



## Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

### COMUNICATO N. 14

#### REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Variante n.22 al Regolamento Urbanistico redatta ai sensi del Titolo II capo II della L.R. 1/2005

#### VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - ADOZIONE

## AVVISO

### DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

ex artt. 19 e 20 della L.R. 1/2005 “ Norme per il governo del territorio “

Si comunica che il Consiglio Comunale nella seduta del 20/01/2009 provvederà all'adozione della Variante n.22 al Regolamento Urbanistico .

I contenuti della variante risultano dalla relazione allegata dell'arch. Alessandra S. BLANCO e sono visibili sul sito web del Comune di Casole d'Elsa [www.casole.it](http://www.casole.it) dove è pubblicata la documentazione correlata:

- Regolamento urbanistico - norme tecniche di attuazione - testo vigente e variato
- Estratto tavole del RU vigente
- Estratto tavole variante.

La legge regionale 1/2005 sul governo del territorio - Titoli II - Capo III - Gli Istituti della partecipazione - prevede che i cittadini, singoli o associati, siano informati durante le varie fasi di formazione e adozione degli strumenti di pianificazione territoriale e sugli atti di governo del territorio. Nel rispetto di tale norma e per questo procedimento è stato istituito il Garante della comunicazione che svilupperà le opportune iniziative come di seguito specificate.

Il presente avviso è pubblicato sul sito internet del Comune di Casole d'Elsa [www.casole.it](http://www.casole.it) e connesso sistema informativo comunale, affisso all'Albo Pretorio nonché inviato per email a vari ordini professionali, associazioni ambientaliste, delle categorie economiche e dei lavoratori .

Nella fase successiva all'adozione potranno essere organizzati incontri o confronti bilaterali o multilaterali, anche su richiesta di parte, nonché saranno rese note le eventuali osservazioni presentate ai sensi dell'art17 della L.R. 1/2005.

La Delibera di adozione della variante è all'ordine del giorno della seduta del **Consiglio Comunale** che si terrà in data **20 gennaio 2009..**

19 gennaio 2009

Il Garante della comunicazione  
Stefano Bianchi – Funzionario di  
Area amm.va – cultura – att. economiche

## **SERVIZIO URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA**

Oggetto: **Variante n° 22 al Regolamento Urbanistico redatta ai sensi del Titolo II capo II della L.R. 1/2005 – Relazione**

Questa Amministrazione Comunale è dotata di Piano Strutturale approvato con D.C.C n° 54 del 28.06.2000 pubblicato nel BURT n° 43 del 25.10.2000

In data 21.05.2001 con D.C.C n° 27, l'Amministrazione Comunale ha approvato il Regolamento Urbanistico, pubblicato nel BURT n° 28 del 11.07.2001

Il Piano Strutturale è stato oggetto successivamente di n°2 (due) Varianti approvate rispettivamente con D.C.C n° 30 del 18.04.2003 (pubblicato nel BURT n° 23 del 04.06.2003) e D.C.C n° 33 del 23.04.2004 (pubblicato nel BURT n° 27 del 07.07.2004)

Il Regolamento Urbanistico è stato oggetto successivamente di n°21 (ventuno) Varianti approvate rispettivamente con:

- 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)
- 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)

Vista la D.G.C. n° 101 del 10/12/2008 nella quale si approva la proposta di Variante al RU che sarà sottoposta all'esame del Consiglio Comunale.

## A - PREMESSA

- 1 - Tenendo conto che la Variante in oggetto non comporta modifiche al Piano Strutturale, si applica il procedimento di cui al comma 2 dell'art 18 L.R.1/2005, di conseguenza, non si rende necessaria la procedura di Avvio del Procedimento ai sensi dell'art 15 della L.R.1/2005.
- 2 - La Variante in oggetto comporta modifiche ad alcuni articoli delle Norme Tecniche d'Attuazione (NTA) del Regolamento Urbanistico (RU), modifiche cartografiche, modifiche alle Schede Normative (SP) e l'inserimento di una nuova Scheda Normativa relativamente alle aree di seguito elencate:
  - CASA FONTEGAIA (SP 091) - Rif. Tav. a4 (1/10.000): modifiche cartografiche (modifica perimetro area di pertinenza), modifica normativa (scheda normativa SP 091);
  - CASE MONTEBORNIANO (SP 108) - Rif. Tav. a3 (1/10.000): modifiche cartografiche (modifica perimetro area di pertinenza);
  - PODERE CASETTA (SP 203) - Rif. Tavv. a1 (1/10.000) b6 (1/2.000): modifiche cartografiche (modifica perimetro area di pertinenza);
  - PODERE BONELLI (SP 208) - Rif. Tav. a2 (1/10.000): modifiche cartografiche (modifica perimetro area di pertinenza);
  - PODERE SAN GIOVANNI - Rif. Tavv. a3 (1/10.000) c3 (1/1.000): inserimento di nuova Scheda Normativa (SP 266) e relativa Scheda di rilievo (281), modifiche cartografiche, modifica normativa;
  - IL PIANO Rif. Tavv. b3 (1/2.000): modifiche cartografiche (sigla), modifica normativa;
  - MENSANO Rif. Tav. c3 (1/1.000): modifiche cartografiche (perimetri e sigle).
  - MONTEGUIDI Rif. Tav. c2 (1/1.000): modifiche cartografiche (perimetri), modifica alle NTA RU (art 109);
  - PIEVESCOLA Rif. Tav. b7 (1/2.000): modifiche cartografiche (perimetri e sigle).

