



# Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – AREA BERIGNONE- Adozione –**

**Revoca**

**della Deliberazione di consiglio comunale n. 110 del 18.11.2011  
in esito alla Conferenza paritetica interistituzionale in merito alla Variante al Piano  
Strutturale approvato con D.C.C. n. 68 del 30.06.2011**

**Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia privata  
architetto Valeria Capitani**

*26 aprile '12*



# Comune di Casole d'Elsa

## Provincia di Siena

**Servizio urbanistica ed edilizia privata**

### RELAZIONE TECNICA

**Oggetto: Revoca della Deliberazione di consiglio comunale n. 110 del 18.11.2011 recante “VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – AREA BERIGNONE- Adozione “ in esito alla Conferenza paritetica interistituzionale in merito alla Variante al Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 68 del 30.06.2011**

#### **PREMESSA**

Con sentenza n. 111/2011- Sez. I, il T.A.R. Toscana, in accoglimento del ricorso R.G. n. 1472/2010 proposto dalla Società I.S.A., Incremento Sviluppo Agricolo s.p.a., ha annullato, relativamente all'area Berignone, le Delibere del Consiglio Comunale di Casole d'Elsa con cui è stata, prima adottata, e poi approvata, la VARIANTE DI ASSESTAMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO comunale.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 28 del 23.02.2011 “SENTENZA DEL TAR DELLA TOSCANA N. 111/2011: ATTO DI INDIRIZZO”, la Giunta comunale ha incaricato l'Ufficio del Segretario Generale dell'approfondimento della questione relativa alla sentenza del TAR Toscana n. 111/2011 e successivamente con D.G.C. n. 114 del 11.06.2011 “ATTO D'INDIRIZZO” ha dato mandato all'Ufficio Urbanistica di adottare tutti gli atti necessari alla riadozione della variante, limitatamente all'area interessata dall'annullamento operato dalla sentenza del TAR della Toscana n. 111/2011.

Con Deliberazione n° 110 il 18.11.2011 il Consiglio Comunale ha pertanto adottato la Variante al Regolamento Urbanistico Area Berignone, la quale comporta modifiche alle schede normative relative agli insediamenti rurali di proprietà della società I.S.A. Berignone ricadenti nell'UTOE I di Berignone. Per tali insediamenti la variante ha previsto un intervento di recupero e valorizzazione con destinazione turistico-ricettiva. L'intervento è finalizzato alla valorizzazione dell'Ambito V1.2 "Berignone" con l'obiettivo di rendere possibile una maggiore fruibilità dei contesti naturalistici e valorizzare la percezione paesaggistica dell'insieme, sia sotto il profilo tipologico e linguistico che in termini di relazioni percettive tra insediamenti.

La variante ha proposto inoltre l'eliminazione della modalità d'intervento mediante Piano integrato degli interventi. La realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione di piano attuativo, in questo caso Piano di Recupero ai sensi dell'art. 73 della L.R. 1/2005, in modo da garantire unitarietà, omogeneità e integrazione degli interventi, nonché partecipazione e trasparenza, oltre che a garantire il corretto uso delle risorse attraverso il ricorso alla Valutazione Integrata ai sensi dell'art. 11 comma 2 della L.R.1/2005. La variante ha definito inoltre il numero di posti letto in complessivi 200.

La Variante al Regolamento Urbanistico è stata adottata effettuando la verifica di conformità della stessa con il Piano strutturale variato con D.C.C. n. 68/2011 e con quello pre-vigente.

#### **CONFERENZA PARITETICA AI SENSI DELL'ART. 26 della L.R. 1/2005**

In data 08.11.2011 con protocollo n. 9181 è pervenuta a questa Amministrazione la Deliberazione di Giunta Regionale n. 931 del 03.11.2011 con la quale la Regione Toscana ha adito la Conferenza paritetica interistituzionale in relazione alla Variante al Piano Strutturale del Comune di Casole d'Elsa, approvato con D.C.C. n. 68 del 30.06.2011, 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 Variante al Piano strutturale del Comune di Casole d'Elsa*” secondo quanto



# Comune di Casole d'Elsa

## Provincia di Siena

indicato nella relazione istruttoria predisposta dal competente Settore regionale e allegata alla citata Deliberazione regionale.

Nella suddetta relazione tecnica predisposta dal Settore Pianificazione del Territorio della Regione toscana è indicato tra gli altri quale probabile profilo di incoerenza rispetto alla disciplina del PIT il dimensionamento turistico-ricettivo previsto per l'U.T.O.E. n. I "Berignone" al quale fa riferimento anche la descritta Variante al RU.

