



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

COMUNICATO N. 8

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Variante n.21 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 30/07/2008 provvederà all'adozione della Variante n.21 al Regolamento Urbanistico .

La presente variante si attua attraverso modifiche normative ad alcuni articoli delle Norme tecniche di Attuazione (NTA) del Regolamento Urbanistico (RU) nonché modifiche cartografiche e al Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) relativamente alle aree di seguito elencate:

- MULINO D'ELSA Rif. Tav. a1 (1/10.000): modifiche cartografiche, modifiche alle NTA RU (artt. 57, 81)
- CASA CANTONA-SAN PIETRO Rif. Tav. a4 (1/10.000): modifiche cartografiche, modifiche alle NTA RU (scheda normativa SP 148), stralcio del P.I.I. (art. 27);
- LA CONCIA Rif. Tav. b2 (1/2.000): modifiche cartografiche, modifiche alle NTA RU (art 134), stralcio del P.I.I. (art. 13);
- LUCCIANA (2 aree) Rif. Tav. b3 (1/2.000): modifiche cartografiche;
- IL PIANO Rif. Tavv. b3/b4 (1/2.000): modifiche cartografiche;
- ORLI Rif. Tav. b5 (1/2.000): modifiche cartografiche;
- MENSANO Rif. Tav. c3 (1/1.000): modifiche cartografiche.

Considerata la complessità e la specificità dettata da ogni singola area oggetto di Variante, si rimanda all'allegata Relazione Tecnica redatta dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, Arch. Blanco Alessandra Sara.

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 norme 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 e connesso sistema informativo comunale, affisso all'Albo Pretorio nonché inviato per email a vari ordini professionali e associazioni 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 **30 LUGLIO 2008 alle ore 15.00**.

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

Allegato :
Relazione



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA

Oggetto: **Variante n° 21 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°20 (venti) 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 09.01.2006)
- 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 (mai pubblicata)
- 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 (non ancora pubblicata sul B.U.R.T.)
- 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)

Vista la D.G.C. n° 53 del 23/07/2008 nella quale si approva la proposta di Variante al R.U. 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 normative ad alcuni articoli delle Norme Tecniche d'Attuazione (NTA) del Regolamento Urbanistico (RU) nonché modifiche cartografiche e al Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) relativamente alle aree di seguito elencate:
 - MULINO D'ELSA Rif. Tav. a1 (1/10.000): modifiche cartografiche, modifiche alle NTA RU (artt. 57, 81)
 - CASA CANTONA-SAN PIETRO Rif. Tav. a4 (1/10.000): modifiche cartografiche, modifiche alle NTA RU (scheda normativa SP 148), stralcio del P.I.I. (art. 27);
 - LA CONCIA Rif. Tav. b2 (1/2.000): modifiche cartografiche, modifiche alle NTA RU (art 134), stralcio del P.I.I. (art. 13);
 - LUCCIANA (2 aree) Rif. Tav. b3 (1/2.000): modifiche cartografiche;
 - IL PIANO Rif. Tavv. b3/b4 (1/2.000): modifiche cartografiche;
 - ORLI Rif. Tav. b5 (1/2.000): modifiche cartografiche;
 - MENSANO Rif. Tav. c3 (1/1.000): modifiche cartografiche.