## B - VARIANTE NORMATIVA

- 1 - Consiste:
  - a) - nella modifica degli artt. 4, 21, 49, 54, 109 e 117 delle NTA;
  - b) - nella modifica della scheda 091;
  - c) - nell'inserimento di una nuova Scheda Normativa SP 266 "Podere San Giovanni";
  - d) - nella modifica del Rapporto di copertura (Rc) di un'area appartenente al Sistema della produzione – Sottosistema P1 "Le aree industriali".
- 2 - Il punto a) riguarda:
  - **art. 4** "*Livello specifico: norme e prescrizioni relative agli usi del territorio*"  
La variazione di questo articolo nasce dalla necessità, soprattutto per le aree di Standard, di prevedere destinazioni diverse sulla stessa area ma su livelli distinti.  
Viene, quindi, previsto che può essere inserita la doppia sigla e quindi si intendono ammesse entrambe le destinazioni su livelli distinti con la specifica che nel caso si tratti di aree di Standard, per la verifica degli stessi, l'area dovrà essere conteggiata due volte;
  - **art. 21** "*Altezza interpiano*"  
La variazione di questo articolo nasce dalla necessità, nelle aree produttive (industriali e artigianali), di prevedere, anche all'interno di capannoni esistenti, spazi ad uso ufficio necessari e di supporto all'attività produttive e spesso non ammissibili perché la norma, a volte, prevede la possibilità di realizzare un unico piano.

Viene quindi inserito, al comma 2, la possibilità negli edifici a destinazione produttiva, all'interno dell'altezza consentita e a prescindere dal numero dei piani, di realizzare spazi ad uso ufficio ed espositivi connessi alle attività produttive e comunque ammessi dagli articoli delle NTA 74 "Sottosistema P1: Le aree industriali" e 75 "Sottosistema P2: Le aree produttive miste".

Viene, inoltre, inserito un nuovo comma inerente la possibilità di realizzare gli edifici ad uso direzionale ammessi (artt. 74 e 75 NTA) all'interno delle aree produttive P1 e P2 su tre livelli purché l'altezza massima complessiva non superi i ml. 9,50;

- **art 49** "*Disposizioni generali*"

Si tratta delle disposizioni generali relativamente alle destinazioni d'uso esclusive, rimanda, quindi, a quanto indicato all'art. 4 nel caso della doppia sigla;

- **art 54** "*Le infrastrutture e attrezzature della mobilità M*"

Data la necessità di aree di parcheggio, al fine di evitare continue Varianti al RU, viene inserito un nuovo comma riguardante la possibilità, da parte dell'Amministrazione Comunale, di realizzare parcheggi coperti, nell'ambito dei parcheggi scoperti **Ms**, purché la copertura venga comunque mantenuta a parcheggio scoperto;

- **art 109** "*Interventi consentiti e vietati*":

Si tratta di disposizioni generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Vengono inseriti due nuovi commi 7ter e 10bis.

Il comma 7ter è relativo agli edifici per i quali sono stati previsti nelle NTA interventi di restauro o di risanamento conservativo e, al momento dell'intervento, l'edificio si trova, invece, in stato di "rudere" e, quindi, si rileva l'impossibilità di sottoporlo ad interventi di restauro. In questo caso, previa dettagliata dimostrazione del reale stato dell'edificio, è ammessa l'applicazione di quanto previsto al precedente comma 7bis relativamente ai ruderi.

Il comma 10bis è, invece, relativo alla possibilità di realizzare, una tantum, piccole strutture di supporto alla residenza con funzione di ricovero attrezzi e materiali per la manutenzione e la gestione degli spazi aperti di pertinenza. Tale previsione è limitata alle sole aree residenziali interne alle aree urbane appartenenti ai Sottosistemi R2 e R3 e sottoposte a interventi di riqualificazione rq4 e rq5.

