



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

**P.R.P. CASTELLO DI CASOLE**

**Area Problema 3.3 "Querceto" ed aree correlate  
Variante 2018 P.d.R**

**relativo al territorio di proprietà dell'Azienda Castello di Casole s.r.l.**

**Redattori: Architetto Riccardo Bartoloni, Architetto Riccardo Bertini, Architetto Maria Dambrosio**

**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO - APPROVAZIONE**

**Responsabile del Procedimento  
Arch. Valeria Capitani**

**Marzo 2019**



# Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

**Richiedente: Società Dr. Robert Koren A.D. Società Castello di Casole srl**

**Data di presentazione: 20.12.2018 e 09.01.2019:**

prot. n. 9110 del 20.12.2018

opec2891.20190108190606.16129.517.1.69@pec.aruba.it, prot. n. 138 del 09.01.2019

costituite dai seguenti documenti in formato digitale:

*E0\_ Elenco Elenco tavole ed elaborati documentali*

- *01\_domanda Domanda di approvazione Variante PRP - PdR*
- *02\_delega 01 Delega all'invio e alla firma digitale della Castello di Casole Spa a Dambrosio*
- *03\_delega 02 Delega all'invio e alla firma digitale di Bartoloni a Dambrosio*
- *04\_delega 03 Delega all'invio e alla firma digitale di Bertini a Dambrosio*
- *05\_doc id 01 Documento identità Amministratore Del. Koren - Castello di Casole Spa*
- *06\_doc id 02 Documento identità Dambrosio 07\_doc id 03 Documento identità Bartoloni*
- *08\_doc id 04 Documento identità Bertini*

*B) Piano Regolatore Particolareggiato*

- *B\_NTA Norme Tecniche di Attuazione*
- *B\_NTA\_ raff Raffronto articoli modificati Norme Tecniche di Attuazione*
- *B\_conv Bozza Convenzione*

*C) Piano di Recupero*

- *C\_E1\_rel Relazione generale*
- *C\_E2\_mon Monitoraggio PRP dicembre 2018*
- *C\_E3\_rel\_pas Relazione Paesaggistica*
- *C\_E4\_cons Aggregato di Querceto - Consistenza attuale*
- *C\_E5\_geo Relazione geologica*
- *C\_01\_vig Tav. C01 - PdR vigente*
- *C\_02\_att Tav. C02 - Stato di attuazione*
- *C\_03\_pgth Tav. C03 - Individuazione UMI di progetto e allineamenti prescrittivi*
- *C\_04\_disc Tav. C04 - Disciplina delle UMI non edificate*
- *C\_05\_SAp Tav. C05 - Aggregato di Querceto - Stato attuale - Piante*
- *C\_06\_SAs Tav. C06 - Aggregato di Querceto - Stato attuale - Sezioni*
- *C\_07\_IPp Tav. C07 - Aggregato di Querceto -Ipotesi di soluzione conforme - Piante*
- *C\_08\_IPs Tav. C08 - Aggregato di Querceto - Ipotesi di soluzione conforme Sezioni*
- *C\_09\_sto Tav. C09 Inquadramento storico paesaggistico*
- *C\_10\_vst Tav. C10 - Aggregato di Querceto -Principali punti di vista*
- *C\_11\_sta Tav. C11 - Area da cedere per dotazioni collettive*

## **Il Piano strutturale**

Il Comune di Casole d'Elsa è dotato di Piano Strutturale approvato, nella versione definitiva a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni, con D.C.C n° 54 del 28.06.2000 a seguito di Accordo di Pianificazione, siglato dai legali rappresentanti del Comune di Casole D'Elsa, della Provincia di Siena e della Regione Toscana, in data 23.6.2000, ai sensi dell'art. 36, co. 9 della Legge Regionale Toscana 16.1.1995, n° 5 e divenuto esecutivo con la pubblicazione nel BURT n° 43 del 25.10.2000.

Il Piano Strutturale è stato oggetto successivamente di n°3 (tre) Varianti approvate rispettivamente con D.C.C. n° 30 del 18.04.2003 (pubblicato nel BURT n° 23 del 04.06.2003), D.C.C. n° 33 del 23.04.2004 (pubblicato nel BURT n° 27 del 07.07.2004) e D.C.C. n. 68 del 30.06.2011 (pubblicata nel B.U.R.T. n. 36 del 07/09/2011).