La Conferenza si è svolta, in prima seduta, il giorno 14 febbraio 2012 ed in tale occasione ha esaminato i profili di possibile incoerenza indicati nell'atto di adizione.

Per quanto riguarda le previsioni turistico ricettive dell'U.T.O.E. I "Berignone" l'Amministrazione Comunale ha proposto alla Conferenza di stralciare la previsione della nuova edificazione, con destinazione turistico ricettiva, prevedendo la possibilità di recuperare la volumetria esistente dell'Area Berignone interessata anche dalla Variante adottata con D.C.C. n. 110/2011 (casali e area Cucule-Podernovo così come identificati nel Piano di Miglioramento presentato negli anni scorsi dalla proprietà di Berignone) con destinazione residenziale.

La proposta formulata da questa Amministrazione prevede una radicale modifica del dimensionamento turistico ricettivo con conseguente incremento del dimensionamento residenziale.

La conclusione dei lavori della Conferenza è avvenuta in data 28 febbraio presso il Municipio di Casole d'Elsa con l'accoglimento della proposta di conversione del dimensionamento turistico ricettivo afferente alle proprietà della Società I.S.A. Berignone in residenziale come si evince dal Verbale della stessa, a noi pervenuto in data 08.03.2012 con protocollo n. 1930.

*(...) Berignone: gli interventi devono essere limitati alla riqualificazione a fini residenziali della volumetria degli edifici poderali esistenti in loc. Podernuovo; alla riqualificazione con funzioni complementari all'attività residenziale, degli edifici poderali esistenti tra Podernuovo e Cucule, escludendo dal conteggio i capannoni agricoli non riconoscibili come edifici. Il dimensionamento complessivo degli edifici da recuperare viene indicato dal comune, con riferimento al PMAA a suo tempo presentato, in circa 5000 mq di superficie massima. (...)*

In considerazione di ciò questo Servizio ha formulato all'Amministrazione Comunale una proposta di "Adeguamento agli esiti della Conferenza paritetica interistituzionale ai sensi dell'art. 26, comma 3, della L.R. 01/05 e ss.mm.ii". nella quale si prevedono per l'U.T.O.E. I Berignone le seguenti modifiche al Piano strutturale approvato con D.C.C. 68/2011:

#### **Modifiche alla Normativa tecnica consistenti in:**

- art. 50 - Sottosistema L2 "I luoghi centrali della residenza": inserimento *comma 2 bis*;
- art. 95 - "Disposizioni generali": modifica *comma 17* con inserimento dimensionamento residenziale UTOE I "Berignone";
- art. 96 - UTOE I "Berignone": modifica *comma 2* al dimensionamento turistico ricettivo;
- allegato A – "dimensionamento residenziale": inserito dimensionamento residenziale;
- allegato B – "dimensionamento turistico ricettivo": riduzione posti letto totale UTOE.

**Modifiche alla TAV. P2.1** "Verifica dimensionamento residenziale" inserimento dimensionamento residenziale come da verbale Conferenza Paritetica;

**Modifiche alla TAV. P1** "Indirizzi operativi" (quadrante Nord-Ovest) con Inserimento dell'area Podernuovo nel Sistema dei Luoghi Centrali della Residenza (al posto del Sistema dei Luoghi Centrali dell'ospitalità) al fine di poter realizzare le funzioni complementari alla residenza come da verbale Conferenza Paritetica);

**Modifiche alla TAV. D1** (scala 1.25.000)



# Comune di Casole d'Elsa

## Provincia di Siena

- d.1.1 Sistemi, sottosistemi e ambiti con Inserimento dell'area Podernuovo nel Sistema dei Luoghi Centrali della Residenza (al posto del Sistema dei Luoghi Centrali dell'ospitalità);

### **CONCLUSIONI**

Alla luce di quanto sopra questo Servizio Urbanistica ritiene necessario revocare la "VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – AREA BERIGNONE- Adozione " in quanto la stessa risulta non coerente con la proposta formulata dall'Amministrazione in sede di Conferenza paritetica e non coerente con gli esiti della Conferenza stessa che questa Amministrazione ritiene di condividere pienamente e propone al Consiglio Comunale la revoca della Deliberazione n. 110 del 18.11.2011.

Casole d'Elsa 26.04.2012

Il Responsabile del Servizio Urbanistica ed  
Edilizia privata

*(arch. Valeria Capitani)*