Per la loro realizzazione l'articolo prevede ulteriori condizioni: che non siano già presenti manufatti adibiti a tale scopo, che la superficie complessiva non superi i mq. 25 e l'altezza max i ml. 2,40, che vengano posizionati nella parte tergale del lotto e comunque non prospicienti pubbliche vie in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo e che vengano realizzati con caratteri coerenti con il contesto.

- **art 117** "*Criteri generali di intervento*":

Si tratta di criteri generali per gli interventi sugli edifici rurali e le case sparse.

Vengono inseriti due nuovi commi 5bis e 6bis.

Il comma 5bis è relativo ai perimetri delle aree di pertinenza individuate nelle Schede normative e alla possibilità di apportare, al perimetro indicato nella Scheda, lievi modifiche sulla base di dimostrata impossibilità a realizzare, per motivi collegati alla morfologia e all'accessibilità, le opere quali parcheggi, piscina ecc. ammesse dalla Scheda normativa. La norma, però, lascia all'Amministrazione Comunale, la possibilità di subordinare il rilascio del titolo abilitativo all'individuazione di un'area di pertinenza ritenuta più idonea di quella proposta.

Il comma 6bis è, invece, relativo a quegli edifici che, seppur inseriti in Schede normative, hanno una destinazione agricola e secondo il vigente comma 6 non si applicano gli articoli della ex L.R. 64/95 relativamente alla disciplina degli interventi nelle zone agricole ora sostituita dal Capo III il territorio rurale della L.R.1/2005.

Il comma 6 bis inserisce, quindi, la possibilità di applicazione delle disposizioni dell'art.43 della L.R. 1/2005, relativo agli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, per gli edifici agricoli ricadenti nei Sottosistemi V1, V2 e V4 qualora il

richiedente dimostri di essere imprenditore agricolo professionale (IAP).

Gli interventi, per quanto riguarda la ristrutturazione urbanistica, la sostituzione edilizia e i trasferimenti volumetrici (diversi da quelli ammessi al comma 3 dello stesso art.43), sono limitati ai soli annessi che non presentino caratteri di interesse architettonico o documentale. Nel caso di redazione di Programmi di Miglioramento Agricolo (PAMAA) gli edifici devono essere in esso compresi.

4 - Il punto b) riguarda:

- **Scheda normativa SP 091** "Casa Fontegaia": vedi Descrizione delle aree oggetto della Variante punto 2 - Casa Fontegaia.

- 3 - Il punto c) riguarda:  
- **Scheda normativa SP 266** "Podere San Giovanni": vedi Descrizione delle aree oggetto della Variante punto 6 - Podere San Giovanni.
- 5 - Il punto d) riguarda:  
- **variazione Rapporto di copertura**: vedi Descrizione delle aree oggetto della Variante punto 7 - Il Piano.

## **C - DESCRIZIONE DELLE AREE OGGETTO DELLA VARIANTE**

- 1 - Le aree oggetto della presente Variante sono elencate al punto 2 della premessa, di seguito viene descritta, in maniera dettagliata, la motivazione per la quale si è giunti alla presente Variante nonché la descrizione relativamente alle singole aree.

### **2 - CASA FONTEGAIA**

La Variante riguarda un complesso ex agricolo che, tra gli anni '80 e '90, ha subito notevoli trasformazioni soprattutto per quanto riguarda la realizzazione di due manufatti (con tipologia a capannone di cui uno in aderenza al nucleo originario principale - vedi Quadro Conoscitivo: materiale fotografico allegato alla domanda) e la trasformazione del piano terra dell'edificio principale ad uso auto-carrozeria. L'area ricade nel Sottosistema ambientale **V2** "i serbatoi di ruralità" è individuata con la sigla **V2 E** ed è disciplinata dalla Scheda normativa SP 091.

La Variante fa seguito ad una richiesta all'Amministrazione Comunale, da parte della proprietà (sig. Vittorio Secchiano), in data 13/11/2008 (prot. 9532) nella quale, a seguito del trasferimento dell'attività nell'area industriale "Il Piano", si chiede la "*riconversione delle volumetrie in uso residenziale al fine di riqualificare il complesso e riportarlo ad uso più adeguato*" e in particolare:

- 1) - di inserire entrambi i manufatti esistenti (ex auto-carrozeria) preesistenti al momento dell'adozione del RU all'interno della Scheda normativa 091;
- 2) - di prevedere la demolizione e ricostruzione, ad uso residenziale e all'interno dell'area di pertinenza, dei manufatti impropri con conferma delle volumetrie esistenti sulla base di progetto unitario;
- 3) - di prevedere per l'edificio principale (001), già trasformato (al piano terra) in auto-carrozeria, la possibilità di modificare le aperture al piano terra al fine di poterlo adeguare ad uso residenziale.