In relazione alla Variante n. 3 al P.S. (2011) con Deliberazione di Giunta Regionale n. 931 del 03.11.2011, la Regione Toscana ha adito la Conferenza paritetica interistituzionale ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale n. 1/2005, affinché la stessa Conferenza si pronunciasse "sul possibile profilo di contrasto con il P.I.T." in relazione ad alcune previsioni della stessa Variante secondo quanto indicato nella relazione istruttoria predisposta dal competente Settore regionale.



# Comune di Casole d'Elsa

## Provincia di Siena

L'Amministrazione Comunale ha condiviso tali conclusioni ed ha ritenuto di procedere all'adeguamento del Piano Strutturale a quanto stabilito dalla Conferenza paritetica interistituzionale, pertanto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 30 Aprile 2012 recante *"Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 68 del 30.06.2011. Adeguamento alla pronuncia della Conferenza paritetica interistituzionale ai sensi dell'art. 26 comma 3 della L.R. 1/2005 e ss.mm.ii"* è stato adeguato il P.S., dandone avviso sul B.U.R.T. n. 20 del 16.05.2012.

### **Il Programma integrato d'intervento**

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

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

- Stralcio n° 1 - D.C.C. n° 83 del 30.11.2001 e D.C.C n° 17 del 22.03.2002;
- Stralcio n° 2 - D.C.C. n° 8 del 07.02.2002 e D.C.C n° 46 del 29.06.2002;
- Stralcio n° 3 - D.C.C. n° 54 del 06.09.2002 e D.C.C n° 89 del 20.12.2002;
- Stralcio n° 4 - D.C.C. n° 90 del 20.12.2002 e D.C.C n° 45 del 11.06.2003;
- Stralcio n° 5, contestuale Variante stralcio n°2 e n°3 - D.C.C. n° 35 del 18.04.2003 e D.C.C n° 73 del 29.10.2003;
- Stralcio n° 6 - D.C.C. n° 61 del 05.08.2003 e D.C.C n° 94 del 28.11.2003;
- Stralcio n° 7 - D.C.C. n° 74 del 29.10.2003 e D.C.C n° 7 del 11.03.2004;
- Stralcio n° 8, contestuale Variante stralcio n°2 -D.C.C. n° 99 del 22.12.2003 e D.C.C n° 23 del 07.04.2004;
- Stralcio n° 9, contestuale Variante stralcio n°4 - D.C.C. n° 11 del 11.03.2004 (mai approvato);
- Stralcio n° 10 - D.C.C. n° 24 del 07.04.2004 e D.C.C n° 60 del 18.08.2004;
- Variante allo Stralcio n° 10 - D.C.C. n° 12 del 24.02.2005 e D.C.C n° 40 del 28.06.2005;
- Stralcio n° 11 contestuale Variante stralcio n°1 - D.C.C. n° 38 del 28.06.2005 e D.C.C n° 55 del 22.09.2005;
- Stralcio n° 12- D.C.C. n° 47 del 28.07.2005 e D.C.C n° 63 del 07.11.2005;
- Stralcio n° 13- D.C.C. n° 54 del 22.09.2005 e D.C.C n° 82 del 28.12.2005;
- Stralcio n° 14- D.C.C. n° 83 del 28.12.2005 e D.C.C n° 34 del 31.05.2006;
- Stralcio n° 15- D.C.C. n° 31 del 31.05.2006 e D.C.C n° 63 del 20.10.2006;
- Stralcio n° 16- D.C.C. n° 32 del 31.05.2006 e D.C.C n° 55 del 27.09.2006;
- Stralcio n° 17- D.C.C. n° 4 del 05.01.2007 e D.C.C n° 31 del 27.05.2007.

### **Il Regolamento Urbanistico**

Il Comune di Casole d'Elsa è dotato di Regolamento Urbanistico approvato nella versione definitiva, a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni, con D.C.C. n° 27 del 21.05.2001 il quale è divenuto esecutivo con la pubblicazione nel B.U.R.T. n° 28 del 11.07.2001.

