aree per ampliare la loro attività e quindi gli stabilimenti industriali (a titolo di esempio, appartengono a questa categoria almeno quattro gruppi industriali: Pramac, Itla, Profili, Glass Siena, non trascurando il fatto che lo stabilimento "Panels" bruciato è in attesa di essere ricostruito).
- 3 - prevede un nuovo assetto dell'area industriale di Ponti di Pievescola con una sostanziale riduzione del consumo di suolo in termini di aree interessate operando, quindi, un dimensionamento concentrato nelle aree già esistenti all'interno delle quali è prevista una quota per attrezzature commerciali di media distribuzione e per attività direzionali;

Non essendo emersa alcuna discordanza tra le previsioni del Regolamento Urbanistico e il dimensionamento del P.S. vigente (le aree produttive Il Piano e Ponti di Pievescola non sono state oggetto di verifica, in tal senso, nella Variante di assestamento al R.U.) la Variante al P.S. affronta il dimensionamento industriale-artigianale con il solo scopo di rimodularlo secondo quanto previsto dall'art. 7 del DPGR 3R/2007 ovvero di dimensionare anche le attività commerciali di media distribuzione e le attività direzionali e, inoltre, di verificare la sostenibilità delle risorse sottoponendo le previsioni insediative non attuate a Valutazione Integrata.

Con la presente Variante al P.S. vengono, quindi, predisposti appositi elaborati di Quadro Conoscitivo per evidenziare lo stato di attuazione (QC3.1, QC3.2) riconfermando il dimensionamento del P.S. vigente e inserendo, all'interno del dimensionamento complessivo, anche quello relativo alle attività commerciali di media distribuzione e alle attività direzionali. Inoltre, con le Schede di Valutazione (II/15 Area industriale-artigianale Il Piano; VI/2 Area industriale-artigianale Ponti di Pievescola) allegate al Rapporto Ambientale vengono introdotti dati di natura conoscitiva delle risorse e valutazione degli effetti sulle varie risorse oltre che prescrizioni (compatibilità e compensazione) al R.U. per l'uso delle risorse relativamente agli aspetti

¹¹ Suddivisi in: mq. 180.000 per l'area "Il Piano", mq. 16.000 per l'Area problema 2.4

¹² Suddivisi in: mq. 167.097 per l'area "Il Piano", mq. 16.000 per l'Area problema 2.4

¹³ Tale dimensionamento sarà ridimensionato per l'Area problema 2.4, in approvazione su proposta della Giunta (DGC 117/2011), portandolo da mq. 16.000 a mq. 9.000 di Sc. Di conseguenza il dimensionamento complessivo dell'area Il Piano passerà da mq. 196.000 a mq. 189.000 di Superficie coperta.

¹⁴ Tale dimensionamento sarà ridimensionato, in approvazione su proposta della Giunta (DGC 117/2011), portandolo da mq. 14.000 a mq. 10.000 di Sc (suddivisi in: mq. 3.485 realizzati dall'esecutività del R.U., mq. 4.695 di completamento e mq. 1.820 di nuova edificazione, di cui 1.100 in costruzione)

geologici, all'aumento dell'efficienza energetica, all'incremento energie rinnovabili, alla riduzione emissione anidride carbonica, alla gestione rifiuti, alla gestione reflui, alla tutela e riduzione risorsa idrica, all'efficienza delle reti infrastrutturali e tecnologiche, alla salvaguardia dei valori storici, culturali e paesaggistici, alla protezione ed efficienza dei sistemi urbani e degli insediamenti.

Si fa presente, inoltre, che le Norme della Variante al P.S., oltre a recepire e a rimandare alle prescrizioni emerse dalla Valutazione, indirizzano il Regolamento Urbanistico ad assumere specifici criteri per la progettazione (art.28 comma 6, art. 52 comma 3) indicando come criterio costitutivo per la progettazione e la riqualificazione delle aree appartenenti al Sistema della produzione:

- la messa a punto di interventi di mitigazione con l'inserimento di essenze arboree facenti parte del contesto ecologico locale;
- che ogni nuovo progetto di trasformazione attui processi di riqualificazione;
- che gli interventi di nuova edificazione siano ammessi previa contestuale realizzazione delle misure di mitigazione e degli interventi di sistemazione e riassetto degli spazi aperti pubblici e privati;
- che per le nuove costruzioni sia prioritario l'utilizzo e l'integrazione di impianti di energia termica solare e fotovoltaica, la ricerca di un linguaggio architettonico, l'utilizzo di materiali che ben si integrino con il contesto paesaggistico circostante;
- che le aree da destinare a parcheggio siano progettate e integrate con il sistema del verde;
- l'incentivazione della percorribilità pedonale ed una adeguata dotazione di parcheggi opportunamente localizzata garantendone l'accessibilità con mezzi pubblici.

Per quanto riguarda le previsioni relative alle attività commerciali si fa rilevare che sono state effettuate in un'ottica cautelativa in quanto non sono disponibili studi specifici riguardanti il settore commerciale nel territorio della Valdelsa. La Variante ha, dunque, introdotto delle previsioni che da una parte prendono atto di uno stato di fatto legato alla presenza e al buon funzionamento del Consorzio agrario, dall'altra introducono la possibilità di modeste superfici da destinare ad attività commerciale all'interno delle aree produttive esistenti con la finalità di non precludere a priori ma di integrare e diversificare l'attività economica sul proprio territorio. Peraltro, le previsioni commerciali introdotte dalla Variante non sembrano poter incidere significativamente sull'attuale assetto delle attività economiche riguardante il territorio comunale evidenziato nell'analisi di contesto.

Le scelte dimensionali e localizzative relative alle strutture commerciali sul territorio comunale si sono basate sui seguenti criteri:

- possibilità di recuperare e riqualificare gli insediamenti ed i contesti produttivi esistenti, evitando collocazioni isolate sparse nel territorio rurale e non comportando, quindi, nuovi consumi di suolo;
- capacità di concorrere alla formazione di funzioni di servizio, di presidio e di integrazione con i contesti produttivi esistenti;
- contiguità con i nodi di interscambio della rete principale della viabilità provinciale;
- capacità delle infrastrutture viarie di accesso di sostenere i nuovi flussi prevedibili, senza causare congestioni e senza interessare l'attraversamento di centri urbani;
- disponibilità delle reti per la fornitura di acqua e di energia e per lo smaltimento dei reflui che nelle aree produttive appaiono in grado di sopperire o poter essere facilmente adeguate ai nuovi carichi.

Per concludere, è utile sottolineare come le previsioni della Variante legate alle medie strutture di vendita costituiscono interventi che non sono in grado di determinare effetti significativi sugli assetti territoriali a scala intercomunale. La necessaria efficienza delle infrastrutture oggetto di investimento per la realizzazione delle strutture commerciali (adeguamenti, aree di sosta etc.) dovrà concorrere alla riqualificazione dei contesti produttivi nella quale si andranno ad insediare.

In considerazione dell'Osservazione della Regione la Giunta Comunale con DGC 117 del 17.06.2011 propone una sostanziale riduzione del dimensionamento industriale e artigianale dell'area di Ponti di Pievescola (stralcio delle nuove aree edificabili a Ponti di Pievescola) e dell'area Il Piano (stralcio di nuove aree edificabili nell'Area problema 2.4¹⁵ per inserimento, con la Variante di assestamento del R.U., dell'area del campo fotovoltaico nelle aree a nord dell'area sportiva/nuovo impianto fotovoltaico comunale) come di seguito riportato in tabella:

DIMENSIONAMENTO AREE INDUSTRIALI - ARTIGIANALI		
UTOE VI	P.S. adottato Sc mq.	P.S. in approvazione Sc mq.
Ponti di Pievescola	14.000	10.000
UTOE II	P.S. adottato Sc mq.	P.S. in approvazione Sc mq.
Il Piano	196.000	189.000
TERRITORIO COMUNALE	210.000	199.000

Saranno, perciò, modificati i seguenti elaborati:

Norme:

- Allegato "D" – dimensionamento industriale/artigianale – commerciale/direzionale relativamente all'UTOE VI – Area Ponti di Pievescola (A.P.4.2) e UTOE II - Il Piano (A.P. 2.4)

Tavole:

- P 2.8 "Verifica dimensionamento industriale/artigianale – commerciale/direzionale – UTOE II Il Piano e UTOE VI Ponti di Pievescola

¹⁵ Portando il dimensionamento dell'A.P. 2.4 da mq. 16.000 di Superficie coperta (Sc) a mq. 9.000

F) IN MERITO AL DIMENSIONAMENTO E ALLA VERIFICA DELLA SOSTENIBILITÀ RISPETTO AI CARATTERI SPECIFICI DEL TERRITORIO COMUNALE

Premesso che gli esiti della fase di consultazione del Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS della Variante al Piano Strutturale hanno portato alla necessità di assoggettare a VAS tale Variante e che, al fine di garantire un coordinamento ed una semplificazione procedurale, è stato condiviso il fatto che la VAS dovesse essere integrata a sua volta nell'ambito del procedimento di Valutazione Integrata, il coordinamento tra le procedure di cui sopra si è concretizzato con la predisposizione del Rapporto Ambientale e del relativo documento di Sintesi non tecnica secondo l'impostazione che è stata descritta nel Rapporto preliminare stesso.

Nel Rapporto Ambientale è stata condotta una verifica di coerenza del quadro delle strategie e degli obiettivi della Variante rispetto alle linee generali della pianificazione sovraordinata e di settore; hanno poi costituito "aree di particolare rilevanza" per la redazione della Variante al P.S. e, quindi, oggetto di approfondimento in fase di redazione del Rapporto Ambientale: l'Ambito n.31 "Valdelsa" - disciplina paesaggistica del PIT della Regione Toscana 2009 adottato; l'Ambito n.33b "Area senese Montagnola e Valli del Merse" - disciplina paesaggistica del PIT della Regione Toscana 2009 adottato; Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 art. 136 (Centro storico di Casole e zone circostanti; Zona del versante ovest della Montagnola senese in Comune di Casole d'Elsa); l'Unità di paesaggio 2 "Alta Val d'Elsa" del PTC della Provincia di Siena 2010; l'Unità di paesaggio 4 "Montagnola Senese" del PTC della Provincia di Siena 2010 adottato; il SIR 89 "Montagnola Senese".

La valutazione degli effetti della Variante al P.S., a seguito di tale analisi e in relazione al dimensionamento delle varie funzioni, ha poi portato all'assunzione di ulteriori indirizzi e prescrizioni all'interno delle Norme (in particolare, integrazioni alla Parte Seconda "Obiettivi generali e disposizioni per l'utilizzo delle risorse essenziali del territorio" e Terza "Indirizzi operativi" delle Norme), in grado di rendere compatibili le previsioni di tutti gli interventi nella logica di salvaguardia e recupero delle componenti paesistiche e delle risorse del territorio.

In particolare, la Variante ha introdotto, nell'aggiornamento delle NTA specifiche norme relative a:

- la tutela dei valori di qualità paesaggistica e il rafforzamento delle componenti paesistiche proprie dei luoghi in coerenza con gli indirizzi del PIT e PTC (art. 27 ter, art. 28 comma 6, art. 29 commi 5, 5bis e 5ter, art. 52 comma 3, art. 70 comma 8);
- la tutela degli ecosistemi della fauna e della flora (art. 27);
- la limitazione dell'impermeabilizzazione superficiale e contenimento del consumo di suolo (art. 26);
- l'utilizzo della risorsa idrica e alla gestione delle acque reflue (art. 24);
- la conservazione della qualità dell'aria e all'adozione di tecnologie pulite e sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera (art. 25);
- la prevenzione del rischio geologico, idraulico, sismico e di tutela degli acquiferi e al recepimento della disciplina dei Piani di bacino, della disciplina del PIT e del PTC (Titolo IX - artt. da 103 a 112);
- favorire il raggiungimento di un'elevata efficienza energetica anche con l'uso di fonti energetiche rinnovabili (art. 27 bis);
- la disciplina del SIR 89 "Montagnola senese" (art. 27);
- la disciplina della riqualificazione delle aree di cava. (Titolo VII "Schemi Direttori e Aree Problema" artt.vari).

Tutte le previsioni non attuate del R.U. vigente sono state sottoposte a Valutazione, ai sensi dell'art. 6 del DPGR 3R/2007, ciò ha richiesto, oltre ad una caratterizzazione generale di sostenibilità, anche una valutazione relativa agli interventi specifici. Sono, quindi, state elaborate specifiche Schede di valutazione (28 Schede che costituiscono parte integrante e sostanziale del Rapporto Ambientale e che sono richiamate esplicitamente all'interno dell'art.23 delle Norme nonché elencate all'art. 1 "Contenuti del Piano Strutturale") che hanno, a loro volta, comportato l'introduzione di specifici indirizzi e prescrizioni alla

trasformazione da non considerarsi alternativi ai requisiti di carattere generale precedentemente richiamati, ma cumulativi e sinergici.

A rafforzare quanto detto si riportano alcuni articoli relativi a prescrizioni e indirizzi al R.U. contenute nelle Norme della Variante al P.S.:

1. Titolo VI “Statuto dei luoghi” (Art.64 “Disposizioni generali”)

- Per ogni intervento che preveda nuovo impegno di suolo, in coerenza con la disciplina della Valutazione Integrata, dovranno essere garantite:
 - a) - aumento dell'efficienza energetica e riduzione delle emissioni di anidride carbonica
 - b) - incremento di energia prodotta da fonti rinnovabili
 - c) - riduzione delle emissioni atmosferiche per tipologia di inquinante
 - d) - riduzione dell'inquinamento acustico e/o elettromagnetico
 - e) - minimizzazione del consumo di suolo
 - f) - ottimizzazione della gestione dei rifiuti
 - g) - ottimizzazione della gestione dei reflui
 - h) - tutela e riduzione del consumo della risorsa idrica
 - i) - salvaguardia delle specie, degli habitat e delle fitocenosi
 - l) - salvaguardia dal rischio idrogeologico
 - m) - salvaguardia dei valori storici, culturali e paesaggistici
 - n) - protezione ed efficienza dei sistemi urbani e degli insediamenti
 - o) - efficienza delle reti infrastrutturali e tecnologiche

2. Titolo IV “Disciplina e criteri per l'utilizzo delle risorse essenziali del territorio” (Art.27ter “Paesaggio”)

- 1 - Il Regolamento Urbanistico, in sede di Valutazione Integrata, dovrà evidenziare, per ogni intervento di trasformazione ricadente in aree di “margine” o residuali, il carattere e lo stato dell'area garantendo la tutela e la salvaguardia delle componenti della tessitura agraria consolidata e tradizionale quali:
 - sistemazioni idraulico-agrarie
 - rete scolante
 - elementi arborei ed arbustive non colturali
 - vecchie sistemazioni colturali anche residuali e filari arborei ed arbustivi
- 2 - La valutazione di compatibilità paesistica dovrà quindi permettere di comprendere se l'intervento:
 - è coerente con la struttura del paesaggio e si integra e dialoga con il disegno di insieme;
 - interrompe le relazioni paesaggistiche e/o introduce componenti estranee;
 - riesce a tutelare-conservare, riqualificare, valorizzare o compensare e trasformare in termini qualitativi il sistema paesaggio.
- 3 - Il Regolamento Urbanistico allo scopo di conseguire la conservazione ed il miglioramento dei valori ecologici e paesaggistici del territorio dovrà garantire:
 - il mantenimento della biodiversità e dell'eterogeneità del paesaggio, cioè effettuare la rivalutazione del paesaggio agrario come importante sistema plurifunzionale potenziale, con importanza ambientale e non solo agronomica con la giusta integrazione e mantenimento degli elementi seminaturali compatibili;
 - la ricucitura dei margini urbani con risoluzione delle problematiche per le aree in margine al centro storico e per le aree di interfaccia città/campagna;
 - la riduzione degli effetti di frangia, per gli insediamenti storicizzati collinari, mediante azioni di riqualificazione degli abitati, mitigazione o salvaguardia sui margini a verde dell'abitato, con esiti di tutela rispetto alle aree di pertinenza non edificate;
 - la salvaguardia dei resti di antiche strutture di valore storico-culturale ed ambientale e delle peculiarità

dei siti di riconosciuto valore ambientale, attraverso la difesa dei manufatti, delle specie, dei biotopi e dei geositi garantendo la trasmissione alle future generazioni delle tracce storiche, della cultura dei luoghi e degli stessi valori;

- la tutela e il rafforzamento delle componenti paesistiche, costituite da strutture caratteristiche della campagna, quali i piccoli corpi d'acqua, gli alberi isolati e le piante esemplari, formazioni vegetali ai confini di proprietà, siepi e macchie di campo, ciglionamenti, meritevoli di protezione nel complesso, salvo la possibilità di modifiche locali, nel rispetto dell'equilibrio ecologico e del quadro paesistico;
- il recupero e la valorizzazione della viabilità podereale e della rete sentieristica come testimonianza storica ed elemento di accessibilità essenziale, nonché come elemento di connessione tra emergenze a carattere storico-architettonico e/o paesaggistico, notevole importanza per il territorio;
- l'integrità del valore percettivo e delle visuali, con particolare attenzione per quelle percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici.

DIMENSIONAMENTO – CONCLUSIONI

Per concludere e in considerazione di quanto premesso si ritiene che la riorganizzazione prefigurata dalla Variante al P.S. non sia caratterizzata da consumo di nuovo suolo ma da un più efficace ed efficiente utilizzo di quello già utilizzato anche in considerazione che:

- il P.S. vigente è stato redatto alla fine degli anni'90 in un periodo di prima sperimentazione della L.R.5/95;
- dall'approvazione del P.S. vigente sono stati approvati il PIT con particolare riferimento all'art. 21 comma 1 della disciplina e i Regolamenti d'attuazione della L.R.1/05 con particolare riferimento al DPGR 3R/2007;
- la Variante al P.S. adottata ha ridotto sostanzialmente le previsioni residenziali sia rispetto allo strumento vigente (R.U.) antecedente l'approvazione della relativa Variante di assestamento nonché ulteriormente rispetto alla stessa Variante di assestamento come sintetizzato nella tabella che segue.