La richiesta, nell'insieme, appare giustificata in quanto già la Scheda normativa del RU vigente, sottolineando l'evidente dissonanza con la presenza di attività artigianali, prevedeva, per uno dei due capannoni (edificio 003), il cambio di destinazione d'uso come spazio di servizio alla residenza o all'attività ricettiva con interventi di riqualificazione di tipo 5 ovvero interventi fino alla demolizione con ricostruzione oltre ad un ampliamento per una superficie netta o accessoria massima pari al 15% della superficie netta esistente.

Al fine di raggiungere la completa riqualificazione funzionale e architettonica del complesso, coerentemente con la situazione attuale, è ammissibile ampliare l'area di pertinenza al fine di potervi inserire all'interno entrambi i capannoni. Non si ritiene di poter accogliere la conferma delle volumetrie esistenti ma appare congruo ammettere la ricostruzione di un unico edificio, staccato dal nucleo principale, con superficie complessiva pari al 50% della superficie totale esistente (ovvero dei due capannoni) con destinazione residenziale o a servizio della residenza.

In tal modo si ritiene che venga, quindi, salvaguardato il nucleo originario e messa in atto un'azione di riqualificazione anche paesistica dell'area.

Ciò premesso, la Variante consiste:

- a) - nell'inserimento del capannone esistente (edificio 004) all'interno dell'area di pertinenza ampliata fino a contenere il capannone stesso con conseguente modifica dello schema grafico della Scheda normativa 091;
- b) - nella modifica della Tav. a4 in scala 1/10.000 del RU inserendo il nuovo perimetro;

- c) - nella modifica delle norme della Scheda normativa SP 091 del RU prevedendo:
- per l'edificio principale (001) la possibilità di modificare le aperture esterne della porzione al piano terra, coerentemente con il resto della facciata, al fine di poterla trasformare in residenza;
  - la demolizione dell'edificio 004 (capannone) e dell'edificio 003 (capannone già inserito);
  - la ricostruzione del 50% della superficie esistente dei due capannoni (003+004) con materiali coerenti con gli edifici esistenti privilegiandone la nuova collocazione al posto dell'attuale edificio 004 e staccata dal nucleo principale;
  - che l'intervento venga sottoposto a progetto unitario che comprenda la sistemazione complessiva dell'area (edifici e spazi aperti).

### 3 - CASE MONTEBORNIANO

La Variante riguarda un'area ricadente nel Sottosistema ambientale **V2** "i serbatoi di ruralità" individuata con la sigla **V2 E** e disciplinata dalla Scheda normativa SP 108. Nell'area sono presenti due edifici, in stato di rudere, per i quali è previsto il recupero residenziale attraverso il ricorso ad un Piano di Recupero.

La Variante fa seguito ad una richiesta all'Amministrazione Comunale, da parte della proprietà (sig.ra Rita Burge), in data 26/10/2008 (prot. 8965) nella quale si chiede l'inserimento di entrambi i ruderi denominati "Monteburniano" in una nuova area di pertinenza;

La richiesta appare motivata in quanto i due edifici, in stato di rudere, sono normati da un'unica Scheda normativa (SP 108) e fanno parte di uno stesso complesso immobiliare, appare, quindi, motivato il ricorso ad un'unica perimetrazione dell'area di pertinenza che li comprenda insieme dando modo, così, di sviluppare organicamente il recupero del complesso e dell'area di pertinenza con un progetto di Piano di Recupero "*sviluppato attraverso la messa a punto di un piano di dettaglio che comprenda tutte le analisi indispensabili all'intervento*" come previsto dalla Scheda normativa SP 108

Ciò premesso la Variante consiste:

- a) - nella modifica dello schema grafico della Scheda normativa 108 inserendo il nuovo perimetro;
- b) - nella modifica della Tav. a3 in scala 1/10.000 del RU inserendo il nuovo perimetro.

### 4 - PODERE CASETTA

La Variante riguarda un'area ricadente nel Sottosistema ambientale **V4** "la maglia ecologica" individuata con la sigla **V4 E** e disciplinata dalla Scheda normativa SP 203. Nell'area è presente un complesso colonico per il quale è previsto il recupero residenziale attraverso il ricorso ad un Piano di Recupero.

La Variante fa seguito ad una richiesta all'Amministrazione Comunale, da parte della proprietà (Società Le Casette s.r.l.), in data 12/11/2008 (prot. 9501) nella quale si chiede la ripermetrazione del Piano di Recupero estendendolo all'intera area di proprietà al fine di collocare le aree di parcheggio e le opere di urbanizzazione necessarie in un'area distante dagli immobili oggetto di recupero consentendo così un miglior inserimento paesaggistico-ambientale.