B - VARIANTE NORMATIVA

- 1 - Consiste:
 - a) - nella modifica degli artt.49, 54, 57, 81,72, 115, 116, 119, 156 delle NTA;
 - b) - nell'inserimento di un nuovo articolo 119 bis "Attuazione di specifiche aree comprese negli Schemi Direttori";
 - c) - nella modifica dell'art.134 "UMI S.D. 2F" delle NTA;
 - d) - nella modifica della scheda normativa SP 148 "Casa Cantona-San Pietro".
- 2 - Il punto a) riguarda:
 - **art. 49** "Disposizioni generali": correzione di un errore materiale. Viene inserito il riferimento all'art 55 "Le attività residenziali R" in riferimento alle articolazioni indicate sulle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento";
 - **art 54** "Le infrastrutture e attrezzature della mobilità M": viene inserito un nuovo comma riguardante la possibilità, da parte dell'Amministrazione Comunale, di assegnare i parcheggi, sulla base di bandi pubblici e previa convenzione per le modalità di gestione e manutenzione;
 - **art 57** "Gli spazi scoperti d'uso pubblico a verde V": viene inserita una nuova articolazione **Vg1** "Aree per manifestazioni all'aperto" delle aree **Vg**;
 - **art 81** "Giardini": l'articolo detta i criteri per la progettazione delle aree **Vg**. Sono stati inseriti due nuovi commi, il primo riguardante la possibilità di ammettere all'interno delle aree pubbliche a giardino (**Vg**) spazi attrezzati per il gioco dei bambini e dei ragazzi; il secondo condiziona la realizzazione di aree attrezzate per manifestazioni all'aperto all'esplicita destinazione d'uso sulle tavole e alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne garantisca l'uso pubblico e inserisce, inoltre, la possibilità di realizzare strutture smontabili purché coerenti con il contesto paesistico purché siano realizzate in modo da garantire, alla cessazione dell'attività, il ripristino della situazione originaria dei luoghi;
 - **art. 72** "Sottosistema L2: "I luoghi centrali della residenza": viene modificata l'eventuale percentuale di Sn ad uso residenza ammessa, portandola dal 20% al 50%. Tale modifica è coerente con le NTA del Piano Strutturale che al Capo III "Sistema dei Luoghi Centrali" – comma 3, art.47 "Usi caratterizzanti e previsti" recita: "Sono altresì previsti i seguenti usi

principali, in misura non superiore al 50% del totale della superficie lorda di pavimento: R.-Residenza”;

- **art. 115** "Aree da sottoporre ad interventi di riqualificazione": viene modificato il comma 8 riguardante la riqualificazione di tipo 6 (**rq6**) e precisamente viene eliminato il ricorso al piano attuativo nel caso l'intervento riguardi due o più lotti rimandando ad un progetto unitario nel caso l'intervento interessi l'intera area **rq6**. Negli altri casi l'intervento si attua per intervento diretto. La modifica è motivata dal fatto che si tratta di aree di completamento ormai completamente urbanizzate e quindi il ricorso al piano attuativo appare superfluo.
- **art. 116** "Aree da sottoporre ad interventi di trasformazione": viene modificato il comma 3 riguardante la trasformazione **tr1** e precisamente viene eliminato il ricorso al piano attuativo nel caso l'intervento riguardi due o più lotti rimandando ad un progetto unitario nel caso l'intervento interessi l'intera area **tr1**. Negli altri casi l'intervento si attua per intervento diretto. La modifica è motivata dal fatto che si tratta di aree di completamento ormai completamente urbanizzate e quindi il ricorso al piano attuativo appare superfluo.
- **art. 119** "Indirizzi per il programma Integrato di Intervento": viene inserito al comma 2 che l'attuazione degli interventi nelle aree incluse negli Schemi Direttori (S.D.) viene subordinata oltre che all'inserimento nel P.I.I. a quanto indicato al successivo articolo 119 bis;
- **art. 156** "Attuazione attraverso Programma Integrato d'Intervento": si specifica che l'attuazione degli interventi nelle aree comprese nell'ambito degli Schemi Direttori (**S.D.**) avviene attraverso P.I.I. salvo diversa specifica indicazione nelle NTA del RU.

3 - Il punto b) riguarda:

- **art. 119 bis** "Attuazione di specifiche aree comprese negli Schemi Direttori": viene inserito un nuovo articolo a specificare che gli interventi compresi negli **S.D.** possono, se indicato specificamente nelle NTA del RU, sulla base della loro complessità e in coerenza con quanto specificato nelle NTA del Piano Strutturale (art.70), essere attuati per intervento diretto o per piano attuativo.

4 - Il punto c) riguarda:

- **art. 134** "UMI S.D. 2F": vedi Descrizione delle aree oggetto della Variante punto 4 La Concia.

5 - Il punto d) riguarda:

- **Scheda normativa SP 148** "Casa Cantona-San Pietro": vedi Descrizione delle aree oggetto della Variante punto 3 Casa Cantona-San Pietro.

C - DESCRIZIONE DELLE AREE OGGETTO DELLA VARIANTE

1 - Le aree oggetto della presente Variante sono elencate in premessa al punto 2, 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 - MULINO D'ELSA

- La Variante riguarda un'area posta lungo la Traversa Maremmana ricadente nel Sottosistema V3 "i corridoi di naturalità" ed individuata con la sigla **V3 E**. L'area viene utilizzata dal Comitato per la Fiera dell'Alberaia per le manifestazioni legate alla Fiera stessa. Le NTA del RU all'art.65 "Sottosistema V3 "i corridoi di naturalità" indicano gli Spazi scoperti

d'uso pubblico a verde (V) come usi caratterizzanti il Sottosistema **V3**.