Il R.U. è stato oggetto successivamente di n°24 (ventiquattro) Varianti di seguito elencate:

- Variante n° 1 - D.C.C. n° 17 del 22.03.2002 (pubblicata nel BURT n° 21 del 22.05.2002);
- Variante n° 2 - D.C.C. n° 36 del 31.05.2002 (pubblicata nel BURT n° 34 del 21.08.2002);
- Variante n° 3 - D.C.C. n° 74 del 23.10.2002 (pubblicata nel BURT n° 50 del 11.12.2002);
- Variante n° 4 - D.C.C. n° 75 del 23.10.2002 (pubblicata nel BURT n° 50 del 11.12.2002);
- Variante n° 5 - D.C.C. n° 53 del 30.06.2003 (pubblicata nel BURT n° 32 del 06.08.2003);
- Variante n° 6 - D.C.C. n° 54 del 30.06.2003 (pubblicata nel BURT n° 32 del 06.08.2003);
- Variante n° 7 - D.C.C. n° 72 del 29.10.2003 (pubblicata nel BURT n° 3 del 21.01.2004);
- Variante n° 8 - D.C.C. n° 8 del 11.03.2004 (pubblicata nel BURT n° 36 del 07.09.2005);
- Variante n° 9 - D.C.C. n° 22 del 07.04.2004 (pubblicata nel BURT n° 32 del 10.08.2005);
- Variante n° 10 - D.C.C. n° 11 del 24.02.2005 (pubblicata nel BURT n° 17 del 27.04.2005);



# Comune di Casole d'Elsa

## Provincia di Siena

- Variante n° 11 - D.C.C. n° 37 del 28.06.2005 (pubblicata nel BURT n° 32 del 10.08.2005);
- Variante n° 12 - D.C.C. n° 21 del 29.03.2006 (pubblicata nel BURT n° 32 del 09.08.2006);
- Variante n° 13 - D.C.C. n° 34 del 31.05.2006 (pubblicata nel BURT n° 28 del 12.07.2006);
- Variante n° 14 - D.C.C. n° 63 del 20.10.2006 (pubblicata nel BURT n° 34 del 22.08.2007);
- Variante n° 15 - D.C.C. n° 64 del 20.10.2006 (pubblicata nel BURT n° 52 del 10/12/2008);
- Variante n° 16 - D.C.C. n° 54 del 27.09.2006 (pubblicata nel BURT n° 46 del 15.11.2006);
- Variante n° 17 - D.C.C. n° 46 del 28.06.2008 (pubblicata nel BURT n° 39 del 24/09/2008);
- Variante n° 18 - D.C.C. n° 30 del 27.04.2007 (pubblicata nel BURT n° 26 del 27.06.2007);
- Variante n° 19 – solo adottata (mai pubblicata);
- Variante n° 20 - D.C.C. n° 32 del 27.03.2008 (pubblicata nel BURT n° 21 del 21.05.2008);
- Variante n° 21 - D.C.C. n° 74 del 23.10.2008 (pubblicata nel BURT n° 52 del 10/12/2008);
- Variante n° 22 – D.C.C. n° 78 del 30.04.2009 (pubblicata nel BURT n° 32 del 12.08.2009);
- Variante n° 23 – D.C.C. n° 118 del 31.08.2009 (pubblicata nel BURT n° 50 del 16.12.2009);
- Variante di assestamento al Regolamento Urbanistico – D.C.C. n. 74 del 07.06.2010 (pubblicata nel BURT n. 28 del 14.07.2010);
- Variante al Regolamento Urbanistico – Area Berignone – adozione D.C.C. n. 110 del 18.11.2011 (pubblicata nel BURT n. 1 del 04.01.2012) revocata con D.C.C. n. 28 del 30.04.2012 (pubblicata nel BURT n. 21 del 23.05.2012).
- Variante generale al Regolamento Urbanistico approvata con D.C.C. n. 50 del 10.04.2014 (pubblicata nel BURT n° 20 del 21.05.2014);
- Variante al Regolamento Urbanistico – Trasferimento diritti edificatori – approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 24 Marzo 2016 (pubblicata sul B.U.R.T. n. 18 del 4/05/2016);
- Variante al Regolamento Urbanistico riguardante il Margine Nord di Pievescola approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 14 aprile 2017;
- Variante ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014 società Talians approvata con D.C.C. n. 80 del 17/10/2017 (pubblicata sul BURT n.46 del 15.11.2017);
- Variante semplificata al Regolamento urbanistico dello Schema Direttore SD5B adottata con D. C. C. n. 38 del 14.05.2018 (pubblicata nel BURT n. 21 del 23.05.2018).
- Variante al R.U. in materia di trasferimento di diritti edificatori approvata con D C.C. n. 7 del 08.02.2019 (pubblicata nel BURT n. 8 del 20.02.2019).
- Variante ordinaria al R.U. adottata con D. C. C. n. 74 del 6 dicembre 2018 (pubblicata nel BURT n. 51 del 19.12.2018) la quale annulla e sostituisce la Variante adottata con D.C.C. n. 38 del 14.05.2018;

### **ADOZIONE**

La Variante al Piano Regolatore particolareggiato componente Piano di recupero del territorio della Società Castello di Casole s.p.a. è stata adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 8 del 08.02.2019, ai sensi ai sensi dell' art. 111 della L.R. n. 65/2014.