Si ribadisce, inoltre, la volontà dell'Amministrazione comunale il cui preciso obiettivo è di effettuare una revisione completa della strumentazione urbanistica avviando, entro il 2012, il procedimento per il nuovo Piano Strutturale anche al fine di garantire la piena coerenza rispetto agli altri strumenti della pianificazione territoriale.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE ¹⁶CONFRONTO					
P.S. VIGENTE – R.U. VIGENTE ANTECEDENTE VARIANTE ASSESTAMENTO					
P.S. ADOTTATO – P.S. IN APPROVAZIONE					
	TIPOLOGIA AREE	P.S. vigente Sn mq.	R.U. prima Variante assestamento Sn mq.	P.S. adottato Sn mq.	P.S. in approvazione Sn mq.
UTOE I Berignone	SD / Aree Problema	0	0	0	0
	Aree (rq/tr) di trasformazione/riqualificazione	0	0	0	0
	Territorio aperto ¹⁷	/	/	390	390
UTOE II Casole Capoluogo	SD / Aree Problema	21.700	15.650 + 4.000 ¹⁸	18.767	17.117
	Aree (rq/tr) di trasformazione/riqualificazione	10.800	38.389	28.474	28.173
	Territorio aperto	/	/	3.900	3.900
UTOE III Monteguidi	SD / Aree Problema	0	0	0	0
	Aree (rq/tr) di trasformazione/riqualificazione	1.000	5.306	2.988	2.713
	Territorio aperto	/	/	900	900
UTOE IV Mensano	SD / Aree Problema	0	0	0	0
	Aree (rq/tr) di trasformazione/riqualificazione	1.000	2.714	1.435	1.555
	Territorio aperto	/	/	600	600
UTOE V La Selva	SD / Aree Problema	0	0	0	0
	Aree (rq/tr) di trasformazione/riqualificazione	0	0	0	0
	Territorio aperto	/	/	510	510
UTOE VI La Valle dell'Elsa	SD / Aree Problema	1.000 ¹⁹	1.000 ²⁰	1.000 ²¹	1.000 ²²
	Aree (rq/tr) di trasformazione/riqualificazione	0	0	0	0
	Territorio aperto	/	/	1.260	1.260
UTOE VII La Montagnola	SD / Aree Problema	15.500	10.150	13.400 ²³	12.300 ²⁴
	Aree (rq/tr) di trasformazione/riqualificazione	500	11.856	3.317	3.317
	Territorio aperto	/	/	2.940	2.940
TOTALE TERRITORIO COMUNALE	SD / Aree Problema	38.200	30.800	33.167	30.417
	Aree (rq/tr) di trasformazione/riqualificazione	13.300	58.265	36.214	35.758
	Territorio aperto	/	/	10.500	10.500

¹⁶ Il dimensionamento è comprensivo delle previsioni attuate dall'esecutività del 1° P.S.

¹⁷ Tutti gli interventi nel territorio aperto, in tutte le UTOE, sono relativi al recupero del p.e.e.

Il P.S. vigente non considerava nel dimensionamento residenziale i cambi di destinazione d'uso agricola

¹⁸ Area SD1B (Area Problema 1.2) - Non coerente con P.S. vigente

¹⁹ Interventi di nuova edificazione

²⁰ Interventi di nuova edificazione

²¹ Interventi di recupero p.e.e. (cambio d'uso/ampliamenti)

²² Interventi di recupero p.e.e. (cambio d'uso/ampliamenti)

²³ Comprende il trasferimento dell'edificabilità, purché ridotta (Sn mq. 1.500), di Poggio ai Bimbi

²⁴ Comprende Sn mq. 400 relativi al dimensionamento recupero p.e.e. (cambio d'uso/ampliamenti) Podere Belvedere, per errore, non dimensionato in adozione.

SINTESI DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE - CONFRONTO PS ADOTTATO/PS IN APPROVAZIONE

VARIANTE P.S. IN APPROVAZIONE							
Territorio Comunale	Aree di trasformazione		Patrimonio edilizio esistente		Abitanti esistenti (31/08/2010)	Abitanti equivalenti ²⁵	Totale abitanti (esistenti + equivalenti)
	Nuova edificazione	Sostituzione edil./Ristrutturazione urbanistica	Ampliamenti/cambi d'uso	Completamenti			
	Sn mq	Sn mq	Sn mq	Sn mq			
	18.763	4.660	7.204	9.713	3.862	(1.345+210) = 1.555	5.417
Territorio agricolo		10.500	/				

VARIANTE P.S. ADOTTATO							
Territorio Comunale	Aree di trasformazione		Patrimonio edilizio esistente		Abitanti esistenti (31/08/2010)	Abitanti equivalenti ²⁶	Totale abitanti (esistenti + equivalenti)
	Nuova edificazione	Sostituzione edil./Ristrutturazione urbanistica	Ampliamenti/cambi d'uso	Completamenti			
	Sn mq	Sn mq	Sn mq	Sn mq			
	20.839	5.960	6.754	9.993	3.862	(1.451+350) = 1.801	5.663
Territorio agricolo		10.500	/				

²⁵ Il calcolo degli abitanti equivalenti viene effettuato nel seguente modo:

3. insediamenti = mq.30X ab.equivalente

4. territorio aperto (cambio destinazione d'uso agricola) = mq.50X ab.equivalente

²⁶ Il calcolo degli abitanti equivalenti viene effettuato nel seguente modo:

5. insediamenti + territorio aperto (cambio destinazione d'uso agricola) = mq.30X ab.equivalente

G) IN MERITO AI PIANI ATTUATIVI APPROVATI O CONVENZIONATI PRIMA DELL'ADOZIONE DELLA PRESENTE VARIANTE

In riferimento a tutti i Piani attuativi in corso di attuazione, si ritiene opportuno inserire nelle tabelle allegate alla disciplina del P.S., un resoconto di tutti i Piani attuativi approvati e convenzionati prima dell'adozione della presente Variante che facciano parte o meno del dimensionamento e che interessano sia centri urbani che il territorio rurale.

In considerazione dell'Osservazione della Regione si ritiene di **inserire l'elenco dei Piani attuativi approvati e convenzionati prima dell'adozione della presente Variante in allegato alle Norme della Variante del P.S.** come di seguito riportato:

Dimensionamento residenziale

CORSINA	PDL (ATPA 1) DCC 47 del 09.06.1997 Variante ATPA 1 DCC 73 del 23.10.2002
IL MERLO	PDL (ATPA 2) DCC 81 del 19.09.1997
CAVALLANO	PDL (ATPA 3) DCC 09 del 19.02.1999
ORLI	PDL (ATPA 4) DCC 08 del 06.02.1992
CAVALLANO	PDR "ex fabbrica gesso" (AT5) DCC 88 del 03.11.2000

Dimensionamento res Territorio aperto

Territorio aperto	PdR "Le Scopaie" DCC 17 del 08.02.2000
Territorio aperto	PdR "Cetinaglia" DCC 02 del 31.01.2001
Territorio aperto	Variante PdR "San Severo" DCC 63 del 22.04.2009
Territorio aperto	PdR "Le Casette" DCC 79 del 30.04.2009

Dimensionamento turistico-ricettivo Territorio aperto

Territorio aperto	PRP e PdR "Castello di Casole" DCC 41 del 29.04.1999 Variante PdR DCC 57 del 29.09.2001 Variante PRP DCC 65 del 29.10.2001 Variante PRP e PdR "Castello di Casole" DCC 82 del 05.05.2009
-------------------	---

Dimensionamento industriale-artigianale

IL PIANO	PDL (DNE7) DCC 74 del 23.10.2002
----------	----------------------------------

H) IN MERITO ALL'ART. 27 BIS "ENERGIA"

Nella Variante al P.S. si era posta la necessità di definire i criteri relativamente alla possibile localizzazione degli impianti di energia rinnovabile distinguendo tra le varie tipologie e individuando le aree nelle quali non veniva ammessa l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da solare termico e fotovoltaico in territorio agricolo. A questo proposito sono state elaborate alcune Tavole con le quali venivano individuate le aree non idonee alla realizzazione di impianti da fonti rinnovabili di tipo produttivo in coerenza con quanto già stabilito con la Variante di assestamento al Regolamento Urbanistico e con gli indirizzi del PTC 2010 della Provincia di Siena e PIT della Regione Toscana.

Alla Luce della nuova Legge della Regione 11/2011 "Disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia. Modifiche alla legge della Regione 24 febbraio 2005, n.39 (Disposizioni in materia di energia) e alla legge della Regione 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio)" si ritiene di:

1 - **stralciare le Tavv. P 3 "Aree non idonee alla realizzazione di impianti da fonti rinnovabili di tipo produttivo";**

2 - **modificare l'art. 27 bis "Energia" stralciando il comma 6 e modificando il comma 7 come di seguito riportato:**

- **Art. 27bis comma 6:** *"In riferimento agli impianti industriali per la produzione di energia elettrica da solare termico e fotovoltaico in territorio agricolo, allo scopo di offrire agli operatori un quadro certo e chiaro di riferimento e di orientamento per la localizzazione e la realizzazione di tali impianti, il P.S. riconosce come aree e siti non idonei alla loro installazione le aree particolarmente sensibili e/o vulnerabili alle trasformazioni territoriali o del paesaggio in coerenza con gli strumenti di tutela e gestione previsti dalle normative vigenti. In particolare sulla base di tali indirizzi, per il territorio comunale possono essere individuate quali aree non idonee alla realizzazione di impianti solari termici e fotovoltaici di tipo "produttivo:*

a) - *gli ambiti di tutela di beni paesaggistici (monumenti, centri antichi e aree dichiarate di notevole interesse pubblico), soggetti a tutela ai sensi dell'136 del D.Lgs. 42/2004 (Zona del versante Ovest della Montagnola Senese e Zone del Centro storico e zone circostanti nel comune di Casole d'Elsa), ricadenti nel territorio rurale (ai sensi dell'art. 34 bis della disciplina del PIT adottato. In questo caso la norma si riferisce esclusivamente all'installazione di impianti a terra).*

b) - *i Sottosistemi ambientali V3 (corridoi di naturalità) e V5 (capisaldi del verde urbano) individuati dal PS e dal RU vigente, ricadenti nel territorio rurale;*

c) - *le Aree di Pertinenza Paesistica individuate dal PTC della provincia di Siena;*

d) - *le aree caratterizzate da situazioni di dissesto e/o rischio idrogeologico."*

- **Art. 27bis comma 7:** *"Relativamente alla programmazione di impianti di tipo produttivo nel territorio rurale, ritenendo necessaria la definizione di una politica energetica coordinata e condivisa tra i singoli Comuni del Circondario Valdelsa, la Provincia di Siena e la Regione Toscana e tenendo conto delle recenti Linee guida nazionali della L.R.11/2011 "Disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia. Modifiche alla legge della Regione 24 febbraio 2005, n.39 (Disposizioni in materia di energia) e alla legge della Regione 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio)" a questo proposito, il Piano Strutturale indica la necessità di definire individuare le aree non idonee alla realizzazione di impianti fotovoltaici a terra all'interno del Regolamento Urbanistico in sintonia con la L.R.11/2011 e con le perimetrazioni fornite dalla Provincia ai sensi dell'art. 7 "Perimetrazione" della L.R.11/2011 un Piano Energetico Comunale redatto successivamente e in coerenza alla Programmazione Della Regione."*

I) IN MERITO ALL'ART. 29 "OBIETTIVI PRESTAZIONALI E PRESCRIZIONI"

Nell'Osservazione della Regione si fa presente che tale norma fornisce precisi indirizzi al R.U. per la valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale distinguendo tra gli annessi costruiti dopo l'entrata in vigore del DPGR 5/R e quelli costruiti prima e prendendo in considerazione quanto indicato dall'art. 23 della disciplina del PIT. Per quanto riguarda questi ultimi limita i cambi d'uso a quelli ritenuti di valore storico-documentale che rappresentano patrimonio da salvaguardare escludendo da tale limitazione gli interventi di riqualificazione già individuati dalle Schede normative di riferimento corrispondenti a 266 nuclei rurali per i quali sono previsti anche interventi di sostituzione edilizia o ampliamento e si rileva che:

- 1 - per quanto riguarda il patrimonio di valore storico-documentale da salvaguardare gli interventi ammissibili siano limitati alla ristrutturazione edilizia;
- 2 - il P.S detti indirizzi al R.U. affinché quest'ultimo individui gli annessi riconosciuti di valore storico e/o documentale da salvaguardare;
- 3 - nel caso di mutamento di destinazione d'uso, mediante ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia così come individuato nelle Schede normative del R.U. deve essere valutata la quantità di superficie recuperabile e la sostenibilità della funzione da attribuire;
- 4 - sulla base delle valutazioni potrebbero essere prese in considerazione anche ipotesi di delocalizzazione attraverso forme di perequazione urbanistica;
- 5 - in generale si ritiene che vengano formulati per il Sistema ambientale criteri per migliorare l'inserimento paesaggistico anche in riferimento ai criteri insediativi e tipo-morfologici e alle opere di sistemazione esterna.

In considerazione dell'Osservazione della Regione si ritiene di **modificare l'art. 29 comma 5 relativo al Sistema ambientale stralciando l'ultimo periodo e inserendo i commi 5bis e 5 ter** come di seguito riportato:

Art. 29 comma 5: *"Il Regolamento Urbanistico prevede, inoltre, per il territorio rurale e più in generale per il territorio aperto, la valorizzazione, la riqualificazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente. Premesso che, ai sensi dell'art. 41 comma 6 della L.R.1/2005, per tutti gli annessi costruiti dopo l'entrata in vigore del Regolamento d'attuazione del Titolo IV - Capo III "Il Territorio rurale" (DPGR 5R/2007), è vietato il cambio di destinazione d'uso e tenendo conto, altresì, che il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi è considerato equivalente a nuovo impegno di suolo, il Regolamento Urbanistico limiterà tale recupero esclusivamente agli annessi ritenuti di valore storico e/o documentale e che, comunque, rappresentano patrimonio da salvaguardare Il Regolamento Urbanistico disciplinerà gli interventi nel territorio rurale tenendo presente che eventuali interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 79 comma 2 punto d)2 o di sostituzione edilizia non si configurino mai come "lottizzazioni destinate alla residenza urbana".*

Art. 29 comma 5bis: *"Il Regolamento Urbanistico individua gli annessi riconosciuti di valore storico e/o documentale da salvaguardare dettandone specifica disciplina non ammettendo, comunque, categorie di intervento eccedenti la ristrutturazione edilizia. Da tale limitazione sono esclusi gli interventi di riqualificazione già contenuti nelle Schede normative (Sp) del R.U. vigente (art 118 delle Norme Tecniche) per i quali sono previsti, in alcuni casi, interventi di ristrutturazione edilizia (ai sensi dell'art. 79 comma 2 punto d)2 della L.R.1/2005) o di sostituzione edilizia; in questi casi il Regolamento Urbanistico disciplina tali interventi in modo che non si configurino mai come "lottizzazioni destinate alla residenza urbana", valutando la consistenza delle superfici eventualmente recuperabili e verificando la sostenibilità delle funzioni da attribuire in rapporto al contesto rurale e ai caratteri paesaggistico-ambientali dei luoghi nonché alla consistenza e presenza di opere di urbanizzazione, valutando, altresì, anche la possibilità di delocalizzare gli interventi attraverso opportune forme perequative".*

Art. 29 comma 5ter: *“Il Regolamento Urbanistico individua criteri per la sistemazione delle aree esterne di pertinenza degli edifici (recinzioni, suddivisione resede, essenze, piscine ecc.) al fine di mantenere i caratteri specifici del territorio rurale con particolare attenzione all’inserimento paesaggistico delle opere di sistemazione esterna evitando comunque frammentazioni e riproposizioni progettuali non coerenti con i caratteri specifici del territorio rurale e del paesaggio”.*

L) IN MERITO ALL’ART. 29 COMMA 8 E ALL’ART. 95 COMMA 17

In considerazione dell’Osservazione della Regione, nella quale si fa presente che l’indicazione: il dato dimensionale per ciascuna UTOE è orientativa mentre risulta prescrittivo il dato riferito all’intero territorio comunale” potrebbe determinare l’inserimento dell’intero dimensionamento in un’unica UTOE privo delle specifiche valutazioni di sostenibilità, si ritiene di **modificare l’art. 29 comma 8 e l’art. 95 comma 17** come di seguito riportato:

Art. 29 comma 8: *“Il dimensionamento residenziale, relativo al territorio rurale è indicato, per ciascuna UTOE, nell’allegato “A” parte integrante delle presenti N.T.A. Tale dimensionamento è stato calcolato, per ciascuna UTOE, sulla base del trend di crescita/decrecita della popolazione negli ultimi dieci anni, nonché sulla base dell’elevato patrimonio edilizio esistente non più utilizzato e in parte già contenuto nelle 266 Schede Normative del Regolamento Urbanistico vigente ha valore orientativo. È, invece, prescrittivo il dato dimensionale riferito all’intero territorio comunale che costituisce il valore massimo ammissibile. Il R.U. potrà prevedere il trasferimento massimo del 10% del dimensionamento previsto per ogni UTOE dall’una all’altra UTOE sulla base dell’effettiva necessità di recupero di patrimonio edilizio esistente non più utilizzato e altrimenti non recuperabile.”*

Art. 95 comma 17: *“Il dimensionamento residenziale nel territorio rurale con riferimento al possibile mutamento di destinazione agricola del patrimonio edilizio esistente (art. 45 comma 5 della L.R.1/2005) viene calcolato, per tutto il territorio comunale, per complessivi 10.500 mq. corrispondenti a 350 210 abitanti equivalenti. Il dato, non è prescrittivo relativamente alla singole UTOE, Vale quanto indicato all’art.29, comma 6 8, delle presenti N.T.A.”*

M) IN MERITO AL CAPO III SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI - ART. 46 COMMA 3

In considerazione dell’Osservazione della Regione si corregge quanto erroneamente indicato:

Art. 46 comma 3: *“Il dimensionamento massimo ammissibile (posti letto) relativo alle attrezzature turistico ricettive, è quello indicato, per ciascuna UTOE, nell’allegato “D” “B” parte integrante delle presenti N.T.A.”*

N) IN MERITO ALL’ART. 73 AREA PROBLEMA 1.2: LA CAVA DI LIGGIANO

Nell’Osservazione della Regione si rileva che l’intervento, posto in salvaguardia dalla Variante di assestamento del Regolamento Urbanistico, di riconversione dell’area occupata dalla ex fornace di mattoni della Cava di Liggiano dovrà essere adeguatamente valutato sia rispetto alle risorse che rispetto al contesto insediativo, visti gli ulteriori interventi previsti nella medesima frazione.

In merito all’Osservazione della Regione si fa presente che la ritrazione funzionale abbia lasciato il luogo in uno stato di notevole degrado urbanistico, paesistico e ambientale e, quindi, l’intervento potrebbe avere effetti positivi dovuti al recupero di un’area che presenta forti elementi di degrado fisico ed urbanistico e, di conseguenza, andando ad eliminare un elemento detrattore risulta particolarmente significativa la possibile incidenza positiva dell’intervento rispetto alla percezione paesaggistica dell’insieme. Inoltre, si precisa che per la realizzazione dell’intervento dovranno essere messi in atto tutte le prescrizioni di compatibilità e mitigazione di cui alla specifica Scheda di Valutazione II.11, parte integrante del Rapporto Ambientale,

nonché effettuata apposita e mirata valutazione degli effetti sullo specifico intervento come prescrive l'art. 157 bis commi 1 e 2 del R.U. vigente.

Altresì, si sottolinea, in merito agli ulteriori interventi previsti nella medesima frazione, che la Giunta Comunale con DGC 117 del 17.06.2011 propone un ridimensionamento sia dell'Area problema 1.3 "L'ex gesseria" stralciando completamente l'intervento di sostituzione edilizia pari a mq. 1.800 di Sn che degli interventi rq/tr riducendo la Sn complessiva da mq. 1329 a mq. 1028.

In considerazione dell'Osservazione della Regione si ritiene, inoltre, di **modificare l'art. 73 inserendo il comma 2 bis** come di seguito riportato:

Art. 73 comma 2bis: *"Per l'area problema 1.2, relativamente all'area dell'ex fornace di mattoni, il Piano Strutturale indirizza il Regolamento Urbanistico alla definizione della consistenza degli edifici esistenti nell'area occupata dall'ex fornace e, quindi, alla corretta valutazione del dimensionamento dell'intervento di sostituzione in considerazione delle risorse e della rete infrastrutturale presente nonché della necessità di integrazione in un ambito particolarmente delicato."*

In sintesi, saranno modificati i seguenti elaborati:

Norme:

- Art. 73 inserito comma 2 bis;
- Allegato "A" – dimensionamento residenziale relativamente all'UTOE II.