- Ciò premesso, la Variante consiste nell'individuazione, sulle tavola a1 1/10.000 del RU, dell'area con una specifica sigla **V3 Vg1 E**. Vengono conseguentemente modificati gli artt. 57 e 81 delle NTA inserendo nell'art. 57 una nuova specifica articolazione **Vg1** "Aree per manifestazioni all'aperto" e nell'art. 81 ne vengono dettati i criteri (vedi punto 2 Variante Normativa della presente Relazione).

3 - CASA CANTONA-SAN PIETRO

La Variante riguarda un'area ricadente nel Sottosistema ambientale **V2** "i serbatoi di ruralità"

ed individuata con la sigla **V2 E** e disciplinata dalla Scheda normativa SP 148 e poi inserita nel P.I.I. all'art. 27.

La Variante fa seguito:

- ad una prima richiesta, da parte della proprietà (Società Valdelsa s.r.l.) all'Amministrazione Comunale, in data 26/06/2007 nella quale si chiede di variare la destinazione urbanistica da turistico-ricettivo a residenziale e di rinunciare alla possibilità di un edificio di nuova edificazione a destinazione alberghiera pari a mq. 250 di Sn prevista sia dalla scheda normativa SP148 che dal P.I.I. art. 27;
- ad una seconda richiesta, da parte della proprietà (Società Valdelsa s.r.l.) all'Amministrazione Comunale, in data 11/04/2008 (prot. 3304) nella quale si chiede di modificare l'area di intervento per poter realizzare la piscina e l'edificio di servizio in un'area più pianeggiante adiacente gli edifici esistenti piuttosto che nell'area di previsione, a valle, dove la prevista realizzazione avrebbe comportato un eccessivo rimodellamento del terreno (scavi e riporti) nonché opere di contenimento;
- ad una terza richiesta, da parte della proprietà (Società Valdelsa s.r.l.) all'Amministrazione Comunale, in data 19/06/2008 (prot. 5369) nella quale si ribadiscono le richieste precedenti e si chiede, inoltre, di modificare la scheda normativa SP148, allegando documentazione fotografica (foto area anno 1976), evidenziando che il fienile, non era stato erroneamente riportato sulla planimetria di rilievo allegata alla SP148.

La richiesta appare motivata in quanto il cambio di destinazione d'uso da turistico-ricettivo a residenziale è comunque coerente con la destinazione originaria del complesso, la rinuncia alla nuova edificazione è sicuramente una scelta che appare migliorativa sia per il contesto paesistico sia per quanto riguarda l'uso di suolo, la nuova collocazione della piscina consente di evitare eccessivi scavi e riporti e opere di contenimento nonché la realizzazione di percorsi e scale per raggiungerla. L'inserimento del fienile viene ritenuto giustificato in quanto si tratta di una mera dimenticanza sulla scheda di rilievo ne viene, infatti, fatta menzione nella norma della scheda stessa.

- Ciò premesso la variante consiste:

- a) - nello stralcio del P.I.I. art. 27;
- b) - nell'integrazione delle norme della Scheda normativa SP 148 del RU che consiste nella variazione della destinazione urbanistica da turistico-ricettivo a residenziale, ritornando così alla destinazione originaria, nella rinuncia alla possibilità di realizzare un nuovo edificio a destinazione alberghiera pari a mq. 250 di Sn come previsto sia dalla Scheda normativa SP148 che dal Programma Integrato di Intervento art. 27, nella modifica dell'area di intervento (che passa da mq. 7948 a mq. 7636) per poter realizzare la piscina e l'edificio di servizio in un'area più pianeggiante adiacente gli edifici esistenti, nell'attribuzione all'ex fienile della categoria di riqualificazione di tipo 5 come all'edificio 002;
- c) - nell'inserimento nella Scheda normativa SP 148 del RU della nuova scheda con il fienile come da foto area dell'anno 1976 (che verrà allegata come elemento di Q.C. alla Variante);
- d) - nella modifica della tavola a4 1/10.000 del RU inserendo il nuovo perimetro.