Si premette, inoltre, che il Piano di Recupero è stato già adottato ed, essendo il complesso "Podere Casetta" ricadente in area a vincolo paesaggistico (ex L.1497/39) ai sensi del D.lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", è stata necessaria l'attivazione di una specifica Conferenza di Servizi in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 36 comma 2 della Disciplina del PIT che ha avuto esito positivo. Si fa presente che l'eventuale progetto di riassetto dell'area di pertinenza, modificata dalla presente Variante, dovrà seguire la stessa procedura di Piano di Recupero fin'ora attivata.

La richiesta appare, comunque, giustificata in quanto l'area di pertinenza individuata nella Scheda normativa del RU vigente non tiene conto dell'effettivo stato dei luoghi nonché della morfologia e degli elementi del paesaggio, non consentendo, peraltro, un'adeguata sistemazione degli spazi esterni in coerenza con il recupero consentito degli edifici esistenti.

Al fine di raggiungere la complessiva riqualificazione funzionale del complesso e coerentemente con la situazione dei luoghi appare motivato limitare l'ampliamento dell'area di pertinenza relativamente alla sola parte limitrofa agli edifici.

Ciò premesso la Variante consiste:

- a) - nella modifica dello schema grafico della Scheda normativa 203 inserendo il nuovo perimetro;
- b) - nella modifica delle Tavv. a3 in scala 1/10.000 e b6 in scala 1/2000 del RU inserendo il nuovo perimetro.

#### 5 - **PODERE BONELLI**

La Variante riguarda un'area ricadente nel Sottosistema **L3** "i luoghi centrali per l'ospitalità" individuata con la sigla **L3 E** e disciplinata dalla Scheda normativa SP 208. Nell'area è presente un complesso colonico per il quale è previsto il recupero con destinazione turistico-ricettiva attraverso il ricorso ad un Progetto Unitario di massima.

La Variante fa seguito ad una richiesta all'Amministrazione Comunale, da parte della proprietà (sig. Giovanni Fani Ciotti), in data 21/10/2008 (prot. 8856) nella quale si chiede:

- 1) - la corretta individuazione dell'edificio 004;
- 2) - l'individuazione dell'area di pertinenza in corrispondenza dei limiti naturali e della reale morfologia del terreno che comprenda, inoltre, l'edificio 004 e un'area, adiacente la strada d'accesso esistente, schermata in modo naturale da una scarpata per la localizzazione dei parcheggi necessari alla realizzazione di quanto previsto dalla Scheda normativa.

La richiesta appare giustificata e motivata in quanto l'area di pertinenza individuata nella Scheda normativa del RU vigente non tiene conto dell'effettivo stato dei luoghi non consentendo un'adeguata sistemazione degli spazi esterni in coerenza con il recupero consentito degli edifici esistenti ed, inoltre, è stata erroneamente indicata una vasca irrigua al posto dell'edificio 004.

Ciò premesso la Variante consiste:

- a) - nella modifica dello schema grafico della Scheda normativa 208 inserendo il nuovo perimetro, eliminando la vasca ed inserendo l'edificio 004;
- b) - nella modifica delle Tav. a2 in scala 1/10.000 del RU inserendo il nuovo perimetro.

Si precisa che la norma rimane invariata in quanto gli interventi previsti, erroneamente per la vasca, sono coerenti per l'edificio 004.

#### 6 - **PODERE SAN GIOVANNI**

La Variante riguarda un'area ricadente in zona agricola **E**, Sottosistema ambientale **V2** "i serbatoi di ruralità".

Nell'area è presente un complesso ex agricolo (non schedato ai sensi dell'art. 118 delle NTA del RU) interessante soprattutto per la sua collocazione paesaggistica. Il complesso, composto da un edificio principale in fregio alla SP 28 "di Mensano" e senza particolari caratteristiche architettoniche e tipologiche, ha subito, nel tempo, interventi che ne hanno alterato la situazione originaria, soprattutto per quanto riguarda la realizzazione, nell'area di pertinenza, di manufatti di tipo precario, utilizzati come locali per il ricovero attrezzi e magazzini, (vedi Quadro Conoscitivo: materiale fotografico allegato alla domanda) che ne hanno determinato, tra l'altro, un notevole stato di degrado paesistico-ambientale. Nell'area è, inoltre, presente un volume in muratura un tempo adibito a castrì e forno la cui superficie è di mq. 33,50. Il resto degli annessi, di tipo precario, che sono presenti, in parte, fin dal 1954 (vedi Quadro Conoscitivo: foto aerea allegata alla domanda) hanno una superficie complessiva di mq. 212,00.