Tavole:

- P 2.2 "Verifica dimensionamento residenziale – UTOE II "Casole Capoluogo".

O) IN MERITO ALL'ART. 74 AREA PROBLEMA 1.3: L'EX GESSERIA

Nell'Osservazione della Regione si osserva che la Variante conferma la previsione relativa al recupero dell'area occupata dall'ex gesseria, posta in salvaguardia dalla Variante di assestamento del Regolamento Urbanistico, ma incrementa il perimetro dell'Area Problema 1.3 attraverso l'inserimento dell'ex cava Casine Rosse con l'introduzione al margine nord-ovest, in continuità con l'abitato di Cavallano, di un intervento compensativo di completamento residenziale (Sn mq. 700) oltre al recupero degli edifici degradati in fregio alla SP27 Cavallano-II Merlo, rilevando che l'intervento di completamento interessa un'area panoramica posta più in alto rispetto all'edificato esistente e quindi visibile dal fondovalle e dai centri abitati limitrofi e che l'inserimento dell'area dell'ex cava ha ampliato il limite del centro urbano determinando una saldatura tra gli abitati del Merlo e di Cavallano che può non risultare coerente con l'art. 10bis del PIT nonché con le azioni di cui alla Scheda di paesaggio del PIT relativa all'Ambito 31 Valdelsa e occorre verificare e valutare la sostenibilità dall'intervento di completamento rispetto alle prescrizioni e direttive del PIT (artt. 10 bis, 21, 22 e 23) e verificare la coerenza con le azioni indicate nella Scheda di paesaggio relativa all'Ambito 31 Valdelsa.

In merito all'Osservazione della Regione si rileva che la Giunta Comunale con DGC 117 del 17.06.2011 propone:

- 1 - lo stralcio dell'intervento compensativo di completamento;
- 2 - che l'area della ex cava venga ridimensionata alla sola area della cava vera e propria mantenendola in zona agricola da riqualificare;
- 3 - che sia confermato l'intervento di recupero degli edifici degradati in fregio alla SP27, collegandolo alla riqualificazione della ex cava, inserendo un'area di riqualificazione residenziale R3 (Sn mq. 800).

In sintesi, saranno modificati i seguenti elaborati:

Norme:

- Art. 74;
- Allegato "A" – dimensionamento residenziale relativamente all'UTOE II - Area problema 1.3.

Tavole:

- P 2.2 "Verifica dimensionamento residenziale – UTOE II "Casole Capoluogo";
- P1 "Indirizzi operativi" - quadrante nord-ovest (scala 1:10000).

P) IN MERITO ALL'ART. 77 AREA PROBLEMA 2.1: POGGIO AI BIMBI

Nell'Osservazione della Regione si osserva che la Variante, sulla base delle Valutazioni svolte, stralcia l'intervento previsto dal P.S. vigente (Sn mq. 3000) e posto in salvaguardia dalla Variante di assestamento del Regolamento Urbanistico, riducendo le volumetrie e trasferendole, attraverso un processo di perequazione, in un'altra area, ritenuta meno sensibile e di proprietà comunale, nell'abitato di Pievescola. Inoltre, la Variante ha indicato nuove strategie volte alla valorizzazione dell'area attraverso la definizione di un perimetro adibito a parco urbano attrezzato, il recupero dei ruderi dell'ex mattatoio e il recupero, con finalità residenziali, di alcuni edifici agricoli presenti nell'area. In riferimento al recupero degli edifici ex agricoli è opportuno che il P.S. detti specifiche disposizioni al R.U. affinché vengano individuati puntualmente gli edifici, verificandone la consistenza e valutando la sostenibilità delle destinazioni ammissibili in coerenza con la Scheda di paesaggio del PIT relativa all'Ambito 31 Valdelsa. Nel caso fossero previsti mutamenti di destinazione d'uso mediante ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia dovrà essere valutata la quantità di Sn recuperabile e la sostenibilità in relazione al contesto storico, architettonico e paesistico nonché in relazione alla consistenza delle opere di urbanizzazione dettando criteri insediativi e tipo-morfologici nonché criteri per le opere di sistemazione esterna. Sulla base delle valutazioni suddette potrebbero essere considerate ipotesi di delocalizzazione attraverso forme di perequazione urbanistica.

In merito all'Osservazione della Regione si rileva che:

- 1 - gli interventi previsti all'art. 77 delle Norme del P.S. adottato rappresentano interventi legati al recupero di un'area del territorio comunale in stretta relazione con l'insediamento del capoluogo oggi in stato di degrado (ruderi ex castris, edifici ex rurali in stato di abbandono, edificio ex macelli) necessari al fine della riqualificazione e valorizzazione di un "pezzo di territorio" di straordinaria bellezza che ha, ormai, perso le caratteristiche rurali ma che si pone come area di filtro tra il territorio rurale vero e proprio e il centro storico di Casole e che necessita di completare il percorso di valorizzazione iniziato essendo una piccola parte già stata recuperata (realizzazione di interventi pubblici a carattere collettivo);
- 2 - Non si ritiene percorribile l'ipotesi di delocalizzazione degli edifici in quanto il loro recupero all'interno dell'area contribuisce alla valorizzazione nonché all'importante presidio dell'area stessa;
- 3 - gli interventi relativi al recupero degli edifici esistenti sono già contenuti all'interno dell'art. 129 delle N.T.A. del R.U. vigente, comunque, in considerazione dell'Osservazione della Regione si ritiene di **modificare l'art. 77 delle norme del P.S. come di seguito riportato:**

"Per l'area problema 2.1 il Regolamento Urbanistico disciplina interventi finalizzati ad aumentare i caratteri qualitativi del contesto, mediante una revisione delle precedenti previsioni, tenendo conto dei seguenti indirizzi:

- *sistemazione degli spazi a terra e realizzazione di uno spazio polivalente all'aperto per attività collettive e ricreative, in corrispondenza del lato settentrionale delle mura del centro antico;*
- *definizione dei criteri per il recupero e la manutenzione delle mura del centro antico;*
- *riqualificazione dell'area libera a nord-est del centro antico di Casole attraverso la definizione di un progetto di suolo relativo a tutta l'area finalizzato alla creazione di un parco urbano attrezzato e al recupero degli ex castris per collocarvi attrezzature di interesse collettivo;*
- *recupero a nuove funzioni, prevalentemente residenziali, degli edifici ex agricoli presenti nell'area **verificandone la consistenza e dettando specifici criteri insediativi, tipo-morfologici e di inserimento nel contesto paesistico nonché criteri per la sistemazione delle aree esterne di pertinenza (recinzioni, suddivisione recede, essenze, piscine ecc.) al fine di mantenere i caratteri specifici dei luoghi con particolare attenzione all'inserimento paesaggistico delle opere di sistemazione esterna evitando comunque frammentazioni e riproposizioni progettuali non coerenti il contesto storico, architettonico e culturale e con le caratteristiche del paesaggio"***

Q) IN MERITO ALL'ART. 78 - AREA PROBLEMA 2.2: AREA TRA LA SCUOLA E IL CIMITERO

Nell'Osservazione della Regione si osserva che la Variante, inserisce nell'area un intervento di carattere prevalentemente commerciale per 400 mq. di Sn e rilevando che ricadendo all'interno del vincolo paesaggistico relativo al centro abitato di Casole risulta essere particolarmente sensibile in quanto costituisce cuscinetto tra il centro più storicizzato di Casole e le parti di più recente edificazione dell'abitato di Orli. Occorre pertanto verificare la coerenza rispetto alle prescrizioni dell'art. 10bis della disciplina del PIT.

In merito all'Osservazione della Regione si rileva che:

- 1 - la previsione dell'area a carattere commerciale è già contenuta all'interno dell'art. 133 delle N.T.A. del R.U. vigente e che si tratta, comunque, di previsioni:
 - la cui edificazione è molto limitata (Sn max mq. 400);
 - che prendono atto di uno stato di fatto legato alla presenza e vicinanza del Consorzio agrario;
 - che concorrono alla formazione di funzioni di servizio e di integrazione con i contesti esistenti rivestendo un ruolo determinante nell'individuazione di spazi verdi di uso pubblico e che si ricollegano agli impianti sportivi e al recente quartiere di Orli;
 - che realizzano una sequenza di luoghi di interesse collettivo agevolmente fruibili dai pedoni e adeguatamente protetti dal traffico e dalle emissioni inquinanti della viabilità carrabile;
 - che contribuiscono alla valorizzazione e al completamento dell'assetto urbano rafforzandone il carattere di Luogo centrale;
- 2 - la Scheda di Valutazione II.16 - Area commerciale SD2E ha inserito specifiche prescrizioni al R.U. per l'uso delle risorse relativamente alla salvaguardia dei valori storici, culturali e paesaggistici, agli aspetti geologici, all'aumento dell'efficienza energetica e riduzione emissioni di anidride carbonica, all'incremento di energia prodotta da fonti rinnovabili, all'ottimizzazione della gestione dei rifiuti, all'ottimizzazione della gestione dei reflui, alla tutela e riduzione del consumo della risorsa idrica. In particolare, si riportano le prescrizioni relative alla salvaguardia dei valori storici, culturali e paesaggistici:
 - perseguire il riordino del margine a nord di via della Rimembranza;
 - adottare risultati compositivi (tipologie, forme, colori, materiali) armonici evitando contrasti non qualificanti e disomogeneità con il margine nord di via della Rimembranza; giusta proporzione tra i volumi e gli elementi dimensionali esistenti nell'intorno; idonea articolazione funzionale e dei rapporti tra gli spazi principali e quelli accessori e di servizio; sistemazione delle aree di parcheggio con fondi drenanti e con l'uso di specie arboree ed arbustive autoctone e coerenti con il contesto;
 - adottare schemi tipologici (tipologia insediativa), articolazione funzionale degli spazi, soluzioni tecnologiche e materiali che attenuano la percezione del nuovo;
 - adottare soluzioni integrate degli impianti tecnologici: identificazione localizzativa e dimensionale delle soluzioni integrate degli impianti o delle soluzioni tecniche impiegate per l'utilizzo delle risorse; installazione di detti impianti tecnologici e relativi accessori in modo tale da minimizzarne l'incidenza visiva.

R) IN MERITO ALL'ART. 87 - AREA PROBLEMA 4.2: PIEVESCOLA NORD

Nell'Osservazione della Regione si osserva che il P.S. vigente prevede per l'area interventi di espansione e completamento per un totale di mq. 11.000 di Sn e la Variante ne conferma mq. 6700 comprensivi delle superfici trasferite da Casole (Poggio ai Bimbi), sottolineando che il dimensionamento prevede, inoltre, mq. 1438 di superficie netta per completamenti da distribuire in tutto il centro abitato di Pievescola e che, in considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'area di intervento sottoposta a vincolo paesaggistico è necessario verificare la coerenza con quanto stabilito nella Scheda di paesaggio del PIT 33b - area senese sub-ambito Montagnola senese e Valli del Merse dando, inoltre, specifiche disposizioni per il R.U. fornendo criteri insediativi tipo-morfologici e di inserimento paesaggistico, per le opere di sistemazione esterna e per

eventuali opere di miglioramento ambientale.

In merito all'Osservazione della Regione si rileva che:

- 1 - la Giunta Comunale con DGC 117 del 17.06.2011 propone lo stralcio dell'intervento di trasferimento dell'edificabilità di Poggio ai Bimbi portando, di conseguenza, il dimensionamento da mq. 6700 a mq. 5200 di Sn;
- 2 - la verifica con la Scheda di paesaggio 33b - Area senese sub-ambito Montagnola senese e Valli del Merse è stata effettuata all'interno del Rapporto Ambientale attraverso la verifica di coerenza del quadro delle strategie e degli obiettivi della Variante rispetto alle linee generali della pianificazione sovraordinata (cfr. punto F) Osservazione);
- 3 - per quanto riguarda le disposizioni al R.U.
 - la realizzazione dell'intervento è subordinata alla messa in atto di tutte le prescrizioni di compatibilità e mitigazione di cui alle specifiche Schede di Valutazione VII.1 e VII.2, parte integrante del Rapporto Ambientale, relativamente alla salvaguardia dei valori storici, culturali e paesaggistici, agli aspetti geologici, alla minimizzazione di consumo di suolo, all'aumento dell'efficienza energetica e riduzione emissioni di anidride carbonica, all'incremento di energia prodotta da fonti rinnovabili, all'ottimizzazione della gestione dei rifiuti, all'ottimizzazione della gestione dei reflui, alla tutela e riduzione del consumo della risorsa idrica;
 - sullo specifico intervento dovrà essere effettuata apposita e mirata Valutazione degli Effetti come prescrive l'art. 157 bis commi 1 e 2 del R.U. vigente;
 - le norme del P.S. contengono già specifici articoli relativi a criteri insediativi e di inserimento paesaggistico (art. 28 comma 6 "Sistemi Sottosistemi e Ambiti - disposizioni generali", art. 70 comma 8 "Schemi direttori e aree problema", art. 27 ter "Paesaggio") nonché specifiche prescrizioni relativamente alle aree ricadenti nel SIR 89 "Montagnola senese" (art. 27).

Comunque, in considerazione dell'Osservazione della Regione, si ritiene di **modificare l'art. 87 delle norme del P.S.** come di seguito riportato:

- **Art. 87 comma 3:** *"Per l'area problema 4.2 il Regolamento Urbanistico disciplina un intervento finalizzato alla riqualificazione urbanistica dell'intero quartiere residenziale, attraverso un'operazione di riurbanizzazione della parti già edificate, di ridisegno degli spazi aperti e di realizzazione di un'ampia area per attività collettive e sportive, con carattere di centralità rispetto all'intera frazione, che tenga conto dei seguenti indirizzi:*
 - a) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area (definizione dei materiali, delle essenze vegetali, integrazione tra spazi aperti ed edifici). Il progetto dovrà essere orientato alla definizione di un "margine" ben riconoscibile di passaggio tra le parti insediate e il territorio agricolo anche attraverso l'uso di essenze vegetali coerenti con il contesto **ambientale non ammettendo essenze estranee al contesto ecologico locale e contribuendo all'integrazione e alla connessione ecologica del verde;**
 - b) interventi di espansione e di completamento (già previsti dai precedenti strumenti urbanistici) da attuarsi con l'uso di differenti tipologie edilizie e con una diversa configurazione spaziale **attraverso:**
 - **la previsione di tipi edilizi disposti tenendo conto della morfologia e seguendo l'andamento del terreno;**
 - **il rispetto e controllo delle visuali percepite;**
 - **l'integrazione tra spazi collettivi (verde e servizi) e tessuto residenziale;**
 - c) **Trasferimento dell'intervento già previsto per l'area di Poggio ai Bimbi a Casole ritenuto, data la delicata situazione paesistica, non più sostenibile in quell'area, con una sostanziale riduzione delle superfici. L'intervento dovrà essere localizzato in stretto**

rapporto di continuità con i tessuti esistenti.

In sintesi, saranno modificati i seguenti elaborati:

Norme:

- Art. 87;
- Allegato "A" – dimensionamento residenziale relativamente all'UTOE VII - Area problema 4.2

Tavole:

- P 2.7 "Verifica dimensionamento residenziale – UTOE VII "La Montagnola";
- P1 "Indirizzi operativi" - quadrante nord-est (scala 1:10000).

S) IN MERITO ALL'ART. 89 - AREA PROBLEMA 4.4: PODERE BELVEDERE

Nell'Osservazione della Regione si osserva che la Variante prevede di mantenere le quantità volumetriche esistenti anche nel caso di demolizione con ricostruzione e vincola l'attuazione degli interventi con cambio di destinazione d'uso agricolo alla verifica dei valori massimi dimensionali previsti per il cambio d'uso nel territorio agricolo, rilevando che, ai sensi dell'art. 29 della disciplina del P.S. adottato, occorre specificare che i cambi di destinazione d'uso previsti possono essere realizzati esclusivamente sugli annessi agricoli ritenuti di valore storico-documentale, pertanto, su tali edifici non si ritengono legittimi interventi di demolizione con ricostruzione. Inoltre, ai sensi dell'art. 12 del DPGR 3R/2007 il R.U. deve individuare gli edifici dismessi nel territorio rurale assoggettandoli a specifica disciplina nonché valutarne la sostenibilità in rapporto agli artt. 21, 22 e 23 del PIT in coerenza con la Scheda di paesaggio 33b - area senese sub-ambito Montagnola senese e Valli del Merse dettando specifiche disposizioni per il R.U. e fornendo criteri insediativi tipomorfologici e di inserimento paesaggistico, per le opere di sistemazione esterna e per eventuali opere di miglioramento ambientale.

In merito all'Osservazione della Regione si rileva che:

- 1 - Nel P.S. vigente l'intervento in questione è inserito all'interno dello Schema direttore SD4 "Pievescola" (Area Problema 4.4) e fa parte del Sistema dei Luoghi centrali, Sottosistema L3 "I luoghi centrali per l'ospitalità" con statuto di trasformazione (tr) e non è dimensionato al pari di quasi tutti gli interventi legati al patrimonio edilizio esistente (cfr. Relazione Variante P.S. - estratto dimensionamento P.S. vigente);
- 2 - nel R.U. vigente viene confermata la destinazione d'uso di tipo turistico-ricettiva con la previsione di mq. 1.000 di nuova edificazione;
- 3 - con la Variante al P.S. viene modificato il Sistema e Sottosistema di appartenenza eliminando la destinazione d'uso di tipo turistico-ricettiva e riportando il nucleo nel Sistema della Residenza, Sottosistema R1 "Centri e nuclei antichi" con lo statuto di riqualificazione (rq) e, per errore, non dimensionando gli interventi all'interno dello Schema direttore SD4 "Pievescola" ma in riferimento ai cambi di destinazione d'uso nel territorio rurale;

In conclusione si rileva che il Podere Belvedere non fa parte del Sistema Ambientale ma del Sistema della Residenza, Sottosistema R1 "Centri e nuclei antichi", come è facilmente rilevabile dalla Tav. P1 "Indirizzi operativi" al quadrante nord-est, per cui non si applica l'art. 29 relativo, appunto, alla disciplina del Sistema Ambientale e che l'Area Problema 4.4 verrà inserita nel dimensionamento dell'UTOE VII La Montagnola, con riferimento al Patrimonio edilizio esistente – ampliamenti/cambi d'uso eliminando la nuova edificazione (prevista nel R.U. vigente).