4 - LA CONCIA

La Variante riguarda un'area posta in adiacenza al centro storico di Casole d'Elsa in una fascia in adiacenza alle mura. Ricadente all'interno dello **SD2** "Casole il versante ovest" in parte nel Sottosistema **L2** "I luoghi centrali della residenza" in parte nel Sottosistema ambientale **V5** "i caposaldi del verde urbano" ed in parte in "Spazi scoperti di uso pubblico a verde" **Vg** e disciplinata dall'art 134 delle NTA del RU e poi inserita, in parte, nel P.I.I. all'art. 13.

La Variante fa seguito ad una richiesta, da parte della proprietà (sig. Giorgio Stoppo)

all'Amministrazione Comunale, in data 11/06/2008 (prot. 5058) nella quale, anche in riferimento ad un Piano di Recupero ormai decaduto, si chiede:

- 1) - la conferma dell'ampliamento previsto dall'art. 134 delle NTA del RU ma non previsto nel P.I.I. art. 13,
- 2) - la conferma della possibilità di realizzare la trasformazione con destinazione residenziale del magazzino posto al piano secondo sottostrada dell'edificio principale;
- 3) - la riconversione residenziale dei volumi ex serra e magazzino già confermate anche dal P.I.I.;
- 4) - di non definire la priorità degli interventi come invece viene specificato nel P.I.I.;
- 5) - di rivedere l'area a verde pubblico da cedere riconvertendo il resto dell'area a verde di pertinenza individuando il percorso che dalla strada comunale porta alla Fonte Verniola;
- 6) - di poter procedere all'attuazione degli interventi indipendentemente dal completamento del percorso che porta alla Fonte Verniola;
- 7) - si rileva che nel P.I.I. non viene delimitata l'area **L2 B** rispetto all'area **V5 B** come invece previsto dall'art. 134 delle NTA del RU, si chiede di variare comunque tale limite in quanto potrebbe rappresentare un limite all'ampliamento dell'ex fienile;
- 8) - di variare la sigla **L2** in quanto appare non adeguata alle destinazioni di tipo residenziale previste sia dall'art. 134 delle NTA del RU che dal P.I.I.;

La richiesta appare motivata in parte:

- Non si ritiene di poter accogliere il punto 8) (di conseguenza i punti 2) e 3) in parte) in quanto in contrasto con il Piano Strutturale che indica per il Sottosistema **L2** una quota di residenza non superiore al 50% del totale della superficie lorda di pavimento. Ma si ritiene, però, di poter modificare la norma (art. 72 NTA RU) relativa al Sottosistema **L2** portando la quota massima di Sn a destinazione Residenza dal 20% al 50% (vedi punto 2 Variante Normativa della presente Relazione). Ciò comporta che, comunque, gli interventi devono rispettare la percentuale relativa agli usi previsti nel Sottosistema **L2** di appartenenza.
- Si ritiene di poter accogliere in parte il punto 5) solo per quanto riguarda la ripermetrazione dell'area a verde pubblico (**V5 Vg F**), il resto dell'area rimane individuata con la sigla **V5 B**.
- Ciò premesso la variante consiste:
 - a) - nello stralcio del P.I.I. art. 13;
 - b) - nell'integrazione dell'art 134 delle NTA del RU che consiste nella definizione degli interventi per i singoli edifici dettando prescrizioni per l'attuazione dell'intervento e indicando gli elaborati minimi a corredo del progetto;
 - c) - nella modifica della tavola b2 1/2.000 del RU inserendo il nuovo perimetro ed eliminando dal **SD 2F** l'area **V2 E** Fonte Verniola.
 - d) - nella modifica dello schema grafico dell'art 134 delle NTA del RU inserendo il nuovo perimetro come modificato sulla tavola b2.

5 - LUCCIANA

La Variante riguarda varie aree all'interno del Borgo storico di Lucciana. La maggior parte delle aree ricade nel Sottosistema R1 "Centri e nuclei antichi" contiene "Spazi scoperti di uso pubblico a verde" **Vg** e "Spazi scoperti di uso pubblico a verde" **Vg** e "infrastrutture e attrezzature della mobilità" **M**. Parti delle aree sono, invece, individuate come aree di nuova edificazione residenziale da sottoporre ad interventi di trasformazione **AT** (art 155 NTA RU).