La Variante fa seguito ad una richiesta all'Amministrazione Comunale, da parte della proprietà

(sig. Alberto Fossati), in data 26/11/2008 (prot. 9853) nella quale si chiede:

- 1) - di poter mettere in atto un progetto di recupero dei fabbricati esistenti e di “*ripulitura generale*” attraverso la completa demolizione dei volumi precari;
- 2) - di poter realizzare un volume seminterrato (superficie mq. 120) ricavato al di sotto della scarpata, seguendo il naturale andamento del terreno, al quale si accedrebbe direttamente da una strada podereale esistente a valle del complesso, al fine di poter collocare attrezzi necessari alla manutenzione e lavorazione del terreno di pertinenza (circa 4 ha);
- 3) - la demolizione dell’edificio in muratura “ex castris” e sua ricostruzione, all’interno dell’area di pertinenza, con ampliamento (superficie complessiva mq. 60) ed adeguamento dell’altezza, per adibirlo a spazio di servizio all’abitazione.

Al fine di poter realizzare l’intervento ipotizzato viene proposto l’inserimento degli edifici e di una parte dell’area in una nuova Scheda normativa.

Tra gli allegati alla proposta di Variante sono stati presentati i materiali che seguono che fanno parte integrante della Variante costituendone il Quadro Conoscitivo:

- documentazione fotografica e foto aerea 1954;
- Scheda di rilievo;
- planimetria di rilievo dell’area e degli edifici con indicazione delle superfici costruite presenti suddivise tra edifici in muratura e edifici precari.

Data la presenza massiccia e invasiva dei manufatti precari che ha determinato una situazione di pesante degrado, la richiesta di demolire tutti i manufatti presenti (escluso l’edificio principale) con conseguente riqualificazione degli spazi aperti, di ricostruire un volume interrato (con una superficie pari a circa il 50% degli annessi esistenti) e ampliare l’annesso in muratura esistente con funzioni di supporto alla residenza senza creare, quindi, nuove unità immobiliari appare giustificata. Si evidenzia, inoltre, che l’area si trova in un contesto di notevole pregio paesistico e panoramico, ben conservato nell’insieme e senza inserimenti di

costruzioni o colture che ne hanno alterato i caratteri, si ritiene, quindi, che la realizzazione di quanto proposto possa contribuire al raggiungimento della completa riqualificazione paesistica, funzionale e architettonica dell’ambito.

Ciò premesso, la Variante consiste:

- a) - nella predisposizione di una nuova Scheda normativa 266 “Podere San Giovanni” che prevede:
  - per l’edificio principale (001) interventi riconducibili alla riqualificazione di tipo 4 al fine di adeguarlo alle odierne esigenze abitative;
  - la demolizione di tutti gli annessi precari (edifici 002) e la realizzazione, al loro posto all’interno del lotto di pertinenza, di una superficie complessiva massima a servizio della residenza pari a mq. 180 da distribuire tra i nuovi edifici (003 e 004), di cui mq. 120 per la realizzazione del nuovo volume seminterrato (003) con accesso dalla strada esistente a valle del complesso e mq. 60 per l’edificio in sostituzione degli “ex castris”;
  - un progetto unitario di massima relativamente agli edifici 002, 003, 004 che comprenda anche la sistemazione degli spazi aperti;
- b) - nella predisposizione di una nuova Scheda di rilievo 281;
- c) - nella modifica delle Tavv.c3 in scala 1/1.000 e a3 in scala 1/10.000 del RU inserendo il perimetro dell’area di pertinenza con indicazione della nuova scheda e relativa sigla **V2 E**.

## 7 - IL PIANO

La Variante riguarda un’area all’interno dell’area industriale del Piano posta lungo la SP 27 Casole Cavallano, ricadente nel Sottosistema **P1** “le aree industriali” e individuata con la sigla **AT14f P1 D8**. Nell’area sono previsti interventi di nuova edificazione, di demolizione con ricostruzione e di assetto degli spazi aperti esistenti (art.153 delle NTA RU), la sigla D8 determina un’edificabilità di superficie coperta pari al 40% della superficie delle aree, all’interno dell’AT 14 f, su cui ricade la sigla stessa (art 106 delle NTA RU).

La Variante fa seguito a diverse richieste all’Amministrazione Comunale (29/01/2006, 27/12/2006) da parte della proprietà (sig. Alberto Bartalucci legale rappresentante ITLA Spa)

nella quali si chiede di poter variare il Rapporto di copertura (Rc) dal 40% al 60% premettendo che nell'area, dove insiste l'attività della ITLA, la capacità edificatoria rimasta è insufficiente alle esigenze di espansione tese a migliorarne l'attività operativa, che non è stato possibile acquisire i terreni confinanti e che è necessario un ampliamento di circa mq. 1.000.