In considerazione dell'Osservazione della Regione si ritiene:

- di **modificare l'art. 89 delle norme del P.S.** come di seguito evidenziato:
 - **Art. 89 comma 3 punto b):** *"nuova articolazione funzionale degli spazi aperti e degli edifici esistenti, verificandone la consistenza e dettando specifici criteri insediativi, tipo-morfologici e di inserimento nel contesto paesistico nonché criteri per la sistemazione delle aree esterne di pertinenza (recinzioni,*

suddivisione resede, essenze, piscine ecc.) al fine di mantenere i caratteri specifici dei luoghi con particolare attenzione all'inserimento paesaggistico delle opere di sistemazione esterna evitando comunque frammentazioni e riproposizioni progettuali non coerenti con il contesto storico, architettonico e culturale e con le caratteristiche del paesaggio;"

- **Art. 89 comma 4:** Gli interventi previsti, con cambio di destinazione d'uso agricolo in residenziale, sono da attuarsi secondo i valori massimi indicati nell'allegato "A" alle presenti N.T.A. per L'UTOE VII - **Area Problema 4.4, tenendo presente quanto indicato all'art. 29 comma 6 delle presenti N.T.A**
- di **integrare il dimensionamento relativo all' Area Problema 4.4** all'interno dell'UTOE VII - La Montagnola su proposta della Giunta Comunale (DGC 117 del 17.06.2011) come di seguito evidenziato:
 - **dimensionamento Area Problema 4.4:** Patrimonio edilizio esistente – ampliamenti/cambi d'uso Sn mq. 400.

In sintesi, saranno modificati i seguenti elaborati:

Norme:

- Art. 89;
- Allegato "A" – dimensionamento residenziale relativamente all'UTOE VII - Area problema 4.4

Tavole:

- P 2.7 "Verifica dimensionamento residenziale – UTOE VII "La Montagnola";

T) IN MERITO ALL'ART. 94 - AREA PROBLEMA 5.4: LUCCIANA

Nell'Osservazione della Regione si osserva che la Variante consente al R.U. di prevedere modesti interventi di trasformazione a completamento residenziale del margine del borgo individuando un dimensionamento di mq. 284 di Sn. e che in considerazione dell'elevato valore storico e paesaggistico dell'area di intervento è necessario verificare la sostenibilità degli interventi previsti in rapporto al contesto insediativo esistente in coerenza con la Scheda di paesaggio del PIT relativa all'Ambito 31 Valdelsa.

In merito all'Osservazione della Regione si rileva che:

- 1 - l'area in oggetto è una delle aree poste in salvaguardia dalla Variante di assestamento al R.U.;
- 2 - l'area esterna al nucleo storico è posta al margine con il territorio rurale e costituisce, allo stato attuale, un'area degradata nella quale era presente un edificio oggi demolito. L'intervento proposto, dalla Variante al P.S. è di modestissime dimensioni e contribuisce alla riqualificazione dell'area e alla ricostituzione di un margine definito;
- 3 - rispetto al P.S. vigente che prevede *"interventi di trasformazione che comportano nuove volumetrie... da attuarsi nel rispetto dei seguenti valori minimi: Sn ≤ 1000 mq."* la Variante adottata prevede *"modesti interventi di trasformazione a completamento residenziale del margine del borgo"* riducendoli a mq. 284 di Sn.
- 4 - la specifica Scheda di Valutazione II.13, parte integrante del Rapporto Ambientale, afferma che trattandosi di un piccolo intervento a completamento residenziale non presenta particolari problematiche risultando, dunque, compatibile con prescrizioni riguardanti l'approvvigionamento idrico, la salvaguardia dei valori storici, culturali e paesaggistici e l'inserimento paesaggistico;
- 5 - in particolare, per quanto riguarda l'inserimento paesaggistico la Scheda di Valutazione II.13 subordina la realizzazione dell'intervento alla messa in atto delle seguenti prescrizioni di compatibilità e mitigazione:
 - adottare scelte progettuali che garantiscano un intervento complessivo di recupero e di riqualificazione architettonica ed ambientale attraverso: integrazione tipologica (schemi tipologici, articolazione funzionale degli spazi, soluzioni tecnologiche e materiali coerenti con le caratteristiche del borgo); articolazione delle funzioni degli spazi aperti e degli edifici; soluzioni integrate degli impianti tecnologici (identificazione localizzativa e dimensionale delle soluzioni

integrate degli impianti o delle soluzioni tecniche impiegate per l'utilizzo delle risorse; installazione di detti impianti tecnologici e relativi accessori in modo tale da minimizzarne l'incidenza visiva).

U) IN MERITO ALL'ART. 96 – UTOE I BERIGNONE

Nell'Osservazione della Regione si osserva:

1 – in riferimento alla porzione di territorio che ricade nel Sistema Ambientale:

- a - sono presenti numerosi recenti edifici legati all'allevamento di notevoli dimensione e impatto paesaggistico, appare opportuno evidenziare che tali edifici non rientrano nella tipologia dei fabbricati di valore storico-documentale e pertanto sono esclusi da possibile cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 29 della disciplina del P.S.;
 - b - sono presenti numerosi nuclei poderali sparsi per i quali, è opportuno che il P.S. detti specifiche disposizioni al R.U. affinché, ai sensi dell'art. 12 del DPGR 3/R, siano individuati puntualmente gli edifici verificandone la consistenza e valutando la sostenibilità delle destinazioni ammissibili in rapporto agli artt..21, 22, 23 della disciplina del PIT e in coerenza con la Scheda di paesaggio del PIT relativa all'Ambito 31 Valdelsa;
 - c - nel caso fossero previsti mutamenti di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 29 delle norme del P.S., dovrà essere valutata la quantità di Sn recuperabile e la sostenibilità delle funzioni in relazione ai caratteri paesaggistico-ambientali del contesto storico di riferimento, al profilo storico-architettonico-culturale nonché in relazione alla consistenza delle opere di urbanizzazione dettando criteri insediativi e tipo-morfologici nonché criteri per le opere di sistemazione esterna e eventuali opere di sistemazione ambientale.
- 2 - in riferimento al Sistema dei luoghi centrali – Sottosistema dei luoghi centrali per l'ospitalità L3 è opportuno che il P.S. detti specifiche disposizioni al R.U. affinché quest'ultimo individui puntualmente gli edifici sottoposti a cambio di destinazione d'uso mediante ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia verificandone la consistenza e valutando la sostenibilità delle destinazioni ammissibili rapporto agli artt..21, 22, 23 della disciplina del PIT indicando, inoltre, criteri di inserimento tipo-morfologico e paesaggistico e per le opere di sistemazione esterna e eventuali opere di sistemazione ambientale.
- 3 - in riferimento ad entrambi i Sistemi la previsione dei posti letto nell'UTOE I appare eccessiva (vedi Osservazione dimensionamento) pertanto la previsione dovrà essere verificata con gli artt. 21, 22, 23, 24 e 25 della disciplina del PIT nonché relativamente alla Scheda di paesaggio del PIT relativa all'Ambito 31 Valdelsa.

In merito all'Osservazione della Regione si rileva che:

- 1a - premesso che, data la struttura sia normativa che grafica del P.S. vigente, appare difficile evidenziare specificamente gli edifici legati all'allevamento di cui all'Osservazione è, inoltre, evidente che tali edifici con tipologia a "capannone" non rientrano nella tipologia dei fabbricati di valore storico-documentale di cui all'art. 29 delle norme del P.S. adottato;
- 1b - il R.U. vigente, ad oggi, individua con ben 266 Schede Normative, che fanno parte integrante delle N.T.A., la maggior parte delle case e nuclei sparsi nel territorio aperto e rurale dettandone specifica disciplina e criteri per il loro recupero, la norma inoltre, rimanda al Piano di Recupero in presenza di condizioni di degrado e di abbandono degli edifici, ruderi e/o cambio di destinazione d'uso con interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia. Inoltre, con la Variante di assestamento viene inserita l'obbligatorietà di assoggettare a Valutazione Integrata tutti quegli interventi subordinati a Piano di Recupero in tutti quei casi nei quali viene prevista nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e/o interventi di trasformazione che comportano modifiche delle destinazioni d'uso con aumento o mutamento del carico urbanistico e/o insediativo. In ogni caso si rimanda al Punto C

della presente relazione “in merito al dimensionamento residenziale relativo al cambio di destinazione d’uso nel territorio rurale” e al Punto F della presente relazione “in merito al dimensionamento e alla verifica della sostenibilità rispetto ai caratteri specifici del territorio comunale”;

- 1c - si rimanda al Punto I della presente relazione “in merito all’art. 29 obiettivi prestazionali e prescrizioni”
- 2 - premesso che per gli edifici inseriti nel Sottosistema L3 “dei luoghi centrali per l’ospitalità” il R.U. vigente contiene specifiche Schede Normative, molto dettagliate che, oltre ad individuare puntualmente gli edifici sottoposti a cambio di destinazione d’uso verificandone la consistenza, contengono specifica disciplina e criteri per l’intervento. Inoltre, è opportuno fare presente che tutti quei casi nei quali vengono previsti interventi di trasformazione che comportano modifiche delle destinazioni d’uso con aumento o mutamento del carico urbanistico e/o insediativo, nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia sono subordinati a Piano attuativo con l’obbligatorietà di assoggettare il Piano a Valutazione Integrata
- 3 - si rimanda al Punto C della presente relazione “in merito al dimensionamento residenziale relativo al cambio di destinazione d’uso nel territorio rurale” e al Punto F della presente relazione “in merito al dimensionamento e alla verifica della sostenibilità rispetto ai caratteri specifici del territorio comunale”.

In considerazione del Punto 2 dell’Osservazione della Regione si ritiene di **modificare l’art. 51 “Sottosistema L3: I luoghi centrali per l’ospitalità” delle norme del P.S. inserendo i commi 2bis e 2ter** come di seguito evidenziato:

- **Art. 51 comma 2bis:** *“Il Regolamento Urbanistico per i casi nei quali prevede, interventi di ampliamento, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica disciplina tali interventi valutando la consistenza delle superfici eventualmente recuperabili verificando la sostenibilità delle funzioni da attribuire in rapporto al contesto e ai caratteri paesaggistico-ambientali dei luoghi nonché alla consistenza e presenza di opere di urbanizzazione, valutando, altresì, anche la possibilità di delocalizzare gli interventi attraverso opportune forme perequative”*
- **Art. 51 comma 2ter:** *“Il Regolamento Urbanistico individua criteri tipo-morfologici e di inserimento paesaggistico nonché criteri per la sistemazione delle aree esterne di pertinenza degli edifici (recinzioni, resede, essenze, piscine ecc.) al fine di mantenere i caratteri specifici del territorio rurale o del contesto storico-culturale di riferimento con particolare attenzione all’inserimento paesaggistico delle opere di sistemazione esterna evitando comunque frammentazioni e riproposizioni progettuali non coerenti con i caratteri specifici del territorio rurale, del contesto storico-culturale e del paesaggio”*

V) IN MERITO AGLI ARTT. 97, 102 – UTOE II CASOLE CAPOLUOGO E UTOE VII LA MONTAGNOLA

Nell’Osservazione della Regione si osserva che:

- 1 - la Variante prevede, ai sensi dell’art. 45 della L.R.1/2005, un dimensionamento residenziale per i cambi di destinazione d’uso nel territorio rurale è quindi opportuno che il P.S. detti specifiche disposizioni al R.U. affinché, ai sensi dell’art. 12 del DPGR 3/R, il R.U. individui edifici e manufatti dismessi nel territorio rurale assoggettandoli a specifica disciplina e valutando la sostenibilità delle destinazioni ammissibili in rapporto agli artt. 21, 22, 23 della disciplina del PIT e in coerenza con la Scheda di paesaggio del PIT relativa all’Ambito 31 Valdelsa. Inoltre, nel caso fossero previsti mutamenti di destinazione d’uso, ai sensi dell’art. 29 delle norme del P.S., dovrà essere valutata la quantità di Sn recuperabile e la sostenibilità delle funzioni in relazione ai caratteri paesaggistico-ambientali del contesto storico di riferimento, al profilo storico-architettonico-culturale nonché in relazione alla consistenza delle opere di urbanizzazione dettando criteri insediativi e tipo-morfologici nonché criteri per le opere di sistemazione esterna e eventuali opere di sistemazione ambientale;
- 2 - il dimensionamento previsto per le aree di completamento di Orli e poste in salvaguardia dalla Variante

di assestamento del R.U. può risultare eccessivo se rapportato alla consistenza dell'insediamento esistente considerato anche che nella frazione sono già previsti interventi quali quelli relativi all'area di trasformazione AT7 pari a 1126 mq. di Sn e che l'intervento ricade in zona a vincolo paesaggistico;

- 3 - in merito all'area di trasformazione ATPA1 in località Corsina, già parzialmente attuata, in considerazione del fatto che l'area è stata realizzata su un promontorio molto delicato dal punto di vista paesaggistico in quanto in stretta relazione visiva con il centro storico di Casole, (sezione IV della Scheda di paesaggio del PIT relativa all'Ambito 31 Valdelsa) nonché situata in zona a vincolo paesaggistico si ritiene opportuno valutare la possibilità di ridurne il dimensionamento valutando la sostenibilità degli interventi e dettando specifiche disposizioni affinché possa disciplinare gli interventi indicando criteri insediativi e tipo-morfologici relativi all'inserimento paesaggistico nonché criteri per le opere di sistemazione esterna. Sulla base delle valutazioni suddette potrebbero essere considerate ipotesi di delocalizzazione attraverso forme di perequazione urbanistica.

In merito all'Osservazione della Regione si rileva che:

- 1 - premesso che il R.U. vigente, ad oggi, individua con ben 266 Schede Normative, che fanno parte integrante delle N.T.A., la maggior parte delle case e nuclei sparsi nel territorio rurale dettandone specifica disciplina e criteri per il loro recupero, si rimanda al Punto C della presente relazione "in merito al dimensionamento residenziale relativo al cambio di destinazione d'uso nel territorio rurale, al Punto I della presente relazione "in merito all'art. 29 obiettivi prestazionali e prescrizioni" e al Punto F della presente relazione "in merito al dimensionamento e alla verifica della sostenibilità rispetto ai caratteri specifici del territorio comunale".
- 2 - Si rimanda al Punto B della presente relazione "in merito al dimensionamento residenziale" e al Punto F della presente relazione "in merito al dimensionamento e alla verifica della sostenibilità rispetto ai caratteri specifici del territorio comunale". Si rileva, inoltre, che l'art. 115 delle NTA del R.U. vigente al comma 8 per le aree di riqualificazione di tipo rq6, rq7 e rq8 ricadenti in zona a vincolo paesaggistico prescrive quanto segue: *"in attesa di adeguamento alla disciplina paesistica contenuta nel Piano di Indirizzo Territoriale della Regione (PIT), gli interventi ricadenti nelle aree che interessano beni paesaggistici formalmente riconosciuti dovranno essere sottoposti a verifica paesistica attraverso la predisposizione di opportuna valutazione di inserimento paesaggistico"*.
- 3 - premesso che l'intervento ATPA1 è già parzialmente attuato, come si rileva dalla stessa Osservazione della Regione, e non è tra gli interventi posti in salvaguardia dalla Variante di assestamento del R.U. nonché fa parte di quelle aree contenute all'interno di Piani di Lottizzazione approvati e fatti salvi dalle salvaguardie del P.S. vigente si rimanda al Punto B della presente relazione "in merito al dimensionamento residenziale" e al Punto F della presente relazione "in merito al dimensionamento e alla verifica della sostenibilità rispetto ai caratteri specifici del territorio comunale". Si rileva, inoltre, che, per quanto riguarda l'inserimento paesaggistico, la Scheda di Valutazione II.2 subordina la realizzazione dell'intervento alla messa in atto delle prescrizioni di compatibilità e mitigazione che seguono:
 - adottare scelte progettuali che garantiscano la consequenzialità con il contesto paesaggistico di riferimento attraverso l'integrazione morfologica: risultati compositivi (tipologie, forme, colori, materiali) armonici evitando contrasti non qualificanti e disomogeneità con il contesto; giusta proporzione tra i volumi e gli elementi dimensionali esistenti nell'intorno; idonea articolazione funzionale e dei rapporti tra gli spazi residenziali e quelli accessori e di servizio; salvaguardia e continuità morfologica e strutturale degli aspetti che caratterizzano il contesto circostante; capacità dell'intervento di restituire le valenze naturalistiche dell'intorno, attraverso una sistemazione del verde poco strutturata e con l'uso di essenze coerenti con il contesto; integrazione tipologica: schemi tipologici (tipologia insediativa), articolazione funzionale degli spazi, soluzioni tecnologiche e materiali che attenuano la percezione del nuovo; soluzioni

integrate degli impianti tecnologici: identificazione localizzativa e dimensionale delle soluzioni integrate degli impianti o delle soluzioni tecniche impiegate per l'utilizzo delle risorse; installazione di detti impianti tecnologici e relativi accessori in modo tale da minimizzarne l'incidenza visiva;

- perseguire il raggiungimento degli "obiettivi di qualità" 20.1, 20.2, 24.1, 24.3, 24.4 relativi alle schede di paesaggio Ambito n. 31 – Valdelsa del PIT e la coerenza con le "indicazioni" relative all'Unità di paesaggio 2: Alta Val d'Elsa del PTC.

Z) IN MERITO AGLI ARTT. 98– UTOE III MONTEGUIDI

Nell'Osservazione della Regione si osserva che il dimensionamento previsto con la Variante adottata viene incrementato da mq 600 a mq 2760 di Sn, le due aree di trasformazione (AT3 e AT5) previste dal R.U. che rientrano tra quelle poste in salvaguardia dalla Variante di assestamento del R.U. utilizzando l'intero dimensionamento messo a disposizione. L'incremento determina il raddoppio della frazione evidenziando profili di incoerenza con la Scheda di paesaggio del PIT relativa all'Ambito 31 Valdelsa che stabilisce limitazione e controllo dei completamenti e delle espansioni soprattutto in relazione alla dimensione dell'intervento rispetto alla consistenza dell'insediamento storico esistente garantendo la conservazione dei margini storicizzati.

In merito all'Osservazione della Regione si rileva, come già evidenziato al Punto B della presente relazione "in merito al dimensionamento residenziale", che il dimensionamento previsto dalla Variante al P.S. ha dovuto necessariamente tenere conto degli interventi previsti dal R.U. vigente comunque già fortemente ridimensionati rispetto alle previsioni del R.U. precedente l'approvazione della Variante di assestamento del R.U. (cfr. tabella pag. 16 "Dimensionamento residenziale confronto" R.U. vigente antecedente Variante assestamento (Sn mq. 5306) - P.S. adottato (Sn mq. 2988) – P.S. in approvazione (Sn mq. 2713). Si fa presente, inoltre, che il dimensionamento è riferito sia ai completamenti (mq. 697) sia alle trasformazioni (mq. 1788) e che l'intervento (AT5) è costituito da un lotto vuoto in fregio al Viale Primavera e l'intervento più consistente (AT3) è comunque posto in un'area compresa tra due strade urbane esistenti (Viale Bastianini e il proseguimento di Viale Primavera) in continuità con tessuto di recente costruzione, inoltre, il R.U. vigente prescrive l'allineamento dei nuovi edifici in fregio all'asse di Viale Bastianini.

Si fa rilevare, inoltre, che con la Variante di assestamento viene inserita l'obbligatorietà di assoggettare a Valutazione Integrata tutti gli interventi di nuova edificazione subordinati a Piano attuativo.