La Variante fa seguito:

- ad una prima richiesta, da parte della proprietà (Agraria Lucciana s.r.l.) all'Amministrazione Comunale, in data 11/06/2008 (prot. 5059) nella quale si chiede di modificare la perimetrazione di un'area destinata a verde pubblico (ricadente in area R1 Vg A "spazi scoperti di uso pubblico a verde") al fine di creare una fascia di verde privato a pertinenza di alcune unità immobiliari con destinazione residenziale;
- ad una seconda richiesta, da parte della proprietà (Agraria Lucciana s.r.l.) all'Amministrazione Comunale, in data 28/05/2008 (prot. 4649) nella quale si chiede:
 - 1) - l'eliminazione dell'area edificabile **AT5** con conseguente rinuncia alle volumetrie consentite e sostituzione con un'area con destinazione a verde privato a pertinenza delle

residenze esistenti;

- 2) - estensione del parcheggio pubblico adiacente all'area del parcheggio già realizzato;
- 3) - trasformazione aree a margine Area **AT6** da **R1 A rq4** in **R1 A rq2**;
- 4) - si ribadisce, inoltre, la ripermetrazione dell'area a verde pubblico di cui alla prima richiesta.

Le richieste appaiono motivate e comunque coerenti col carattere del borgo nel suo complesso, sia per quanto riguarda l'incremento di nuove aree ad uso pubblico (nuovo parcheggio e incremento area destinata a spazi scoperti di uso pubblico a verde che passa da mq.1117 a mq. 1160), sia per la rinuncia ad un'area edificabile in stretta adiacenza ad edifici storici sottoposti ad interventi di conservazione.

La necessità della nuova perimetrazione dell'area **R1 Vg A** "spazi scoperti di uso pubblico a verde" è, inoltre, giustificata dal fatto che la demolizione di alcuni volumi di nessun pregio consente di recuperare maggiori spazi liberi da destinare a verde di uso pubblico e di conseguenza di recuperare anche spazi privati a pertinenza della residenza. La rinuncia alla nuova edificazione è sicuramente una scelta che appare migliorativa sia per il carattere del borgo e il contesto paesistico sia per quanto riguarda il risparmio di suolo, dando modo di recuperare, anche in questo caso, spazi privati a pertinenza della residenza. La considerazione relativamente al recupero di spazi privati a pertinenza della residenza è valida anche per le aree libere a margine all'area **AT6**.

- Ciò premesso la variante consiste nella modifica della tavola b3 1/2.000 del RU inserendo le nuove perimetrazioni e le rispettive sigle, in particolare:

a) - per quanto riguarda la prima richiesta:

- l'area **R1 Vg A** a nord del borgo verrà ripermetrata ed individuata, in parte, con la sigla **R1 Pz A** per permettere la realizzazione di un'area pavimentata e alberata con un carattere di piazza-aia maggiormente coerente con l'immagine del borgo, e, per la parte una volta occupata dai volumi demoliti, individuata la sigla **R1 Vg A** per consentire la realizzazione di uno spazio per il gioco dei bambini (viene, infatti, modificata la norma art. 81 NTA RU relativa ai criteri per la progettazione delle aree Vg - vedi punto 2 Variante Normativa della presente Relazione). La restante parte, in adiacenza agli edifici residenziali, viene individuata con la sigla **R1 A cs2** con indicazione per il trattamento del suolo ad area permeabile (spazi privati a pertinenza della residenza).

b) - per quanto riguarda il punto 1) della seconda richiesta:

- La rinuncia dell'area **AT5 (R1 C6+R1 Vg C** - area mq. 637 - indice $E_f = 0,2$) equivale a mq.127,40 di nuova edificazione residenziale e mq. 254 destinati a spazi scoperti di uso pubblico a verde. L'attuale area **AT6 (R1 C6+R1 Ms C+viabilità** - mq.854 - indice $E_f = 0,25$) equivale a mq.213,50 di nuova edificazione e mq. 372 di parcheggio pubblico. Si propone di recuperare l'area **R1 Vg C** (spazi scoperti di uso pubblico a verde) al posto dell'area **R1 A rq4** (mq.337) inglobandola all'interno dell'area **AT6** che passa così da mq 854 a mq. 1191 e che consentirebbe una nuova edificazione di mq.297,75. Conseguentemente la sigla **AT6** (indice territoriale $E_f = 0,25$) viene sostituita con la sigla **AT5** (indice territoriale $E_f = 0,20$) passando così ad un indice territoriale più basso che consente di edificare mq.238,20. L'ex area **AT5 (R1 C6+R1 Vg C)** viene individuata con la sigla **R1 A Cs2** con indicazione per il trattamento del suolo ad area permeabile (spazi privati a pertinenza della residenza).
- Per concludere la nuova riorganizzazione dell'area **AT**, nella quale viene salvaguardato il valore pubblico col conseguente recupero di un'area destinata a spazi scoperti di uso pubblico a verde e aumentata la superficie libera permeabile, comporta una differenza di nuova S_n residenziale pari a mq. 24,70 tenendo conto, che la soppressione dell'area **AT5** ha, comunque, comportato l'eliminazione di mq.127,40. La nuova edificazione passa dai complessivi mq. 340,90 a mq. 238,20 e gli spazi scoperti di uso pubblico a verde (**Vg**) passano da mq. 254 a mq.337.