La richiesta appare motivata in parte:

- Premesso che il dimensionamento relativo alla potenzialità edificatoria produttiva dell'**UTOE II** "Casole capoluogo", nella quale ricade l'area del Piano, ha, ad oggi, un residuo di mq. 4.100, non si ritiene di poter accogliere l'estensione del Rc fino al 60% ma appare congruo nonché ammissibile il 50% come di seguito riportato:
  - l'area sulla quale si applica l'indice ha una superficie pari a mq. 28.250 nella quale, oggi, con il Rc pari al 40% si può edificare una superficie coperta pari a mq.11.300. Con la Variante (Rc 50%) tale superficie coperta diventa pari a mq. 14.125 con una differenza di mq. 2.825 rispetto alla situazione attuale. Da ciò si desume che rimane un residuo di mq. 1.275 rispetto al dimensionamento complessivo;
  - l'area di proprietà sulla quale si applica l'indice ha una superficie pari a mq. 25.698 nella quale con il Rc pari al 40% si può edificare una superficie coperta pari a mq.10.279,20. Sull'area insiste una superficie già edificata di circa mq. 9.780 che incrementata, rispetto alle nuove esigenze produttive aziendali, di mq.1.000 diventa di mq. 10.780 non attuabili ad oggi con il Rc del 40%.

Si ritiene, quindi, congruo variare il Rc dal 40% al 50%. Si ottiene così una superficie coperta complessiva di mq. 12.849.

Ciò premesso, la Variante consiste nella modifica delle Tav. b3 in scala 1/2.000 del RU inserendo la sigla D9 corrispondente ad un Rapporto di copertura (Rc) pari al 50%.

## 8 - MENSANO

La Variante riguarda l'area all'interno della frazione di Mensano posta lungo la via Monnecchi, dove è presente un piccolo impianto sportivo pubblico (già realizzato) ed un'area per parcheggi pubblici coperti e scoperti (da realizzare). L'area ricade, in parte, nel Sottosistema **L2** " i luoghi centrali della residenza" ed è individuata rispettivamente con le sigla **L2 Ps C** per le attrezzature sportive e **L2 Ms C** per i parcheggi scoperti, in parte nel Sottosistema **R3** "le frazioni" individuata con la sigla **R3 Mp C** (parcheggi coperti).

La Variante nasce dall'esigenza di rendere le aree esistenti e le previsioni coerenti con la reale situazione dei luoghi e con le esigenze dell' Amministrazione Comunale. Per quanto riguarda i parcheggi, è possibile, data la morfologia del luogo che presenta un consistente dislivello tra la via Monnecchi e il terreno ad essa adiacente, realizzare parcheggi su due livelli ovvero parcheggi coperti e parcheggi a raso (realizzati sulla copertura) a livello della via Monnecchi. Per quanto riguarda gli spogliatoi e i magazzini di supporto all'impianto sportivo, anch'essi sono realizzati ad un livello più basso rispetto alla strada che permette, anche in questo caso, di realizzare una quota di parcheggi a raso sulla copertura a livello della via Monnecchi.

Ciò premesso la Variante consiste:

- a) - nella modifica delle Tav. c3 in scala 1/1.000 del RU inserendo il nuovo perimetro aggiornato degli impianti sportivi esistenti e individuando l'area dei parcheggi a raso sopra gli spogliatoi con la sigla **L2 Ps Ms C**;
- b) - nella modifica delle Tav. c3 in scala 1/1.000 del RU inserendo un unico perimetro per le aree di parcheggio unificando anche la sigla con **L2 Mp Ms C**;
- c) - nella modifica degli artt.4 e 49: vedi Variante normativa - punto 2.

## 9 - MONTEGUIDI

La Variante riguarda un'area, composta da un edificio, oggetto di interventi di ristrutturazione in corso, e da un terreno posti all'interno della frazione di Monteguidi.

L'area ricade nel Sottosistema **R3** "le frazioni" ed è individuata, per quanto riguarda l'edificio, con la sigla **R3 C rq4**, per la parte del terreno con la sigla **R3 C2** all'interno di un'area di trasformazione **AT2** (artt. 153, 154, 155 NTA RU), con destinazione residenziale, nella quale gli interventi di nuova edificazione previsti si attuano attraverso un intervento unitario e qualora

il frazionamento della proprietà non consenta la realizzazione con intervento edilizio diretto si dovrà procedere attraverso piano attuativo mettendo insieme tutte le proprietà presenti.