In merito all'Osservazione della Regione si rileva che la Giunta Comunale con DGC 117 del 17.06.2011 propone la riduzione del dimensionamento da mq. 2063 a mq. 1788 di Sn (a seguito della riduzione dell'intervento AT3 da mq. 1.712 a mq. 1.437 di Sn)

In sintesi, saranno modificati i seguenti elaborati:

Norme:

- Allegato "A" – dimensionamento residenziale relativamente all'UTOE III - Aree di trasformazione e riqualificazione

Tavole:

- P 2.3 "Verifica dimensionamento residenziale – UTOE III "Monteguidi";

W) IN MERITO ALLA DELOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Nell'Osservazione della Regione si fa riferimento, più volte, ad ipotesi di delocalizzazione degli interventi attraverso forme di perequazione urbanistica in contesti insediativi meno delicati dal punto di vista paesaggistico-ambientale.

In merito all'Osservazione della Regione e tenendo presente che il dimensionamento della Variante al P.S. risente fortemente della localizzazione e del rapporto con gli interventi previsti dal R.U. appare opportuno inserire al Titolo VIII "Unità Territoriali Organiche Elementari" delle Norme del P.S. la **modifica dell' Art.95 "Disposizioni generali"** come di seguito evidenziato:

- **Art. 95 comma 12:** "Il dimensionamento massimo sostenibile per la funzione residenza, suddiviso per UTOE, è quello indicato nell'allegato "A" parte integrante delle presenti N.T.A. *Il Regolamento Urbanistico può prevedere delocalizzazione degli interventi relativi alle Aree problema o ad Aree di trasformazione/riqualificazione, attraverso forme di perequazione urbanistica, in contesti insediativi meno delicati dal punto di vista paesaggistico-ambientale purché tale delocalizzazione sia effettuata in aree di trasformazione interne al Sistema insediativo e con una diminuzione della superficie edificabile prevista"*

X) IN MERITO ALLA CARTOGRAFIA :TAV. P1 - INDIRIZZI OPERATIVI

Nell'Osservazione della Regione si osserva che in riferimento all'abitato di Casole l'area percorso ippico del palio è classificata nel Sistema dei Luoghi centrali, Sottosistema L2 "I luoghi centrali della residenza", vista l'area di particolare pregio paesaggistico, sottoposta a tutela da vincolo ministeriale, sarebbe opportuno vincolarne l'uso a spazio pubblico per lo sport e il gioco indicando un intervento di tipo conservativo ed eliminando qualsiasi dubbio sul suo utilizzo per scopi residenziali.

In considerazione dell'Osservazione della Regione si rileva che:

- la Giunta Comunale con DGC 117 del 17.06.2011 propone di ripermetrare l'area inserendo il perimetro corretto effettivamente utilizzato per lo svolgimento del palio di Casole mantenendo in area agricola l'area eccedente.
- tutta l'area sarà sottoposta allo statuto di conservazione (cs) al fine di eliminare qualsiasi dubbio sul suo utilizzo per scopi residenziali.

In sintesi, saranno modificati i seguenti elaborati:

Tavole:

- P1 "Indirizzi operativi" - quadrante nord-ovest (scala 1:10000).

OSSERVAZIONE 25 - CONTRODEDUZIONE

**Provincia di Siena – Lavori pubblici – Difesa del suolo - Assetto del territorio
Protocollo 1366 del 21.02.2011**

PREMESSA.....	3
A) IN MERITO AL DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL P.S.	4
B) IN MERITO AL DIMENSIONAMENTO E ALLA VERIFICA DELLA SOSTENIBILITÀ RISPETTO AI CARATTERI SPECIFICI DEL TERRITORIO COMUNALE	5
C) IN MERITO ALLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA DEL P.S.	7
D) IN MERITO AL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE	8
E) IN MERITO AL DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE – ARTIGIANALE / COMMERCIALE-DIREZIONALE	11
F) IN MERITO AL DIMENSIONAMENTO TURISTICO RICETTIVO	14
G) IN MERITO ALL’ART. 27 BIS “ENERGIA”	16
H) IN MERITO AL TITOLO V CAPO I DELLE NORME DEL P.S.	17
I) IN MERITO AGLI ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI.....	18

PREMESSA

Come evidenziato anche nella premessa dell'Osservazione fatta dalla Regione toscana *"la Variante in oggetto non si pone come Variante Generale allo strumento di pianificazione vigente, così come evidenziato nella relazione programmatica che accompagna l'avvio di procedimento e l'atto adottato, ma bensì come Variante di riallineamento del Piano Strutturale al Regolamento Urbanistico proponendo un nuovo dimensionamento per eliminare le discordanze rilevate tra il livello strutturale e il livello gestionale, che avevano determinato la messa in salvaguardia di alcune aree di intervento attraverso la variante di assestamento del Regolamento Urbanistico"*.

In accordo con quanto sopra premesso e ribadendo che la Variante in oggetto non si pone come Variante generale ma come Variante parziale di "riallineamento" tra il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico, si conferma che è preciso obiettivo dell'Amministrazione comunale effettuare una revisione completa della strumentazione urbanistica avviando, entro il 2012, il procedimento per il nuovo Piano Strutturale in considerazione dell'approvazione del nuovo PIT (D.C.R. 72/2007), dell'implementazione del PIT con valore di Piano Paesaggistico Regionale (adottato con D.C.R. 32/2009) e della revisione del PTC della Provincia di Siena (adottato con D.C.P. 18/2010) al fine di garantire la piena coerenza rispetto agli altri strumenti della pianificazione territoriale menzionati.

Nell'esaminare la Variante al Piano Strutturale di cui all'Osservazione, va tenuto presente che il percorso intrapreso è stato concordato con la Regione Toscana e la Provincia di Siena ed è iniziato nei primi mesi del 2009 a seguito della verifica sulla coerenza delle previsioni del Regolamento Urbanistico con il Piano Strutturale.

Al fine di avere una visione complessiva e completa sul percorso che l'Amministrazione comunale ha intrapreso per arrivare alla Variante in oggetto è necessario fare un passo indietro e ripercorrerne sinteticamente tutte le tappe (già ampiamente evidenziate sia nella Relazione di avvio del procedimento del P.S. che nella Relazione della Variante del P.S.) come di seguito riportate:

- il 10.03.2009 con D.C.C. 45/2009, viene avviato il procedimento per una Variante di assestamento del Regolamento Urbanistico;
- il 22.04.2009, con D.C.C. 61/2009, la Variante viene adottata ponendo in salvaguardia alcune aree di intervento, nelle more di adeguamento del P.S., contestualmente, con D.C.C. 62/2009, viene avviato il procedimento per la Variante del Piano Strutturale finalizzata, principalmente, a equilibrare le quantità edificatorie su tutto il territorio comunale;
- con le elezioni del 6 e 7 giugno 2009 entra in carica la nuova Amministrazione comunale che, con Deliberazione della Giunta Comunale n° 111 del 27.06.2009, rende espliciti gli obiettivi che intende mettere in campo individuando priorità e criteri diversi per quanto riguarda gli interventi da porre in salvaguardia proponendo alcune modifiche alla Variante di assestamento del Regolamento Urbanistico adottata dall'Amministrazione comunale precedente;
- con D.C.C. 11 del 08.11.2010 la Variante di assestamento del Regolamento Urbanistico viene riadottata e poi approvata il 07.06.2010 con D.C.C. 74/2010;
- il 14.06.2010, con D.C.C. 79/2010, viene integrato l'avvio di procedimento per la Variante del Piano Strutturale anche in coerenza con la L.R.10/2010 - *Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza*", che indica di avviare la VAS contestualmente all'avvio del procedimento di formazione del Piano;
- il 23.11.2010, con D.C.C. 144/2010, viene adottata la Variante del Piano Strutturale di cui all'Osservazione.

A) IN MERITO AL DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL P.S.

Come già evidenziato nella premessa, la Variante in oggetto nasce allo scopo di eliminare le incongruenze tra il livello strutturale del P.S. e quello gestionale del R.U., che avevano determinato la messa in salvaguardia di alcune previsioni del R.U., riallineando le previsioni del P.S. con quelle del R.U. e proponendo quindi un nuovo dimensionamento sulla base di sostanziali riduzioni già previste nella Variante di assestamento e di ulteriori riduzioni previste nella stessa Variante al P.S.

Tutto ciò, tenendo presente che con la Variante è stato necessario, inoltre:

- rimodulare il dimensionamento secondo quanto previsto dall'art. 7 del DPGR 3R/2007;
- verificare la sostenibilità delle risorse sottoponendo le previsioni insediative non attuate a Valutazione Integrata;
- sottoporre la Variante stessa alla procedura di VAS ai sensi della L.R.10/2010 e s.m.i..

Si ritiene, perciò, che la presente Variante al P.S. debba essere valutata tenendo in dovuta considerazione tali premesse e comprendendo la natura del Piano Strutturale del Comune di Casole d'Elsa redatto e approvato in vigore della L.R. 5/95, in un periodo di prima sperimentazione sulla scorta dell'esperienza di Bernardo Secchi per il Piano di Prato e di Siena.

Ribadendo che si tratta di Variante parziale di "riallineamento" tra P.S. e R.U. e non di nuovo Piano Strutturale è ovvio che il lavoro fatto si muove all'interno di una "griglia" normativa e di rigidi indirizzi operativi che fanno parte della struttura del Piano vigente.

Per quanto sopra, bisogna, inoltre, tenere presente che:

- 1 - il dimensionamento del Piano Strutturale vigente è stato effettuato relativamente ad ogni UTOE e con le seguenti specifiche:
 - a - dimensionamento residenziale: espresso in mq. di Superficie netta (Sn) ed articolato sulla base di aree denominate Schemi Direttori, Aree Problema, lottizzazioni e aree diffuse;
 - b - dimensionamento turistico-ricettivo: espresso in posti letto esistenti e di progetto;
 - c - dimensionamento artigianale e industriale: espresso in mq. di Superficie coperta (Sc) ed articolato anche sulla base di aree denominate Schemi Direttori e Aree Problema.

Sulla base di quanto osservato dalla Provincia, si rileva che:

- in coerenza con quanto previsto dall'art. 7 del DPGR 3R/2007 - Regolamento d'attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R.1/2005, il dimensionamento della Variante al Piano Strutturale è stato articolato, per ogni UTOE, relativamente alle funzioni:
 - residenziale (comprensiva degli esercizi di vicinato)
 - industriale-artigianale
 - commerciale (media strutture di vendita)
 - direzionale
 - turistico-ricettiva
 - attività agrituristiche
- non essendoci ancora a livello regionale una definizione univoca di SUL i parametri utilizzati sono quelli utilizzati dal P.S. e dal R.U. vigenti:
 - la Superficie netta per la residenza
 - la Superficie coperta per le aree industriali e artigianali
 - la Superficie lorda di pavimento per le aree commerciali e direzionali
 - il numero dei posti letto per le attrezzature turistico-ricettive e agrituristiche
- il dimensionamento residenziale viene considerato in riferimento sia agli insediamenti che al territorio rurale (mutamento della destinazione d'uso agricola ai sensi dell'art. 45 della L.R.1/2005).
- sulla base del dimensionamento complessivo e in coerenza con quanto previsto dall'art. 5 comma 3 e dall'art. 7 comma 3 del DPGR 3R/2007 è stato effettuato, per ogni UTOE e rispetto alle diverse funzioni, il dimensionamento minimo delle attrezzature e dei servizi di uso pubblico (D.M. 1444/68).

B) IN MERITO AL DIMENSIONAMENTO E ALLA VERIFICA DELLA SOSTENIBILITÀ RISPETTO AI CARATTERI SPECIFICI DEL TERRITORIO COMUNALE

Nell'Osservazione della Provincia si afferma che la Variante al Piano Strutturale non risulta accompagnata da Valutazione Integrata. Inoltre, si richiede che il dimensionamento delle funzioni si conformi con i relativi articoli di riferimento del PTC 2010 della Provincia di Siena.

Sulla base di quanto osservato dalla Provincia, si rileva che:

1. gli esiti della fase di consultazione del Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS della Variante al Piano Strutturale hanno portato alla necessità di assoggettare a VAS tale Variante e che, al fine di garantire un coordinamento ed una semplificazione procedurale, è stato condiviso il fatto che la VAS dovesse essere integrata a sua volta nell'ambito del procedimento di Valutazione Integrata, il coordinamento tra le procedure di cui sopra si è concretizzato con la predisposizione del Rapporto Ambientale e del relativo documento di Sintesi non tecnica secondo l'impostazione che è stata descritta nel Rapporto preliminare stesso;
2. nel Rapporto ambientale è stata condotta una verifica di coerenza del quadro delle strategie e degli obiettivi della Variante rispetto alle linee generali della pianificazione sovraordinata e di settore, tra cui il PTC 2010; in particolare, hanno costituito "aree di particolare rilevanza" per la redazione della Variante al P.S. e, quindi, oggetto di approfondimento in fase di redazione del Rapporto ambientale: l'Unità di paesaggio 2 "Alta Val d'Elsa" e l'Unità di paesaggio 4 "Montagnola Senese" del PTC della Provincia di Siena 2010;
3. con riferimento al dimensionamento introdotto dalla Variante al P.S., in coerenza con il PTC2010, vengono escluse sia nell'utilizzo di suolo che nel consumo di suolo, forme frammentate e polverizzate, dispersioni insediative urbane nel territorio rurale, saldature fra centri dotati di propria configurazione, crescite lineari lungo la viabilità, modelli insediativi in contrasto con i principi identificativi esistenti e consolidati, con gli andamenti morfologici, con la percezione degli elementi significativi del paesaggio. Tutte le trasformazioni introdotte dalla Variante dovranno garantire la tutela dei valori insediativi costitutivi del territorio di Casole d'Elsa, in termini di forma urbana, ordinato e netto rapporto di alterità fra tessiture urbane e tessiture agrarie rurali, trame degli spazi pubblici interne alle forme urbane, forme urbane medesime. Le scelte insediative dovranno quindi rispettare gli andamenti morfologici dei suoli e la percezione degli elementi significativi del paesaggio; considerare i caratteri storici dell'edilizia e delle strutture urbane nella definizione degli interventi di riqualificazione; considerare le caratteristiche fisico-naturali dei suoli e le tracce storicamente consolidate ancora visibili.
4. per quanto riguarda le scelte dimensionali riguardanti il settore turistico operate dalla Variante al P.S. queste si pongono in coerenza con le politiche turistiche provinciali finalizzate a rispettare i valori del territorio senese e farli diventare "motore" di investimento imprenditoriale con effetti sociali ed economici diffusi e duraturi. A tale proposito, ai fini del dimensionamento turistico-ricettivo ed agriturismo, sono stati seguiti i seguenti criteri guida:
 - a. legare l'offerta turistica ai diversi caratteri del territorio e alle sue articolate risorse, promuovendo forme differenti e integrate di attività di accoglienza extra-alberghiera, più rispondente ad un potenziale di fruizione naturalistico-ricreativa e turistica leggera;
 - b. orientare verso forme integrate l'offerta ricettiva, secondo modelli di "comunità turistica" o "albergo diffuso", dove le diverse articolazioni ricettive possano sviluppare forme di turismo maggiormente rispondenti alle differenti domande di stanzialità, creando un sistema di attività diverse, ampliando il servizio e l'offerta del territorio.
5. per quanto riguarda il dimensionamento industriale-artigianale la Variante al P.S. non prevede nuove aree avendo stralciato, con la Variante di assestamento al R.U. prima e poi con la presente Variante al P.S., le aree nelle quali veniva previsto nuova occupazione di suolo ma conferma le aree

produttive esistenti urbanizzate e strutturate e poste su assi viari di scorrimento, prevedendo, in particolare per l'area di Ponti di Pievescola, un nuovo assetto con l'eliminazione di consumo di nuovo suolo in termini di aree interessate e operando quindi un dimensionamento concentrato nelle aree già esistenti all'interno delle quali è prevista una quota per attrezzature commerciali di media distribuzione e per attività direzionali. L'Amministrazione comunale intende, inoltre, in fase di approvazione, ridurre ulteriormente il dimensionamento complessivo dell'area industriale-artigianale (cfr. .Punto E presente relazione).

6. per quanto riguarda l'aggiornamento delle Norme del P.S. la Variante ha introdotto, anche a seguito della Valutazione, specifiche indirizzi relativi a:
- la tutela dei valori di qualità paesaggistica e il rafforzamento delle componenti paesistiche proprie dei luoghi in coerenza con gli indirizzi del PIT e PTC (art. 27 ter, art. 28 comma 6, art. 29 commi 5, 5bis e 5ter, art. 52 comma 3, art. 70 comma 8);
 - la tutela degli ecosistemi della fauna e della flora (art. 27);
 - la limitazione dell'impermeabilizzazione superficiale e contenimento del consumo di suolo (art. 26);
 - l'utilizzo della risorsa idrica e alla gestione delle acque reflue (art. 24);
 - la conservazione della qualità dell'aria e all'adozione di tecnologie pulite e sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera (art. 25);
 - la prevenzione del rischio geologico, idraulico, sismico e di tutela degli acquiferi e al recepimento della disciplina dei Piani di bacino, della disciplina del PIT e del PTC (Titolo IX - artt. da 103 a 112);
 - favorire il raggiungimento di un'elevata efficienza energetica anche con l'uso di fonti energetiche rinnovabili (art. 27 bis);
 - la disciplina del SIR 89 "Montagnola senese" (art. 27);
 - la disciplina della riqualificazione delle aree di cava. (Titolo VII "Schemi Direttori e Aree Problema" artt.vari).

Per concludere, va tenuto presente che riguardo alla sostenibilità dei caratteri specifici del territorio comunale le scelte fatte con la Variante al P.S. non hanno compromesso nuovo territorio non urbanizzato e che la valutazione degli effetti della Variante al P.S., in relazione al dimensionamento delle varie funzioni, ha determinato:

- l'assunzione di ulteriori indirizzi e prescrizioni all'interno delle Norme (in particolare, integrazioni alla Parte Seconda "Obiettivi generali e disposizioni per l'utilizzo delle risorse essenziali del territorio" e Terza "Indirizzi operativi" delle Norme) in grado di rendere compatibili le previsioni di tutti gli interventi nella logica di salvaguardia e recupero delle componenti paesistiche e delle risorse del territorio;
- la valutazione di tutte le previsioni non attuate del R.U. vigente, ai sensi dell'art. 6 del DPGR 3R/2007, ciò ha richiesto, oltre ad una caratterizzazione generale di sostenibilità, anche una valutazione relativa agli interventi specifici. Sono, quindi, state elaborate specifiche Schede di valutazione (28 Schede che costituiscono parte integrante e sostanziale del Rapporto Ambientale e che sono richiamate esplicitamente all'interno dell'art.23 delle Norme nonché elencate all'art. 1 "Contenuti del Piano Strutturale") che hanno, a loro volta, comportato l'introduzione di specifici indirizzi e prescrizioni alla trasformazione da non considerarsi alternativi ai requisiti di carattere generale precedentemente richiamati, ma cumulativi e sinergici.

C) IN MERITO ALLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA DEL P.S.

Nell'Osservazione della Provincia si afferma che la disciplina della Variante al Piano Strutturale non recepisce tutti i requisiti di compatibilità paesaggistica relativamente alle scelte di trasformazione esplicitati dal PTC .