Il provvedimento adottato è stato trasmesso con protocollo n° 984 del 12.02.2019 alla Provincia di Siena, in conformità con quanto prescritto dall' art. 111 della L.R. n. 65/2014.

### **DEPOSITO GENIO CIVILE**

La Variante è sottoposta a Deposito a controllo obbligatorio, ai sensi del Regolamento 25 ottobre 2011 n. 53/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, delle indagini idrauliche, sismiche e geologiche il quale è stato effettuato con prot. n. 658 del 29.01.2019 presso il Genio civile di Firenze. In data 06.02.2019 il deposito è stato iscritto nel registro dei depositi al n. 3531 ed è pertanto avviato il procedimento.

Con nota protocollo numero 1929 del 21/03/2019 la sottoscritta ha inoltrato al Genio civile di Firenze integrazione spontanea del deposito n. 3531\_2019 costituita da un supplemento di sondaggi geologici e la relativa relazione a firma del dott. Cartocci.



# Comune di Casole d'Elsa

## Provincia di Siena

### **PUBBLICAZIONE BURT**

L'avviso di adozione della Variante al Piano Regolatore particolareggiato componente Piano di recupero del territorio della Società Castello di Casole s.p.a. è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 8 del 20.02.2019 ed in pari data all'Albo Pretorio per trenta giorni durante i quali la variante è stata messa a disposizione di chiunque presso il Servizio urbanistica e sul sito dell'ente al fine della presentazione delle osservazioni nei successivi 30 giorni e quindi fino al 22 marzo 2019.

Alla data suddetta non è pervenuta nessuna osservazione alla Variante adottata come da certificazione del segretario comunale Avv. Angelo Capalbo.

### **Verifica di coerenza della Variante con il P. S.**

Le innovazioni introdotte dalla Variante 2018 PdR sono coerenti con le strategie del P.S. e non confliggono con la disciplina del P.S.

### **Verifica di conformità della Variante con il R. U.**

L'attuale Variante non comporta variazioni né del quadro pianificatorio generale né degli obiettivi di qualità territoriale e insediativa.



# Comune di Casole d'Elsa

## Provincia di Siena

**Vista** la L.R. 10.11.2014 n. 65 "Norme per il governo del territorio" e s.m.i.;

Vista la richiesta (inoltrata con prot. n. 9110 del 20.12.2018 e con messaggio PEC opec2891.20190108190606.16129.517.1.69@pec.aruba.it, prot. n. 138 del 09.01.2019) presentata da Dr. Robert Koren A.D. dall'Azienda Castello di Casole s.r.l. con sede in località Querceto, Casole d'Elsa, di approvazione di Variante 2018 PdR ai sensi del Titolo V, Capo II della L. R. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" redatto da Arch. R. Bartoloni, Arch. R. Bertini, Arch. M. Dambrosio costituite dai seguenti documenti in formato digitale:

### *E0\_ Elenco Elenco tavole ed elaborati documentali*

- *01\_domanda Domanda di approvazione Variante PRP - PdR*
- *02\_delega 01 Delega all'invio e alla firma digitale della Castello di Casole Spa a Dambrosio*
- *03\_delega 02 Delega all'invio e alla firma digitale di Bartoloni a Dambrosio*
- *04\_delega 03 Delega all'invio e alla firma digitale di Bertini a Dambrosio*
- *05\_doc id 01 Documento identità Amministratore Del. Koren - Castello di Casole Spa*
- *06\_doc id 02 Documento identità Dambrosio 07\_doc id 03 Documento identità Bartoloni*
- *08\_doc id 04 Documento identità Bertini*

### *B) Piano Regolatore Particolareggiato*

- *B\_NTA Norme Tecniche di Attuazione*
- *B\_NTA\_raft Raffronto articoli modificati Norme Tecniche di Attuazione*
- *B\_conv Bozza Convenzione*