La Variante fa seguito ad una richiesta all'Amministrazione Comunale, da parte della proprietà (sig.ri Shaun Richard Delaney e Suzanne Elaine Delaney), in data 09/01/2008 (prot. 99) nella quale si chiede:

- 1) - di rinunciare alla capacità edificatoria dell'area eliminando il terreno di proprietà dal comparto AT2 al fine di poterlo utilizzare come resede di pertinenza alla propria abitazione;
- 2) - di poter realizzare una piscina e un piccolo volume di servizio (superficie mq. 60);
- 3) - l'inserimento in una scheda normativa.

La richiesta appare motivata solo in parte, in quanto accogliendo la richiesta di rinuncia della capacità edificatoria dell'area ed eliminando, quindi, il terreno di proprietà dal comparto di trasformazione AT2, non si ritiene congrua dare la possibilità di realizzare nuovi volumi anche se di servizio. Data la costante richiesta, da parte di molti cittadini del Comune di Casole d'Elsa, di poter realizzare piccoli spazi di supporto alla residenza all'interno delle aree di pertinenza si propone la modifica dell'art. 109 come meglio specificato nel punto 2 - Variante normativa.

Ciò premesso, la Variante consiste

- a) - nella modifica delle Tav. c2 in scala 1/1.000 del RU stralciando l'area dal perimetro dell'**AT2** ed ampliando l'area **R3 C rq4** fino al limite nord dell'ex area AT2;
- b) - nella modifica dell'art. 109: vedi Variante normativa - punto 2.

#### 10 - **PIEVESCOLA**

La Variante riguarda un'area all'interno della frazione di Pievescola limitrofa alla Chiesa di San Giovanni Battista che ricade nel Sottosistema **L2** "i luoghi centrali della residenza" ed è individuata dalla sigla **L2 Sr B cs1** che contraddistingue l'esclusiva destinazione a Servizi religiosi. All'interno della suddetta perimetrazione del RU sono, invece, compresi edifici residenziali non connessi alla struttura religiosa.

La Variante fa seguito ad una richiesta all'Amministrazione Comunale, da parte del sig. Vincenzo Pacella per se e per conto degli altri proprietari degli immobili interni all'area oggetto di Variante, in data 07/10/2008 (prot. 8461) nella quale si chiede di escludere i detti fabbricati dall'attuale Sottosistema lasciando al suo interno esclusivamente la chiesa ed i locali di pertinenza.

La richiesta appare giustificata e motivata quindi l'area nella quale ricadono gli edifici residenziali non connessi alla struttura religiosa verrà ripermetrata ed individuata, in coerenza con la classificazione relativa al tessuto residenziale circostante, con la sigla **R2 B rq2**.

Ciò premesso, la Variante consiste nella modifica delle Tav. b7 in scala 1/2.000 del RU inserendo un nuovo perimetro con sigla **R2 B rq2**.

## **D - ELENCO DEGLI ELABORATI DELLA VARIANTE**

Della Variante fanno parte integrante gli elaborati di seguito elencati

- **Relazione;**
- **Norme Tecniche d'Attuazione** (Artt. 4, 21, 49, 54, 109 e 117);
- **Scheda Normativa 091** "Casa Fontegaia";
- **Scheda Normativa 108** "Case Monteborniano";
- **Scheda Normativa 203** "Podere Casetta";
- **Scheda Normativa 208** "Podere Bonelli";
- **Scheda Normativa 266** "Podere San Giovanni";
- **Tav. a1** "Usi del suolo e modalità d'Intervento" scala 1/10.000;
- **Tav. a2** "Usi del suolo e modalità d'Intervento" scala 1/10.000;
- **Tav. a3** "Usi del suolo e modalità d'Intervento" scala 1/10.000;
- **Tav. a4** "Usi del suolo e modalità d'Intervento" scala 1/10.000;
- **Tav. b3** "Usi del suolo e modalità d'Intervento" scala 1/2.000;
- **Tav. b6** "Usi del suolo e modalità d'Intervento" scala 1/2.000;
- **Tav. b7** "Usi del suolo e modalità d'Intervento" scala 1/2.000;
- **Tav. c2** "Usi del suolo e modalità d'Intervento" scala 1/2.000;
- **Tav. c3** "Usi del suolo e modalità d'Intervento" scala 1/2.000;
- **Tavv.** Fattibilità geologica (g7, g8, g9).

### **Quadro Conoscitivo:**

- materiale di supporto richieste Variante (foto, foto aeree, materiali grafici, ecc.);
- Scheda di rilievo 281 "Podere San Giovanni".

### **Documenti:**

- richieste di Variante e relativo materiale di supporto.

**IL RESPONSABILE AREA URBANISTICA**

Arch. Alessandra Sara Blanco