Sulla base di quanto osservato dalla Provincia, si rileva che:

1. la Variante ha introdotto, nell'aggiornamento delle NTA del P.S. specifiche norme relative alla tutela dei valori di qualità paesaggistica e il rafforzamento delle componenti paesistiche proprie dei luoghi in coerenza con gli indirizzi del PIT e PTC (art. 27 ter "Paesaggio"; art. 28 comma 6 "Disposizioni generali – Sistemi, Sottosistemi e Ambiti"; art. 29 commi 5, 5bis e 5ter "Obiettivi prestazionali e prescrizioni – Sistema ambientale"; art. 52 comma 3 "Obiettivi prestazionali – Sistema della produzione"; art. 70 comma 8 "Disposizioni generali – Schemi Direttori e Aree problema");

In considerazione dell'Osservazione della Provincia verrà integrato l'art. 28 "Disposizioni generali – Sistemi, Sottosistemi e Ambiti" inserendo il comma 7 come di seguito riportato:

- Il Piano Strutturale indirizza il Regolamento Urbanistico a:
 - privilegiare rispetto al nuovo consumo di suolo il recupero del patrimonio edilizio esistente non utilizzato e l'uso efficiente del territorio urbanizzato;
 - privilegiare la riqualificazione funzionale, il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti attraverso interventi di saturazione urbana rispetto all'apertura di nuovi fronti di costruito;
 - assicurare la persistenza delle relazioni consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante garantendo la permanenza della maglia fitta circostante gli abitati;
 - escludere dispersioni insediative urbane nel territorio rurale e saldature tra centri dotati di propria configurazione;
 - censire e promuovere la tutela dei complessi edilizi di interesse storico, architettonico e documentale, compresi quelli individuati dal PTCP, mantenendo i rapporti consolidati tra questi e le loro pertinenze.

D) IN MERITO AL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Tenendo presente quanto risultano controverse e poco chiare le modalità e i criteri per il dimensionamento di un Piano nonché differenti tra un Piano e l'altro, si ritiene che tra i principali motivi per i quali si sia verificata una sostanziale incongruenza tra il dimensionamento del Piano Strutturale vigente e il Regolamento Urbanistico e di conseguenza tra il Piano Strutturale vigente e la presente relativa Variante è contenuto proprio nelle modalità con le quali è stato effettuato il dimensionamento del Piano Strutturale vigente (Piano di prima generazione ai sensi della L.R.5/95) e conseguentemente del Regolamento Urbanistico.

Ciò premesso, si ritiene che per una corretta valutazione della Variante e del relativo dimensionamento bisogna considerare i seguenti aspetti tecnici:

- 1 - nel dimensionamento della Variante al P.S. sono ricompresi i dati dimensionali relativi a tutte le effettive zone di completamento (rq) e di trasformazione (tr) individuate e confermate dal R.U definiti, invece, nel P.S. vigente con previsioni di larga massima relativamente alle cosiddette "lottizzazioni e aree diffuse";
- 2 - nel dato dimensionale del Piano Strutturale vigente non vengono praticamente presi in considerazione gli interventi di recupero che per tutto il territorio comunale sono dimensionati per un totale di mq. 55, invece, nella Variante al P.S., vengono dimensionati al pari dei completamenti e delle trasformazioni;
- 3 - nel dato dimensionale del Piano Strutturale vigente non sono ricompresi i cambi di destinazione d'uso relativi al recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale considerati, invece, nella Variante in coerenza con quanto previsto all'art. 45 della L.R. 1/2005 e all'art. 23 comma 1 della disciplina del PIT regionale;
- 4 - il parametro utilizzato al fine del calcolo degli abitanti equivalenti. Nel Piano Strutturale vigente il parametro di riferimento per la verifica dimensionale è stabilito in 50 mq. per abitante di superficie netta (Sn), invece, nella Variante viene utilizzato il parametro indicato all'art. 3 del D.M. 1444/68 equivalente a 100 mc./ab corrispondenti a mq. 30 di Superficie lorda per abitante (comprese le destinazioni connesse con la residenza quali esercizi di vicinato, studi professionali, ecc.).

Sulla base di quanto osservato dalla Provincia, tenendo sempre presente che si tratta di un riallineamento delle previsioni del P.S. a quelle del R.U. (Variante di assestamento approvata con D.C.C. 74/2010), si rileva quanto segue:

- rispetto al dimensionamento del P.S. vigente pari a mq. 51.500 l'incremento del P.S. adottato è pari a mq. 17.881 per un totale di mq. 69.381 (comprensivo delle previsioni attuate) che equivalgono ad un incremento del 34,72%;
- le previsioni sono articolate sulla base delle tipologie e non delle categorie di intervento suddividendo gli interventi in trasformazioni con riferimento a nuovo uso di suolo (nuova edificazione) e non (ristrutturazioni urbanistica/sostituzione) e disciplina del patrimonio edilizio esistente con riferimento ai cambi d'uso e ai completamenti. Le tavole P2 "Verifica dimensionamento residenziale" sono funzionali anche al controllo degli interventi già dimensionati all'interno del R.U. vigente (alcuni dei quali in salvaguardia nelle more dell'adeguamento del P.S.).
- per quanto riguarda l'intervento ATPA2 si fa presente che non interessa l'area di pertinenza di un BSA ma ricade nell'area del Merlo individuato tra gli Aggregati dal PTC. L'area fa parte di una lottizzazione, già in parte realizzata, che il P.S. vigente recepisce dal PRG del 1992 e quindi non classificata agricola. Secondo l'art. L8 della disciplina del PTC "*Sono da considerarsi aree di pertinenza degli aggregati esclusivamente le aree classificate agricole negli strumenti urbanistici comunali vigenti alla data di approvazione del PTC*". Per l'area del Merlo la Giunta Comunale con DGC 117 del 17.06.2011 propone un ridimensionamento della Sn complessiva (ridotta da mq. 1329 a mq. 1028 a seguito della riduzione dell'area ATPA2 da mq. 799 a mq. 500).

In considerazione dell'Osservazione della Regione e della Provincia di Siena, la Giunta Comunale con DGC 117 del 17.06.2011 propone un ridimensionamento complessivo per un totale di mq. 66.175 (comprensivo

delle previsioni attuate) che equivalgono ad un incremento del 28,50% rispetto al P.S. vigente come si evince dalle tabelle che seguono.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE ¹CONFRONTO					
P.S. VIGENTE – R.U. VIGENTE ANTECEDENTE VARIANTE ASSESTAMENTO					
P.S. ADOTTATO – P.S. IN APPROVAZIONE					
	TIPOLOGIA AREE	P.S. vigente Sn mq.	R.U. prima Variante assestamento Sn mq.	P.S. adottato Sn mq.	P.S. in approvazione Sn mq.
UTOE I Berignone	SD / Aree Problema	0	0	0	0
	Aree (rq/tr) di trasformazione/riqualificazione	0	0	0	0
	Territorio aperto ²	/	/	390	390
UTOE II Casole Capoluogo	SD / Aree Problema	21.700	15.650 + 4.000 ³	18.767	17.117
	Aree (rq/tr) di trasformazione/riqualificazione	10.800	38.389	28.474	28.173
	Territorio aperto	/	/	3.900	3.900
UTOE III Monteguidi	SD / Aree Problema	0	0	0	0
	Aree (rq/tr) di trasformazione/riqualificazione	1.000	5.306	2.988	2.713
	Territorio aperto	/	/	900	900
UTOE IV Mensano	SD / Aree Problema	0	0	0	0
	Aree (rq/tr) di trasformazione/riqualificazione	1.000	2.714	1.435	1.555
	Territorio aperto	/	/	600	600
UTOE V La Selva	SD / Aree Problema	0	0	0	0
	Aree (rq/tr) di trasformazione/riqualificazione	0	0	0	0
	Territorio aperto	/	/	510	510
UTOE VI La Valle dell'Elsa	SD / Aree Problema	1.000 (N.E.)	1.000 (N.E.)	1.000 (R.)	1.000 (R.)
	Aree (rq/tr) di trasformazione/riqualificazione	0	0	0	0
	Territorio aperto	/	/	1.260	1.260
UTOE VII La Montagnola	SD / Aree Problema	15.500	10.150	13.400 ⁴	12.300 ⁵
	Aree (rq/tr) di trasformazione/riqualificazione	500	11.856	3.317	3.317
	Territorio aperto	/	/	2.940	2.940
TOTALE TERRITORIO COMUNALE	SD / Aree Problema	38.200	30.800	33.167	30.417
	Aree (rq/tr) di trasformazione/riqualificazione	13.300	58.265	36.214	35.758
	Territorio aperto	/	/	10.500	10.500

(N.E.) = Nuova edificazione - (R.) = Recupero patrimonio edilizio esistente

¹ Il dimensionamento è comprensivo delle previsioni attuate dall'esecutività del 1° P.S.

² Tutti gli interventi nel territorio aperto, in tutte le UTOE, sono relativi al recupero del p.e.e.

Il P.S. vigente non considerava nel dimensionamento residenziale i cambi di destinazione d'uso agricola

³ Area SD1B (Area Problema 1.2) - Non coerente con P.S. vigente

⁴ Comprende il trasferimento dell'edificabilità, purché ridotta (Sn mq. 1.500), di Poggio ai Bimbi

⁵ Comprende Sn mq. 400 relativi al dimensionamento recupero p.e.e. (cambio d'uso/ampliamenti) Podere Belvedere, per errore, non dimensionato in adozione.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE		
UTOE Interventi (SD – Aree rq +tr)	P.S. adottato Sn mq.	P.S. in approvazione Sn mq.
UTOE I Berignone	0	0
UTOE II Casole Capoluogo	47.241 (N.E.+ R)	45.290 (N.E.+ R)
UTOE III Monteguidi	2.988 (N.E.)	2.713 (N.E.)
UTOE IV Mensano	1.435 (N.E.)	1.555 (N.E.)
UTOE V La Selva	0	0
UTOE VI La Valle dell'Elsa	1.000 (R)	1.000 (R)
UTOE VII La Montagnola	16.717 (N.E.)	15.617 (N.E.+ R)
TOTALE TERRITORIO COMUNALE	69.381	66.175

(N.E.) = Nuova edificazione - (R.) = Recupero patrimonio edilizio esistente

In merito al dimensionamento relativo al cambio d'uso in territorio rurale si rileva che nonostante tale dimensionamento sia ancora oggetto di interpretazione controverse e non molto chiare sul suo reale significato nonché sulle modalità di calcolo e che risulta discordante quanto previsto dall'art. 45 della L.R. 1/2005 "Gli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola sono computati ai fini del dimensionamento degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti del governo del territorio" e quanto indicato dall'art. 23 comma 1 della disciplina del PIT relativamente al "patrimonio "collinare" della Toscana "Nelle aree di cui all'articolo 20 del presente piano gli strumenti della pianificazione territoriale considerano equivalente a nuovo impegno di suolo il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione", questo Comune ha, comunque, inteso dimensionare tale patrimonio.

In riferimento a tale dimensionamento occorre precisare che trattandosi esclusivamente di recupero del patrimonio edilizio esistente la valutazione relativa alla superficie stimata di recupero, corrispondente a mq. 10.500 di Sn, nasce dal fatto che il Comune di Casole d'Elsa si estende su un territorio di 148,63 Km² e possiede un notevole patrimonio edilizio esistente sparso (lo dimostra anche il fatto che il Comune di Casole d'Elsa contava 4.480 abitanti nel 1861 e 5.263 nel 1951 in maggioranza residenti nel territorio rurale) e che, ad oggi, il Regolamento Urbanistico vigente contiene 266 Schede normative, che fanno parte integrante delle N.T.A., con le quali già si prevede il cambio d'uso di nuclei rurali (case coloniche e annessi) non più utilizzati e/o in stato di abbandono, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e, in alcuni casi, di sostituzione edilizia non inseriti nel dimensionamento del P.S. vigente. Inoltre, appare difficile contrastare il legittimo cambio di destinazione d'uso di edifici non più utilizzati a fini agricoli oltre che sarebbe poco comprensibile anche tenendo conto che questo patrimonio costituisce importante presidio del territorio e comunque patrimonio da recuperare e da salvaguardare.

Per quanto riguarda il trasferimento del dimensionamento da un'UTOE all'altra si fa presente che, sulla base dell'Osservazione della Regione e della Provincia, viene modificato l'art. 29 comma 8 e 95 comma 17 delle Norme del P.S. sostituendo il valore prescrittivo in riferimento all'intero territorio comunale con la possibilità per il R.U. di prevedere il trasferimento massimo del 10% del dimensionamento previsto per ogni UTOE dall'una all'altra UTOE sulla base dell'effettiva necessità di recupero del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato e altrimenti non recuperabile.

E) IN MERITO AL DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE – COMMERCIALE/DIREZIONALE

Nell'Osservazione della Provincia si osserva che la Variante al P.S. prevede un incremento del dimensionamento del P.S. vigente passando da mq. 200.000 di superficie coperta a mq. 201.000.

In merito all'Osservazione si rileva che la Variante al P.S.:

- 1 - conferma il dimensionamento del P.S. vigente corrispondente per l'area del Piano a mq. 196.000 di nuova Sc 6 leggermente superiore a quanto previsto dal R.U. (mq. 183.097 di nuova Sc 7 di cui mq. 43.432 realizzati dall'esecutività del R.U.)⁸, e per l'area di Ponti di Pievescola pari a mq. 14.000 di nuova Sc⁹
- 2 - non prevede nuove aree avendo stralciato, con la Variante di assestamento al R.U. prima e poi con la presente Variante al P.S., le aree nelle quali veniva previsto nuova occupazione di suolo ma conferma le aree produttive esistenti urbanizzate e strutturate e poste su assi viari di scorrimento;
- 3 - prevede un nuovo assetto dell'area industriale di Pievescola con una sostanziale riduzione del consumo di suolo in termini di aree interessate operando, quindi, un dimensionamento concentrato nelle aree già esistenti all'interno delle quali è prevista una quota per attrezzature commerciali di media distribuzione e per attività direzionali;

Inoltre, non essendo emersa alcuna discordanza tra le previsioni del Regolamento Urbanistico e il dimensionamento del P.S. vigente (le aree produttive Il Piano e Ponti di Pievescola non sono state oggetto di verifica, in tal senso, nella Variante di assestamento al R.U.) la Variante al P.S. affronta il dimensionamento industriale-artigianale con il solo scopo di rimodularlo secondo quanto previsto dall'art. 7 del DPGR 3R/2007 ovvero di dimensionare anche le attività commerciali di media distribuzione e le attività direzionali e, inoltre, di verificare la sostenibilità delle risorse sottoponendo le previsioni insediative non attuate a Valutazione Integrata.

Con la presente Variante al P.S. vengono, quindi, predisposti appositi elaborati di Quadro Conoscitivo per evidenziare lo stato di attuazione (QC3.1, QC3.2) riconfermando il dimensionamento del P.S. vigente e inserendo, all'interno del dimensionamento complessivo, anche quello relativo alle attività commerciali di media distribuzione e alle attività direzionali. Inoltre, con le Schede di Valutazione (II/15 Area industriale-artigianale Il Piano; VI/2 Area industriale-artigianale Ponti di Pievescola) allegate al Rapporto Ambientale vengono introdotti dati di natura conoscitiva delle risorse e valutazione degli effetti sulle varie risorse oltre che prescrizioni (compatibilità e compensazione) al R.U. per l'uso delle risorse relativamente agli aspetti geologici, all'aumento dell'efficienza energetica, all'incremento energie rinnovabili, alla riduzione emissione anidride carbonica, alla gestione rifiuti, alla gestione reflui, alla tutela e riduzione risorsa idrica, all'efficienza delle reti infrastrutturali e tecnologiche, alla salvaguardia dei valori storici, culturali e paesaggistici, alla protezione ed efficienza dei sistemi urbani e degli insediamenti.

Si fa presente, inoltre, che le Norme della Variante al P.S., oltre a recepire e a rimandare alle prescrizioni emerse dalla Valutazione, indirizzano il Regolamento Urbanistico ad assumere specifici criteri per la progettazione. (art.28 comma 6, art. 52 comma 3) indicando come criterio costitutivo per la progettazione e la riqualificazione delle aree appartenenti al Sistema della produzione:

- la messa a punto di interventi di mitigazione con l'inserimento di essenze arboree facenti parte del contesto ecologico locale;

⁶ Suddivisi in: mq. 180.000 per l'area "Il Piano", mq. 16.000 per l'Area problema 2.4

⁷ Suddivisi in: mq. 167.097 per l'area "Il Piano", mq. 16.000 per l'Area problema 2.4

⁸ Tale dimensionamento sarà ridimensionato per l'Area problema 2.4, in approvazione su proposta della Giunta, portandolo da mq. 16.000 a mq. 9.000 di Sc. Di conseguenza il dimensionamento complessivo dell'area Il Piano passerà da mq. 196.000 a mq. 189.000 di Superficie coperta.

⁹ Tale dimensionamento sarà ridimensionato, in approvazione su proposta della Giunta, portandolo da mq. 14.000 a mq. 10.000 di Sc (suddivisi in: mq. 3.485 realizzati dall'esecutività del R.U., mq. 4.695 di completamento e mq. 1.820 di nuova edificazione, di cui 1.100 in costruzione)

- che ogni nuovo progetto di trasformazione attui processi di riqualificazione;
- che gli interventi di nuova edificazione siano ammessi previa contestuale realizzazione delle misure di mitigazione e degli interventi di sistemazione e riassetto degli spazi aperti pubblici e privati;
- che per le nuove costruzioni sia prioritario l'utilizzo e l'integrazione di impianti di energia termica solare e fotovoltaica, la ricerca di un linguaggio architettonico, l'utilizzo di materiali che ben si integrino con il contesto paesaggistico circostante;
- che le aree da destinare a parcheggio siano progettate e integrate con il sistema del verde;
- l'incentivazione della percorribilità pedonale ed una adeguata dotazione di parcheggi opportunamente localizzata garantendone l'accessibilità con mezzi pubblici.

Per quanto riguarda le previsioni relative alle attività commerciali si fa rilevare che sono state effettuate in un'ottica cautelativa in quanto non sono disponibili studi specifici riguardanti il settore commerciale nel territorio della Valdelsa. La Variante ha, dunque, introdotto delle previsioni che da una parte prendono atto di uno stato di fatto legato alla presenza e al buon funzionamento del Consorzio agrario, dall'altra introducono la possibilità di modeste superfici da destinare ad attività commerciale all'interno delle aree produttive esistenti con la finalità di non precludere a priori ma di integrare e diversificare l'attività economica sul proprio territorio. Peraltro, le previsioni commerciali introdotte dalla Variante non sembrano poter incidere significativamente sull'attuale assetto delle attività economiche riguardante il territorio comunale evidenziato nell'analisi di contesto.

Le scelte dimensionali e localizzative relative alle strutture commerciali sul territorio comunale si sono basate sui seguenti criteri:

- possibilità di recuperare e riqualificare gli insediamenti ed i contesti produttivi esistenti, evitando collocazioni isolate sparse nel territorio rurale e non comportando, quindi, nuovi consumi di suolo;
- capacità di concorrere alla formazione di funzioni di servizio, di presidio e di integrazione con i contesti produttivi esistenti;
- contiguità con i nodi di interscambio della rete principale della viabilità provinciale;
- capacità delle infrastrutture viarie di accesso di sostenere i nuovi flussi prevedibili, senza causare congestioni e senza interessare l'attraversamento di centri urbani;
- disponibilità delle reti per la fornitura di acqua e di energia e per lo smaltimento dei reflui che nelle aree produttive appaiono in grado di sopperire o poter essere facilmente adeguate ai nuovi carichi.