### *C) Piano di Recupero*

- *C\_E1\_rel Relazione generale*
- *C\_E2\_mon Monitoraggio PRP dicembre 2018*
- *C\_E3\_rel\_pas Relazione Paesaggistica*
- *C\_E4\_cons Aggregato di Querceto - Consistenza attuale*
- *C\_E5\_geo Relazione geologica*
- *C\_01\_vig Tav. C01 - PdR vigente*
- *C\_02\_att Tav. C02 - Stato di attuazione*
- *C\_03\_pgnt Tav. C03 - Individuazione UMI di progetto e allineamenti prescrittivi*
- *C\_04\_disc Tav. C04 - Disciplina delle UMI non edificate*
- *C\_05\_SAp Tav. C05 - Aggregato di Querceto - Stato attuale - Piante*
- *C\_06\_SAs Tav. C06 - Aggregato di Querceto - Stato attuale - Sezioni*
- *C\_07\_IPp Tav. C07 - Aggregato di Querceto -Ipotesi di soluzione conforme - Piante*
- *C\_08\_IPs Tav. C08 - Aggregato di Querceto - Ipotesi di soluzione conforme Sezioni*
- *C\_09\_sto Tav. C09 Inquadramento storico paesaggistico*
- *C\_10\_vst Tav. C10 - Aggregato di Querceto -Principali punti di vista*
- *C\_11\_sta Tav. C11 - Area da cedere per dotazioni collettive*

Rilevato che la documentazione suddetta elaborata in formato elettronico e firmata digitalmente è depositata in atti nel fascicolo d'ufficio: C014 PRP PdR CdC;

Rilevato che la Variante al Piano regolatore particolareggiato - Componente Piano di recupero relativo al territorio della società Castello di Casole spa in relazione agli aspetti ed gli adempimenti valutativi in materia ambientale previsti dalla normativa vigente non implica impatti significativi sull'ambiente e non introduce elementi che non siano già stati oggetto di precedenti valutazioni e pertanto in base al principio di non duplicazione in materia di valutazioni di cui all'art. 11 del D.Lgs. 152/2006 oltre che all'art. 8 della vigente L.R. 10/2010 non è da sottoporre né a VAS né a verifica di assoggettabilità a VAS;

Dato atto che:

-la Variante, è stata elaborata in conformità con le norme legislative e regolamentari vigenti, ed in particolare nel rispetto delle disposizioni contenute nella L.R. 65/2014;



# Comune di Casole d'Elsa

## Provincia di Siena

- la Variante, sia per i suoi contenuti programmatici, che per le metodologie utilizzate e si è inoltre formato in coerenza con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento. In particolare è stata verificata la coerenza con i contenuti e gli indirizzi forniti da:

- il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale della Toscana del 27 marzo 2015, n.37;
- il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato con deliberazione C.P. n°124 del 14.12.2011, Pubblicazione: B.U.R.T. n°11 parte II del 14.03.2012 e della successiva Variante approvata con D.C.P. n° 18 del 11.03.2013 in vigore dal 17 Aprile 2013, data di pubblicazione sul B.U.R.T.;
- il Piano Strutturale del Comune di Casole d'Elsa;
- Il Regolamento Urbanistico comunale;

In ragione di quanto sopra, la sottoscritta Arch. Valeria Capitani, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Casole d'Elsa, in qualità di Responsabile del Procedimento,

### **ATTESTA E CERTIFICA**

che il procedimento di approvazione della Variante al Piano regolatore particolareggiato - Componente Piano di recupero relativo al territorio della società Castello di Casole spa redatto dall'arch. Riccardo Bartoloni, arch. Riccardo Bertini e arch. Maria Dambrosio:

- è stata elaborata in conformità con le norme legislative e regolamentari vigenti, ed in particolare nel rispetto delle disposizioni contenute nella L.R. 65/2014;
- si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- si è formato in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale vigenti, ovvero:
  - il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale della Toscana del 27 marzo 2015, n.37;
  - il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato con deliberazione C.P. n°124 del 14.12.2011, Pubblicazione: B.U.R.T. n°11 parte II del 14.03.2012 e della successiva Variante approvata con D.C.P. n° 18 del 11.03.2013 in vigore dal 17 Aprile 2013, data di pubblicazione sul B.U.R.T.;
  - il Piano Strutturale del Comune di Casole d'Elsa, approvato con Deliberazione C.C. n. 68 del 30.06.2011;
- che le funzioni di Garante della Comunicazione, ai sensi del Titolo II Capo III della L.R. 1/2005, sono svolte dal Dr. Angelo Capalbo, con incarico affidato con Determinazione della Sottoscritta n. 27 del 24.01.2019.

Casole d'Elsa, 23 marzo '19

Il Responsabile del Procedimento  
(Arch. Valeria Capitani)