c) - per quanto riguarda i punti 2) e 3) della seconda richiesta:

- l'area adiacente il parcheggio già realizzato viene perimetrata e individuata con la sigla **R1 Ms A** per consentire l'estensione del parcheggio stesso con la realizzazione di un

- nuovo parcheggio scoperto;
- l'area **R1 A rq4** viene individuata con la sigla **R1 A rq2** con indicazione per il trattamento del suolo ad area permeabile (spazi privati a pertinenza della residenza).

6 - IL PIANO

- la Variante riguarda l'area industriale del Piano posta lungo la SP 27 Casole Cavallano ricadente nel Sottosistema P1 "Le aree industriali". Nasce dalla necessità di inserire un tracciato stradale esattamente dove esistente e nel conseguente proseguimento del tracciato in linea con quanto esistente.
- Ciò premesso, la Variante consiste nell'individuazione, sulle tavola a1 1/2.000 del RU, del nuovo tracciato e della conseguente traslazione di un'area di parcheggio (**P1 Ms D**). Vengono quindi riperimetricate le aree **P1 (AT 14m, AT 14i, AT 14n e AT 14l)** adiacenti la strada tenendo conto della nuova posizione.

7 - ORLI

La Variante riguarda un'area posta in località Orli ricadente in parte nel Sottosistema **R3** "Le frazioni" ed in parte in "Spazi scoperti di uso pubblico a verde" **Vg**. Le aree oggetto della Variante sono aree di nuova edificazione residenziale da sottoporre ad interventi di trasformazione **tr** (art 116 NTA RU) ed **AT**(art 155 NTA RU).

La Variante si è resa necessaria al fine di:

- 1) - deperimetrare dall'area **AT4 (R3 C4, R3 Vg C)** l'area **R3 Vg C** già realizzata ed asservita ad altra lottizzazione realizzata;
 - 2) - deperimetrare dall'area **R3 C tr1** gli edifici realizzati oggetto di un precedente Piano di Lottizzazione (DCC 52 del 28/09/1994) e le relative aree a verde cedute.
- Ciò premesso la variante consiste nella modifica della tavola b5 1/2.000 del RU inserendo le nuove perimetrazioni e le rispettive sigle, in particolare:

- a) - nella eliminazione dall'area **AT4** e dell'area di uso pubblico a verde **R3 Vg C** cambiando la sigla in **R3 Vg B**. All'interno dell'area è già realizzato un campetto per il gioco dei ragazzi, viene, infatti, modificata la norma art. 81 NTA RU relativa ai criteri per la progettazione delle aree Vg (vedi punto 2 Variante Normativa della presente Relazione);
- b) - viene riperimetrata l'area dove sono realizzati edifici oggetto di precedente Piano di Lottizzazione individuandola con la sigla **R3 B rq3** indicando, inoltre, con la sigla **R3 Vg B** le aree a verde cedute;
- c) - nell'unificazione delle aree di nuova edificazione (**AT4 e tr1**) in un'unica area **AT7** che comprende anche "Spazi scoperti di uso pubblico a verde" Vg individuati con la sigla **R3 Vg C**.