Per concludere, è utile sottolineare come le previsioni della Variante al P.S. legate alle medie strutture di vendita costituiscono interventi che non sono in grado di determinare effetti significativi sugli assetti territoriali a scala intercomunale. La necessaria efficienza delle infrastrutture oggetto di investimento per la realizzazione delle strutture commerciali (adeguamenti, aree di sosta etc.) dovrà concorrere alla riqualificazione dei contesti produttivi nella quale si andranno ad insediare.

In considerazione dell'Osservazione fatta dalla Regione Toscana la Giunta Comunale con DGC 117 del 17.06.2011 propone una sostanziale riduzione del dimensionamento industriale e artigianale dell'area di Ponti di Pievescola (stralcio delle nuove aree edificabili a Ponti di Pievescola) e dell'area Il Piano (stralcio di nuove aree edificabili nell'Area problema 2.4 per inserimento, con la Variante di assestamento del R.U., dell'area del campo fotovoltaico nelle aree a nord dell'area sportiva/nuovo impianto fotovoltaico comunale) come di seguito riportato in tabella:

DIMENSIONAMENTO AREE INDUSTRIALI - ARTIGIANALI		
UTOE VI La Valle dell'Elsa	P.S. adottato Sc mq.	P.S. in approvazione Sc mq.
Ponti di Pievescola	14.000	10.000
UTOE II Il Piano	P.S. adottato Sc mq.	P.S. in approvazione Sc mq.
Il Piano	196.000	189.000
TERRITORIO COMUNALE	210.000	199.000

F) IN MERITO AL DIMENSIONAMENTO TURISTICO RICETTIVO

Premesso che tale dimensionamento è stato ridotto sensibilmente rispetto al P.S. vigente passando da 1816 posti letto a 1766, va tenuto presente che il dimensionamento è stato effettuato considerando:

- 1 - i posti letto già realizzati (932);
- 2 - i posti letto di previsione il cui iter procedurale è in stato avanzato (Piani attuativi adottati o approvati, Permessi di Costruire rilasciati);
- 3 - i posti letto relativi a interventi in corso di realizzazione (come ad es. gli interventi nell'UTOE IV e nell'UTOE VI previsti per l'area problema 3.3 Querceto);
- 4 - i posti letto relativamente a quei casi dimensionati sebbene sospesi per verifiche di carattere urbanistico (come ad es. l'area del Podere le Vigne).

Si fa presente, inoltre, che con la Variante al P.S. sono stati stralciati i seguenti interventi con conseguente riduzione del relativo dimensionamento turistico-ricettivo:

- **UTOE II** – Area problema 1.2 Cava di Liggiano - stralciata dal Sottosistema L3 “i luoghi centrali per l'ospitalità” con previsione di mq. 5.000 di nuova edificazione e di 90 posti letto (previsione R.U.)
- **UTOE III** – Area Poggio ai Gessi - stralciata dal Sottosistema L3 “i luoghi centrali per l'ospitalità” con previsione nel R.U. (antecedente Variante di assestamento¹⁰) di 50 posti letto e mq. 1.700 di nuova edificazione
- **UTOE VI** – Area problema 3.1 Il Mulino d'Elsa - stralciata dal Sottosistema L3 “i luoghi centrali per l'ospitalità” con previsione nel R.U. di 30 posti letto e mq. 1.000 di nuova edificazione
- **UTOE VII** – Area problema 4.4 Podere Belvedere - stralciata dal Sottosistema L3 “i luoghi centrali per l'ospitalità” con previsione nel R.U. di 40 posti letto e mq. 1.000 di nuova edificazione

Riguardo alla sostenibilità delle aree e alla verifica rispetto alle caratteristiche del contesto in considerazione di un contesto territoriale più ampio, si evidenzia che le scelte dimensionali riguardanti il settore turistico operate dalla Variante al P.S. si pongono in coerenza con le politiche turistiche provinciali finalizzate a rispettare i valori del territorio senese e farli diventare “motore” di investimento imprenditoriale con effetti sociali ed economici diffusi e duraturi.

A tale proposito, il dimensionamento turistico ricettivo del Comune di Casole d'Elsa è partito dall'analisi di tale settore su scala comunale. Nel periodo preso a riferimento il numero degli arrivi e delle presenze turistiche sul territorio comunale è risultato in continua crescita. Particolarmente significativa è poi risultata la crescita sia degli arrivi che delle presenze extra-alberghiere (cfr. Rapporto Ambientale – analisi di contesto – turismo - elaborazione dati Provincia di Siena – Osservatorio per il turismo).

Inoltre, in relazione alla verifica di sostenibilità del dimensionamento turistico ricettivo, si precisa che il Rapporto ambientale ha preso in considerazione come principali elementi caratterizzanti il contesto territoriale di riferimento su scala sovracomunale, i dati e le informazioni contenute nei rapporti periodici dell'Osservatorio provinciale sul turismo e le analisi condotte all'interno del Rapporto sullo stato dell'ambiente della Provincia di Siena.

In particolare, nell'aggiornamento del Rapporto sullo Stato dell'ambiente della Provincia di Siena (che considera dati relativi sino all'agosto 2010) si sottolinea come l'impatto del turismo ufficiale in Provincia tenda a crescere anche durante l'intero 2010. Sulla base dei dati ufficiali al 2008, in termini di densità territoriale, a Siena si rilevano 1215 turisti per chilometro quadrato, con un dato di potenziale impatto ambientale sul territorio al di sotto della media regionale e, pur di poco, anche di quella nazionale. L'analisi sulla stagionalità e sulle località dimostra però che il flusso turistico nel senese appare molto significativo su alcune parti limitate del territorio e concentrato in brevi periodi dell'anno anche se il comprensorio, all'interno

¹⁰ Con la Variante di assestamento del R.U. è stata eliminata la destinazione turistico ricettiva riportando l'intervento al recupero del p.e.e. con destinazione residenziale

del quale ricade il Comune di Casole, non è tra i contesti caratterizzati dai più alti flussi o dalla più alta densità turistica provinciale.

Il Rapporto sullo stato dell'ambiente infine, dichiara che *“gli impatti delle varie forme di turismo - escursionisti, utilizzatori di camper e roulotte, turisti di passaggio, residenti temporanei che utilizzano forme di ricettività alternative, ecc. - sono difficilmente stimabili”*.

Per concludere, si fa presente, inoltre, che ai fini del dimensionamento turistico-ricettivo e agriturismo, l'offerta turistica è stata messa in relazione ai diversi caratteri del territorio e alle sue articolate risorse, promuovendo forme differenti e integrate di attività di accoglienza extra-alberghiera, più rispondente ad un potenziale di fruizione naturalistico-ricreativa e turistica leggera. Inoltre, sono state operate scelte orientate verso forme integrate di offerta ricettiva, secondo modelli di “comunità turistica” o “albergo diffuso”, dove le diverse articolazioni ricettive possano sviluppare forme di turismo maggiormente rispondenti alle differenti domande di stanzialità, creando un sistema di attività diverse, ampliando il servizio e l'offerta del territorio, senza prevedere grandi attrattori di flussi turistici concentrati (e quindi nuovi potenziali produttori di pressioni sulle risorse naturali, ambientali e paesaggistiche).

Si ricorda, infine, che specifici indirizzi o prescrizioni alla trasformazione sono state introdotte anche con riferimento alle Schede di valutazione (allegate al Rapporto Ambientale) che riguardano anche previsioni di tipo turistico. Tali requisiti specifici sono in parte richiamati esplicitamente, in quanto parte integrante, all'interno delle Norme della Variante al P.S.

G) IN MERITO ALL'ART. 27 BIS "ENERGIA"

Nella Variante al P.S. si era posta la necessità di definire i criteri relativamente alla possibile localizzazione degli impianti di energia rinnovabile distinguendo tra le varie tipologie e individuando le aree nelle quali non veniva ammessa l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da solare termico e fotovoltaico in territorio agricolo. A questo proposito sono state elaborate alcune Tavole con le quali venivano individuate le aree non idonee alla realizzazione di impianti da fonti rinnovabili di tipo produttivo in coerenza con quanto già stabilito con la Variante di assestamento al Regolamento Urbanistico e con gli indirizzi del PTC 2010 della Provincia di Siena e PIT della Regione Toscana.

Alla Luce della nuova Legge regionale 11/2011 "Disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia. Modifiche alla legge regionale 24 febbraio 2005, n.39 (Disposizioni in materia di energia) e alla legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio)" si ritiene di:

- 1 - stralciare le Tavv. P 3 "Aree non idonee alla realizzazione di impianti da fonti rinnovabili di tipo produttivo";
- 2 - modificare l'art. 27 bis "Energia" stralciando il comma 6 e modificando il comma 7 come di seguito riportato:
 - Art. 27bis comma 6: *"In riferimento agli impianti industriali per la produzione di energia elettrica da solare termico e fotovoltaico in territorio agricolo, allo scopo di offrire agli operatori un quadro certo e chiaro di riferimento e di orientamento per la localizzazione e la realizzazione di tali impianti, il P.S. riconosce come aree e siti non idonei alla loro installazione le aree particolarmente sensibili e/o vulnerabili alle trasformazioni territoriali o del paesaggio in coerenza con gli strumenti di tutela e gestione previsti dalle normative vigenti. In particolare sulla base di tali indirizzi, per il territorio comunale possono essere individuate quali aree non idonee alla realizzazione di impianti solari termici e fotovoltaici di tipo "produttivo":*
 - a) - *gli ambiti di tutela di beni paesaggistici (monumenti, centri antichi e aree dichiarate di notevole interesse pubblico), soggetti a tutela ai sensi dell'136 del D.Lgs. 42/2004 (Zona del versante Ovest della Montagnola Senese e Zone del Centro storico e zone circostanti nel comune di Casole d'Elsa), ricadenti nel territorio rurale (ai sensi dell'art. 34 bis della disciplina del PIT adottato. In questo caso la norma si riferisce esclusivamente all'installazione di impianti a terra).*
 - b) - *i Sottosistemi ambientali V3 (corridoi di naturalità) e V5 (capisaldi del verde urbano) individuati dal PS e dal RU vigente, ricadenti nel territorio rurale;*
 - c) - *le Aree di Pertinenza Paesistica individuate dal PTC della provincia di Siena;*
 - d) - *le aree caratterizzate da situazioni di dissesto e/o rischio idrogeologico."*
 - Art. 27bis comma 7: *"Relativamente alla programmazione di impianti di tipo produttivo nel territorio rurale, ritenendo necessaria la definizione di una politica energetica coordinata e condivisa tra i singoli Comuni del Circondario Valdelsa, la Provincia di Siena e la Regione Toscana e tenendo conto delle recenti Linee guida nazionali della L.R.11/2011 "Disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia. Modifiche alla legge regionale 24 febbraio 2005, n.39 (Disposizioni in materia di energia) e alla legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio)" a questo proposito, il Piano Strutturale indica la necessità di definire individuare le aree non idonee alla realizzazione di impianti fotovoltaici a terra all'interno del Regolamento Urbanistico in sintonia con la L.R.11/2011 nonché con le perimetrazioni fornite dalla Provincia ai sensi dell'art. 7 "Perimetrazione" della L.R.11/2011 un Piano Energetico Comunale redatto successivamente e in coerenza alla Programmazione Regionale."*

H) IN MERITO AL TITOLO V CAPO I DELLE NORME DEL P.S.

Nell'Osservazione della Provincia si osserva che tutto il territorio rurale dovrà essere distinto in zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola senza l'esclusione dei Sottosistemi V3 e V5.

In merito all'Osservazione si rileva che nel Sistema ambientale, individuato dal P.S., oltre alle aree V1, V2 e V4 per le quali si applica la disciplina del territorio rurale di cui al Capo III della L.R 1/2005 sono state individuate, in coerenza con il comma 3 dell'art. 40 della L.R 1/2005, ulteriori articolazioni mirate alla salvaguardia di specifici ambiti (aree V3 e V5) in rapporto alla loro caratterizzazione ambientale e paesaggistica.

In particolare:

- le aree V3 definite "corridoi di naturalità" hanno la funzione di corridoi ecologici e sono aree mirate esclusivamente al recupero e alla tutela dei corsi d'acqua principali e secondari attraverso interventi di rinaturalizzazione delle sponde e dei letti e al mantenimento e ripristino delle specie vegetali autoctone e delle presenze vegetazionali significative con divieto assoluto di ogni edificazione;
- le aree V5 definite "casisaldi del verde urbano" hanno la funzione di recuperare funzionalmente e ambientalmente le aree a margine del perimetro urbano attraverso spazi aperti attrezzati e parchi, salvaguardando i valori naturalistici delle specie vegetali presenti e delle colture agricole storiche, nonché preservare e ripristinare la continuità visiva. In queste aree è previsto il divieto assoluto di edificazione fatti salvi gli elementi di arredo delle aree a verde attrezzato e, in alcuni casi limitati, la realizzazione di spazi adibiti a parcheggio pubblico purché realizzati con un trattamento di suolo permeabile.

I) IN MERITO agli aspetti geologici ed idrogeologici

Nell'Osservazione della Provincia si chiede di integrare le NTA della Variante al P.S. con la disciplina del Capo A del vigente PTC in quanto in attuazione delle salvaguardie del PTC 2010 valgono i vincoli più restrittivi

In merito all'Osservazione si rileva che le norme della Variante al P.S. contengono di già, agli artt. 111 e 112, prescrizioni relative alla disciplina delle aree sensibili e alla tutela e gestione degli acquiferi con espresso riferimento alla disciplina del PTC.

DICHIARAZIONE DI VOTO DEL GRUPPO CONSILIARE DEL CENTROSINISTRA PER CASOLE D'ELSA – AL PUNTO 11

DELL'ODG DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 30-06-2011:

VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE – APPROVAZIONE

Con questa dichiarazione di voto tutto il gruppo consiliare vuole esprimere ancora una volta il proprio parere negativo alla Variante.

Pur apprezzando la riduzione alle previsioni edificatorie presentate in Adozione, rileviamo comunque che le superfici complessive previste non si discostano in maniera, sostanziale dalla precedente delibera del 23.11.2010.

Confermiamo la validità delle nostre considerazioni nella dichiarazione di voto presentata all'adozione, con l'introduzione di elementi, di carattere pianificatorio che non sono state colte nelle modifiche apportate. Molte delle considerazioni contenute nella nostra precedente dichiarazione di voto trovano conferma, anche, nelle corpose osservazioni presentate dalla Regione Toscana, della Provincia di Siena e anche della AATO 6-Ombrone.

E' importante infatti rilevare sia i molti aspetti di criticità che sono stati evidenziati da queste osservazioni rispetto alla stesura originaria adottata, sia che tali osservazioni sono state accolte solo parzialmente dall'Amministrazione Comunale.

Si notino per esempio alcuni aspetti importati dalle Osservazione Regionali e Provinciali:

in merito al Dimensionamento la Regione dichiara che *"il dimensionamento previsto, se rapportato agli abitanti residenti, non sembra coerente con le dinamiche attualmente in atto nella Provincia di Siena e con le strategie indicate nel Piano di Sviluppo Provinciale.....e nel Piano Locale i Sviluppo Rurale della Provincia di Siena, che prevedono aumenti medi di popolazione intorno al 20%, meno della metà di quanto indicato dal Comune di Casole d'Elsa. Rimane comunque il fatto che di tale dimensionamento non è stata verificata la sostenibilità rispetto ai caratteri specifici del territorio comunale, che essendo connotato da un elevato valore paesaggistico, potrebbe non sostenere l'incremento previsto."* La Provincia inoltre, sostenendo in sostanza lo stesso concetto della Regione, in più, e a nostro avviso correttamente, ritiene e quindi invita il Comune di Casole ad allegare alla Variante una Valutazione Integrata **tale da comprovarne la reale sostenibilità.**

"E' fondamentale poi sottolineare il fatto che le previsioni di cui sopra, che di fatto permettono di eliminare, attraverso una successiva variante al R.U., le salvaguardie che erano state poste su alcuni interventi dalla precedente variante di assestamento al R.U., producono un dimensionamento urbanistico che può risultare notevolmente eccessivo in rapporto alla localizzazione degli interventi ed in particolare rispetto alle volumetrie presenti nel contesto."

Dunque anche senza scendere nel dettaglio delle numerose raccomandazioni e prescrizioni individuate dalla Regione e dalla Provincia, è già chiaro che vi siano aspetti di criticità difficilmente superabili anche alla luce delle successive modifiche apportate. La Provincia inoltre mette in luce l'evidente incoerenza del fatto che la disciplina paesaggistica del Piano Strutturale non recepisce invece tutti gli indirizzi di compatibilità paesaggistica delle scelte di trasformazione urbanistica esplicitati dal PTC.

Permane infatti a nostro avviso un' impostazione di carattere correttivo e compensativo che non introduce elementi di novità rispetto al vecchio P.R. del 28.6.2000 ed a quella filosofia insediativa.

La variante quindi non introduce opportunità pianificatorie e interpretative delle nuove esigenze, rispetto ai grossi mutamenti avvenuti nella società e nella realtà economica del nostro territorio.

I numeri esposti parlano chiaro: la nuova edificazione di carattere residenziale, nelle aree di trasformazione, è prossima ai 20.000,00 mq, mentre gli interventi di ristrutturazione urbanistica /o sostituzione non raggiungono i 5000 mq, mentre raggiungono 10.500 mq i cambi di destinazione d'uso in area agricola e si riducono le previsioni per il turistico ricettivo di posti letti complessivi (esistenti+ progetti) con un incremento percentuale rispetto a quelli esistenti del 110%.

Queste previsioni ci inducono a nutrire anche seri dubbi sulla sostenibilità economico- ambientale che questi interventi potrebbero avere sul nostro territorio, concordando quindi in pieno sul fatto che, così come fatto notare da Provincia e Regione, il tutto sia privo dei necessari approfondimenti, studi ed analisi di settore.

Avremmo sicuramente invece auspicato un maggiore impulso alla valorizzazione dei centri storici e del patrimonio edilizio esistente, come più volte raccomandato anche dalle indicazioni della Regione e della Provincia, e ciò per esempio anche attraverso interventi straordinari di incentivazione, come avvenuto in altri piccoli comuni della nostra provincia.

Non è trascurabile infatti che una politica insediativa di questo tipo favorirebbe elementi di maggiore sostenibilità, di valorizzazione di tutto il territorio e soprattutto una maggiore coesione sociale.

Questo Gruppo Consiliare infatti è convinto che si sia persa, così, anche l'occasione di intervenire a tutela dei bellissimi Centri Storici del nostro comune che si stanno, purtroppo, sempre più svuotando e ciò a vantaggio dei quartieri periferici, creando così vaste aree dormitorio che impoveriscono anche l'immagine turistico- rurale del nostro comune.

A questo proposito rimandiamo alle note dell'Osservazione Regionale che appunto entrano nel merito ad esempio, degli art. 97 : UTOE II – CASOLE CAPOLUOGO

ART. 102 UTOE VII – LA MONTAGNOLA

ART. 98 UTOE III MONTEGUIDI

(...) 1 *Il dimensionamento previsto per le aree di completamento poste nella frazione di Orli pari a circa 4096 mq di sn. e poste attualmente in salvaguardia dalla variante di assestamento del RU,*

può risultare eccessivo se rapportato alla consistenza dell'insediamento esistente, considerato che nella stessa frazione sono già previsti interventi relativi all'area di trasformazione AT 7(1126 mq. di superficie netta) e considerato che l'area d'intervento ricade in una zona sottoposta a vincolo paesaggistico....ecc. (...)

2 – l'Area di trasformazione ATPAI posta in Loc. La Corsina , prevede 4607 mq di s.n. a destinazione residenziale, su un promontorio molto delicato dal punto di vista paesaggistico, in quanto posto in stretta relazione con il centro storico di Casole d'Elsa (...) Tale intervento, che appare oggi quasi del tutto attuato, occupa proprio alcune delle aree di crinale che il decreto ministeriale di vincolo avrebbe voluto salvaguardare, disturbando e occultando alcune delle visuali più panoramiche....In considerazione di ciò è opportuno valutare attentamente la possibilità di rivedere le previsioni ancora non realizzate nell'area di trasformazione ATPAI riducendone il dimensionamento, valutando accuratamente la sostenibilità degli interventi e dettando specifiche disposizioni al RU....ecc. Potrebbe anche essere presa in considerazione l'ipotesi di delocalizzazione degli interventi rimanenti, attraverso forme di perequazione urbanistica.

Art. 98 UTOE III : Monteguidi

Il nucleo antico di Monteguidi ha conservato la sua impostazione planimetrica e numerose parti dell'edificato mantengono le caratteristiche costruttive tradizionali. Contiene tuttavia al proprio interno situazioni di degrado legate alla mancanza di un'adeguata manutenzione.... Il dimensionamento previsto viene incrementato, con la variante adottata, portandolo da 600 mq. a 2760 mq di superficie netta. AT3 E AT5 che utilizzano l'intero dimensionamento messo a disposizione dal Piano Strutturale adottato, L'aumento indicato pari a quasi il 500% determina praticamente il raddoppio della frazione di Monteguidi evidenziando possibili profili di incoerenza rispetto ad alle azioni ed agli obiettivi stabiliti dalla scheda del paesaggio del PIT relativa all'ambito n 31 "Area Valdelsa" che SULLA BASE DEL PTC stabilisce la limitazione ed il controllo dei completamenti e delle espansioni dei centri e nuclei storici, soprattutto in relazione alla dimensione dell'intervento rispetto alla consistenza dell'insediamento storico esistente, garantendo altresì la conservazione dei margini urbani storicizzati."

Ribadiamo pertanto , rimandando anche alla nostra precedente dichiarazione presentata in fase di adozione, il nostro voto contrario alla Variante al PS.

CENTROSINISTRA PER CASOLE D'ELSA



RELAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE PER LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

La Giunta Comunale esprime il proprio apprezzamento per il lavoro svolto dalla responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Casole d'Elsa, Arch. Valeria Capitani (e dall'Arch. Sonia Violetti che l'ha sostituita per il periodo della maternità) e dal gruppo di lavoro che ha redatto la variante al Piano Strutturale oggi all'esame del Consiglio Comunale per la sua approvazione definitiva.

Un lavoro importante e qualificato svolto con grande professionalità dall'Arch. Alessandra Sara Blanco, dall'Ing. Simone Pagni e dal Geologo Mauro Cartocci coadiuvati dai loro collaboratori.

Sig.ri consiglieri, con questo atto la Giunta Comunale porta a compimento, in perfetta linea con i tempi indicati nel programma, la prima fase di riordino degli strumenti urbanistici comunali.

Dopo la variante al regolamento Urbanistico approvata dal Consiglio Comunale lo scorso anno, oggi chiudiamo una fase di riordino e riqualificazione fondamentale per la nostra Comunità.

Ricordiamo, uno dopo l'altro, gli impegni che ci eravamo assunti nel nostro Programma elettorale:

- 1) Completare i progetti di Castello di Casole e Berignone
- 2) Disincentivare ulteriori trasformazioni del patrimonio edilizio diffuso a fini turistico-ricettivi. A questo scopo sono state definite nella Variante varie azioni:

In particolare nel Capo I - SISTEMA AMBIENTALE (V) - Art.29 - Obiettivi prestazionali si prevede:

Il Regolamento Urbanistico prevede, inoltre, per il territorio rurale e più in generale per il territorio aperto, la valorizzazione, la riqualificazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente. Premesso che, ai sensi dell'art. 41 comma 6 della L.R. 1/2005, per tutti gli annessi costruiti dopo l'entrata in vigore del Regolamento d'attuazione del Titolo IV - Capo III "Il Territorio rurale" (DPGR 5R/2007), è vietato il cambio di destinazione d'uso e tenendo conto, altresì, che il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi è considerato equivalente a nuovo impegno di suolo, il Regolamento Urbanistico limiterà tale recupero esclusivamente agli annessi ritenuti di valore storico e/o documentale e che, comunque, rappresentano patrimonio da salvaguardare. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà gli interventi nel

territorio rurale tenendo presente che eventuali interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 79 comma 2 punto d)2 o di sostituzione edilizia non si configurino mai come "lottizzazioni destinate alla residenza urbana".

6 - Il dimensionamento residenziale, relativo al territorio rurale è indicato, per ciascuna UTOE, nell'allegato "A" parte integrante delle presenti N.T.A. Tale dimensionamento calcolato, per ciascuna UTOE, sulla base del trend di crescita/decrecita della popolazione negli ultimi dieci anni, ha valore orientativo. È, invece, prescrittivo il dato dimensionale riferito all'intero territorio comunale che costituisce il valore massimo ammissibile.

7 - Il dimensionamento massimo ammissibile per le strutture turistico-ricettive, suddiviso per UTOE, è quello indicato nell'allegato "B" parte integrante delle presenti N.T.A.

8 - Il dimensionamento massimo ammissibile per le strutture agrituristiche, suddiviso per UTOE, è quello indicato nell'allegato "C" parte integrante delle presenti N.T.A.

- 3) Completare le aree di Corsina e Orli
- 4) Recuperare l'area della cava di Liggiano a fini residenziali
- 5) Ridurre drasticamente le previsioni di Poggio ai Bimbi
- 6) Rivedere le aree di completamento a Cavallano
- 7) Effettuare un intervento rilevante per la sistemazione generale delle aree urbanizzate di Cavallano
- 8) Eliminare le previsioni di insediamenti turistici al Merlo e a Poggio ai Gessi
- 9) Censire accuratamente il patrimonio edilizio da recuperare
- 10) Operare per garantire la più ampia fruibilità delle strade comunali, vicinali e di uso pubblico

Insieme a questi impegni, **tutti realizzati**, possiamo ragionare su tutta un'altra serie di obiettivi raggiunti con la progettazione urbanistica.

- a) Riduzione e riqualificazione delle zone industriali:
 - 1) Zona industriale di Casole
 - 2) Zona industriale di PievescolaAmbedue le aree sono state oggetto di consistente riduzione di insediamenti e di progetti di riqualificazione.
- b) Eliminazione delle attività estrattive.
In particolare sono state eliminate dal P.S. le previsioni delle seguenti cave:
 - Casine Rosse a Cavallano
 - Gallena
 - San Michele

Proviamo adesso a mettere in fila tutte le variazioni, **in diminuzione**, delle previsioni urbanistiche effettuate nella variante al Regolamento urbanistico approvata nel 2010 e quella al Piano Strutturale in approvazione oggi.

a) Poggio ai Bimbi	2.750 mq
b) Cava di Liggiano	1.000 mq
c) Previsione turistica Loc. Il Merlo	1.000 mq
d) Lottizzazione Il Merlo	299 mq
e) Nuova edificazione Gesseria Panichi Alessandro	1.800 mq
f) Area Il Poggio	700 mq
g) Aree completamento Cavallano	5.319 mq
h) Zona Industriale Il Piano	7.000 mq
i) Nuova edificazione Molino d'Elsa	1.000 mq
j) Zona Industriale Pievescola	4.000 mq
k) Area in compensazione Pievescola	1.500 mq
l) Previsione Turistica Podere Belvedere Pievescola	1.000 mq
m) Lottizzazione Monteguidi	275 mq
n) Poggio ai Gessi	1.750 mq

Questo elenco parziale dà sicuramente un'idea del lavoro svolto per una prima opera di ridefinizione delle previsioni urbanistiche che viene effettuata attraverso le due varianti portate avanti dal Comune in questi due anni di attività.

Questa impostazione si completerà con la prossima variante al regolamento Urbanistico e ancora di più con il nuovo Piano Strutturale cui cominceremo a lavorare dal prossimo anno.

Chiedendo questa parte del ragionamento pensiamo che sia utile fornire un dato quantitativo dal quale si avverte con immediatezza il rilievo delle scelte compiute partendo appunto dalla considerazione che in queste due varianti non si è inserito un mq in più di nuovo territorio rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici approvati in precedenza.

Complessivamente sono stati eliminati 44.328 mq di nuova edificazione di cui:

22.828 residenziale

10.500 di turistico ricettivo

11.000 di industriale

VEDIAMO ADESSO LA SITUAZIONE DELLE PREVISIONI INDUSTRIALI

Area Il Piano – Zona industriale di Casole

Nella zona industriale di Casole fino ad oggi sono state realizzate superfici per attività produttive pari a 158.862 mq

Area Campo sportivo:

Presenti le seguenti attività artigianali e industriali:

Elsa Metallurgica, Cantiere Comunale, Prebeton, Biemme, Idroeffe, Edil90, Spedale Salvatore, Ferromania, Frati Fabio

Zona Alba Cucine

Presenti le seguenti attività artigianali e industriali:

Ysospecial

La proprietà ha in corso trattative per inserire nuove attività all'interno del capannone ancora disponibile.

Zona Glass Siena

Presenti le seguenti attività industriali ed artigianali:

Glass Siena

a) Una parte consistente del residuo edificabile è a disposizione della proprietà Glass Siena e previsti per il suo sviluppo

b) Una parte consistente del residuo edificabile per la ricostruzione del capannone della società Panels bruciato nel 2007

Zona ex Cucine Cecchi

Presenti le seguenti attività industriali ed artigianali

Cerri Serramenti, Prispan, Fabrofer, SP SCRIBANO, Sima, Sapi, Sima

Dopo la Catena, verso Cavallano, abbiamo le seguenti attività

Pramac, Itla, Ferroli, Autocar Secchiano, Ecobusta, Spinelli Edilizia, Laser Immobiliare, BI.MO., Gelli Carpenterie, Falegnameria Cellesi, Carli Marmi, Profili, Libi

Nella zona industriale sono inoltre in fase di presentazione alcune proposte per nuovi insediamenti industriali con utilizzo di capannoni esistenti ma anche di nuove costruzioni.

Alla luce dei dati suddetti possiamo esemplificare la situazione come segue:

- a) Nella zona industriale di Casole sono state realizzate dal 1980 ad oggi superfici per attività produttive pari a 158.862 mq**
- b) Dall'approvazione del Regolamento Urbanistico sono stati realizzati 56.432 mq**
- c) Sono ancora disponibili insediamenti produttivi e commerciali pari a 132. 568 mq rispettivamente per 93.368 mq e 39.200 mq**
- d) Dei 93.368 mq ancora disponibili per insediamenti produttivi hanno di fatto destinazione vincolata le seguenti previsioni inserite su richiesta di primari gruppi industriali presenti nell'area:**
 - 1) Glass Siena**
 - 2) Ricostruzione edificio Panels**
 - 3) Area Pramac**
 - 4) Area Itla**
 - 5) Area Ferroli**

Tra le questioni che vanno inoltre sottolineate a dimostrare ancora di più la serietà di questa variante ci sono i seguenti aspetti:

- 1) La variante al P. S. non prevede nemmeno un mq in più di suolo da utilizzare rispetto a quelli già previsti negli strumenti urbanistici in essere;**
- 2) La Variante al P. S. diminuisce di ben 11.000 mq le previsioni in essere;**
- 3) La Variante al P. S. prevede una norma generale che elimina la previsione di nuovi insediamenti se la proprietà realizza negli stessi impianti energetici a terra**
- 4) La Variante al Piano Strutturale introduce, per la prima volta, la possibilità di utilizzare una parte delle superfici previste per attività commerciali e di servizio.**

Alle polemiche strumentali la Giunta Comunale risponde ricordando a tutti che la zona industriale di Casole è una delle più importanti della Provincia di Siena.

Al suo interno sono presenti alcune delle realtà industriali più importanti della Valdelsa e vi lavorano oltre 700 persone.

Si tratta di un'area urbanizzata servita da tutti i servizi indispensabili per gli insediamenti industriali, ben delimitata e definita nel suo rapporto con lo spazio agricolo circostante che da un punto di vista delle strategie territoriali siamo impegnati a non intaccare in modo assoluto.

Valutazione sui criteri di calcolo per definire la previsione degli abitanti

La variante al Piano Strutturale nella sua versione oggi all'esame del Consiglio Comunale per la approvazione definitiva prevede un incremento di abitanti pari a 1.555 unità rispetto alla popolazione attuale di 3.862.

Occorre però prendere atto che questo numero è legato all'introduzione di nuove metodologie di calcolo e di valutazione che non lo rendono comparabile con le precedenti previsioni.

Primo aspetto: Valutazione dell'insediamento residenziale nelle aree agricole

- a) Nel precedente piano questo aspetto non era stato valutato
- b) Si tratta comunque e in ogni caso di recupero del patrimonio edilizio esistente e non di nuova edificazione

Secondo aspetto: criteri di valutazione per il calcolo degli abitanti

- a) Nel precedente piano si calcolavano 50 mq per abitante. Nell'attuale piano 30 mq per abitante.

Nel vecchio piano i 40.350 mq utilizzati per il calcolo avrebbero portato a prevedere 807 abitanti

Nel nuovo piano gli stessi metri portano a 1.345 abitanti

Terzo aspetto: Criteri di utilizzazione per i nuovi insediamenti

Nell'attuale variante la previsione di nuovi 1.555 abitanti è strutturata :

- a) 210 abitanti nelle aree rurali. 50 mq X abitante pari a 10.500 mq di patrimonio edilizio esistente e nessun consumo di nuovo suolo
- b) 1.345 nelle aree di nuova espansione e di completamento. 30 mq X abitante pari a 40.350 mq di cui:
 - nuova edificazione 18.763
 - sostituzione e/o recupero del patrimonio edilizio esistente 21.577

E' evidente da questi dati che complessivamente la previsione di sviluppo residenziale nel Comune di Casole d'Elsa è stata sostanzialmente concentrata sul recupero del patrimonio edilizio esistente:

Totale previsione 50.850 di cui:

Recupero: 32.077

Nuovo: 18.763

Come ben si capisce dalla tabella successiva il Comune di Casole rispetto a tutti gli altri territori limitrofi è l'unico che mantiene un equilibrato rapporto popolazione/territorio.

Rispetto infatti agli abitanti storicamente residenti nel suo territorio Casole è l'unico Comune ad aver programmato una politica urbanistica equilibrata che lo porterebbe ad avere, anche al massimo della sua potenzialità, il numero di abitanti che aveva nel 1951.

Comune	anno	abitanti	anno	abitanti
Monteriggioni	1951	5.248	2010	9.165
Colle	1951	12.063	2010	21.572
Poggibonsi	1951	14.387	2010	29.498
Sovicille	1951	7.671	2010	9.712

A questi dati della popolazione dei Comuni sopra descritti vanno aggiunte, come faremo successivamente per Casole, le previsioni urbanistiche che, per ognuno dei quattro Comuni portano a migliaia e migliaia di nuovi residenti.

Casole che nel 1951 aveva 5.263 abitanti ha conosciuto fino a metà degli anni '90 una profonda crisi che aveva portato ad un grave spopolamento e a un invecchiamento della sua popolazione. Da allora, grazie alle scelte urbanistiche e alla politica di nuovo radicamento di numerose imprese nei settori strategici dell'agricoltura, del turismo e dell'industria, la popolazione ha ricominciato a crescere e nel 2010 ha toccato 9.712 abitanti.

La caratteristica più evidente è l'arrivo di giovani coppie e, con la ripresa della natalità, Casole ha quasi raddoppiato la sua popolazione scolastica rispetto a 20 anni fa.

Se consideriamo i dati degli altri Comuni sopra riportati Casole è realmente l'unico Comune che può, in modo equilibrato, porsi l'obiettivo, tra alcuni anni, di riportare la sua popolazione a quella del 1951, completando quel percorso di riequilibrio tra territorio e popolazione indispensabile per una corretta gestione delle risorse ambientali e per il mantenimento degli elevatissimi livelli di vita raggiunti.

PER QUANTO RIGUARDA IL SETTORE TURISTICO RICETTIVO

Utoe	Da Recupero Pat. Ed. Es.	Ampliamento Nuova edificazione	Strutture esistenti	Totale
1 Berignone	60	190	0	250
2 Capoluogo	50	40	452	542
3 Monteguidi	33		17	50
4 Mensano		69	51	120
5 La Selva	42	88	130	260
6 Valle dell'Elsa	220	50		270
7 La Montagnola	90		194	284
TOTALE	395	437	844	1676

DIMENSIONAMENTO STRUTTURE AGRITURISTICHE

Posti letto di progetto	Posti letto esistenti		
309	191		500
Totale	704	437	2.176

Il settore turistico, nella sua globalità, è oggi per Casole di grande rilevanza economica e occupazionale.

Se consideriamo i dati reali (comprensivi cioè dei posti letto ancora non contabilizzati come in attività ma di fatto già realizzati o in fase di completamento) la struttura turistica di Casole supera i 1.500 posti letto.

Si tratta di un settore economico di primaria importanza non solo per Casole ma anche nel quadro di tutta la Provincia di Siena.

Le previsioni ancora in essere sono in gran parte di completamento ad eccezione di quella di Berignone per la quale si prevede la realizzazione di un centro turistico basato sul recupero di una parte dei casali esistenti e nella realizzazione di un corpo alberghiero centrale nell'area del Cucule conseguente alla demolizione dei corpi edilizi esistenti in prossimità del Centro Aziendale.

Nell'area di Berignone il Piano Strutturale introduce inoltre norme certe che impediscono il riuso dei capannoni oggi utilizzati per attività agro-industriali per finalità diverse da quelle agricole.

Sono quindi tassativamente escluse nuove funzioni residenziali e turistico-ricettive.

Letto approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
F.to Pii Piero

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Nuzzi Patrizia

REFERTO DI PUBBLICAZIONE
(art. 124 D.Lgs 18 Agosto 2000, n. 267)

- Si certifica su conforme dichiarazione del messo che copia del presente verbale viene affisso all'albo comunale per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi dal

Addi

IL RESPONSABILE DELL' AREA AMMINISTRATIVA
DR. PARRI FRANCESCO

PARERI DI COMPETENZA
(art. 49 D. Lgs 18 Agosto 2000 n. 267)

Si esprime parere **FAVOREVOLE**
in ordine alla Regolarità Tecnica

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla Regolarità
Contabile ed alla Copertura Finanziaria

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FIN.

|| F.to Arch. Valeria Capitani ||

|| F.to ||

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Lì,