Per quanto riguarda il punto c) si possono fare le seguenti considerazioni:

- l'area **AT4 (R3 C4+R3 Vg C)** - area mq. 4047 - indice Ef = 0,15) equivale a mq.607,05 di nuova edificazione residenziale e mq. 1641 destinati a spazi scoperti di uso pubblico a verde, ma già asserviti ad un'altra lottizzazione;
- l'area **tr1 (R3 C)** - area mq. 3612 - indice Ef = 0,50) equivale a mq.1.806 di nuova edificazione residenziale da cui però vanno tolti gli edifici esistenti già realizzati con altra Lottizzazione;
- totale nuova edificazione due aree (**AT4+tr1**) = mq.2.413,05;
- l'unificazione delle due aree individuata con la sigla **AT7 (R3 C4+R3 Vg C)** - mq.3.753 - indice Ef = 0,30) che ha un indice intermedio rispetto alle due aree precedenti equivale a mq.1.125,90 di nuova edificazione.

La variante ha, in questo caso un duplice vantaggio, in primo luogo la correzione di errori che erano stati compiuti nella perimetrazione e attribuzione di aree pubbliche già cedute o realizzate nonché la progettazione unitaria che dovrà essere effettuata per tutta l'area **AT7** e che consente, quindi, un maggior controllo e uniformità dell'intervento.

8 - MENSANO

La Variante riguarda un'area posta in località Mensano ricadente in parte nel Sottosistema **R3** "Le frazioni" ed in parte in "Spazi scoperti di uso pubblico a verde" **Vg**. Le aree oggetto della variante sono aree di nuova edificazione residenziale da sottoporre ad interventi di trasformazione **AT** (art 155 NTA RU).

La Variante fa seguito:

- alla richiesta all'Amministrazione Comunale, in data 11/07/2008 (prot. 6062), da parte della società Ma.Cos.Building s.r.l., in qualità di promittente acquirente, nella quale si chiede di modificare il rapporto di copertura previsto nell'area **AT5** dal 20% al 30%;
- all'esigenza da parte dell'Amministrazione Comunale di realizzare un parcheggio coperto di uso pubblico, all'interno dell'area oggetto della Variante di proprietà comunale e corrispondente alla particella 305, attualmente individuata con la sigla **R3 Vg C**.

Premettendo che l'area adiacente, di simili proporzioni, ha un rapporto di copertura pari al 30%, la richiesta è motivata dal fatto che tale rapporto obbliga di fatto a realizzare edifici su due piani e non consente la progettazione anche su un solo piano, ciò anche al fine di creare un minore impatto sul paesaggio e di fornire maggiore possibilità di movimento architettonico. La proposta è, comunque, congruente in quanto a fronte di una superficie edificabile di circa mq. 2000 rimane una superficie da destinare a verde, parcheggi e viabilità di mq.1400.

- Ciò premesso la variante consiste nella modifica della tavola c3 1/1.000 del RU inserendo le nuove perimetrazioni e le rispettive sigle, in particolare:

- a) - nella sostituzione della sigla **R3 C4** (Rc 20%) con la sigla **R3 C5** (Rc 30%);
- b) - nella riduzione dell'area **AT** di trasformazione conseguente alla ripermetrazione dell'area da adibire a parcheggio coperto di uso pubblico individuato con la sigla **R3 Mp C**

Per concludere la nuova riorganizzazione dell'area **AT** data la diminuzione dell'area **R3 Vg C**, essendo l'indice di tipo territoriale, comporta una diminuzione della Sn edificabile salvaguardando, comunque, il valore pubblico col conseguente recupero di un'area destinata a parcheggi di uso pubblico.

D - ELENCO DEGLI ELABORATI DELLA VARIANTE

Della Variante fanno parte integrante gli elaborati di seguito elencati

- **Relazione**;
- **Norme Tecniche d'Attuazione** (Artt. 49, 54, 57, 81,72, 115, 116, 119, 119 bis, 134,156);
- **Scheda Normativa 148** "Casa Cantona-San Pietro";
- **Tav. a1** "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. b2** "Usi del suolo e modalità d'Intervento" scala 1/2.000;
- **Tav. b3** "Usi del suolo e modalità d'Intervento" scala 1/2.000;
- **Tav. b4** "Usi del suolo e modalità d'Intervento" scala 1/2.000;
- **Tav. b5** "Usi del suolo e modalità d'Intervento" scala 1/2.000;
- **Tav. c3** "Usi del suolo e modalità d'Intervento" scala 1/1.000;
- **Tavv.** Fattibilità geologica;
- **Quadro Conoscitivo**: Foto aerea anno 1975 (casa Cantona-San Pietro);
- **Documenti**: richieste varianti e relativo materiale di supporto.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Alessandra Sara Bianco