



# Comune di Castiglione d'Orcia

(Provincia di Siena)

Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia



## Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

n° 79 del 13/12/2017

**Oggetto : REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE. PROPOSTA DI APPROVAZIONE  
ARTICOLO AD INTEGRAZIONE**

L'anno **duemiladiciassette** addì  **tredici** del mese di **Dicembre** alle ore **18:15**, nella Residenza Municipale, adunatosi il Consiglio Comunale in prima convocazione, previa trasmissione degli inviti nei termini di legge, sono intervenuti i Signori:

Eseguito l'appello, risultano:

- 1 **GALLETTI CLAUDIO**
- 2 **ARMENI LORENZO**
- 3 **BARNI ALESSANDRO**
- 4 **CINGOTTINI RENATO**
- 5 **CONSOLI STEFANO**
- 6 **FORMICHI ERIKA**
- 7 **ROSSI ALICE**
- 8 **ROSSI FABIO**
- 9 **VACCARO VALENTINA**
- 10 **ROSATI SARA**
- 11 **RUSTICI CINZIA**

**Sindaco**  
**Consigliere**  
**Consigliere**  
**Consigliere**  
**Consigliere**  
**Consigliere**  
**Consigliere**  
**Consigliere**  
**Consigliere**  
**Consigliere**  
**Consigliere**

PRESENTE	ASSENTE
X	
X	
	X
X	
X	
X	
X	
	X
X	
	X
	X

**TOTALE**

<b>7</b>	<b>4</b>
----------	----------

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale **Luigi Frallicciardi**

**Claudio Galletti** nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e invita i Sig.ri Consiglieri a discutere sull'argomento in oggetto.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione avente oggetto "**REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE. PROPOSTA DI APPROVAZIONE ARTICOLO AD INTEGRAZIONE**" presentata dal Responsabile Ufficio Tecnico - Area Gestione del Territorio PECCI STEFANO;

RITENUTO di approvare la suddetta proposta;

VISTI i pareri favorevoli resi ai sensi dell'art.49 del D.Lgs n.267/2000;

UDITI gli interventi come da allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Con la seguente votazione, resa nei modi e forme di legge:

Presenti n. 7

Favorevoli n. 6

Contrari n. 0 ( )

Astenuti n. 1 Vaccaro

### DELIBERA

- di approvare la suddetta proposta di deliberazione avente per oggetto: "**REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE. PROPOSTA DI APPROVAZIONE ARTICOLO AD INTEGRAZIONE**" nel testo allegato al presente atto come parte integrante e sostanziale, facendo proprie le motivazioni della medesima proposta.
- Con successiva e separata votazione espressa in forma palese, che ha il medesimo esito, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c.4 del D.Lgs. 267/2000.



*Comune di*  
**Castiglione d'Orcia**  
*(Provincia di Siena)*

Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia



• Ufficio Tecnico - Area Gestione del Territorio •

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**Rif. n° PRDC 80 – 2017**

**Oggetto : REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE. PROPOSTA DI APPROVAZIONE  
ARTICOLO AD INTEGRAZIONE**

### **PREMESSO CHE:**

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.12 del 23.03.2012 è stato approvato il REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE, entrato in vigore in data 18.04.2012;
- con Deliberazioni del Consiglio Comunale n.21 del 23.05.2012, n.46 del 27.09.2013 e n.7 del 20.01.2016 sono state approvate alcune varianti al testo normativo originario;

### **RICORDATO CHE** con la predetta deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 20.01.2016:

- il Comune di Castiglione d'Orcia prendeva atto delle sostituzioni delle definizioni contenute nel Regolamento Edilizio comunale previgente ad opera del decreto del Presidente della Giunta Regionale dell'11 novembre 2013, n. 64/R, quale regolamento di attuazione dell'art.144 della L.R.n.1/2005 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, definizioni entrate in vigore il 15.05.2014;
- erano state confermate in via transitoria le modalità di calcolo contenute all'art.96.2 e 100.3 in riferimento alla realizzazione di locali interrati, al fine di dare, a fronte delle innovazioni apportate dalla disposizione regionale richiamata al precedente alinea, continuità agli obiettivi perseguiti dal Comune nel definire determinati parametri urbanistici;

**DATO ATTO CHE** in fase di applicazione della misura transitoria sopra richiamata e contenuta nella Deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 20.01.2016 si sono registrate potenziali difficoltà applicative da parte degli operatori, derivanti essenzialmente dal ricorso a definizioni sostituite, cosicché si è ritenuto opportuno formulare alla Regione Toscana un quesito circa gli effetti delle sostituzioni operate dal DPGR 64/2013 sulle discipline comunali, con particolare riferimento alla sostituzione dell'univoca definizione di volume contenuta nel Regolamento Edilizio Comunale previgente (ex art.100) con le n.3 definizioni di volume introdotte con il regolamento regionale citato;

**PRESO ATTO CHE** Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche Abitative – Settore Pianificazione del Territorio ha fatto pervenire presso il Comune di Castiglione d'Orcia (ns. prot.n. 8080 del 29.09.2017) risposta al quesito formulato da questo Ufficio, i cui contenuti si riportano di seguito per estratto per quanto d'interesse:

*“...si ritiene che competa all'Amministrazione comunale, nell'esercizio autonomo delle proprie competenze amministrative, valutare quale parametro utilizzare per il calcolo del volume ai fini dell'applicazione delle norme tecniche contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica laddove gli stessi introducono limitazioni volumetriche alla realizzazione di determinati interventi edilizi, in funzione degli obiettivi perseguiti dall'amministrazione comunale nell'introdurre tali limitazioni;*

**RITENUTO PERTANTO OPPORTUNO** andare a definire le modalità di calcolo delle consistenze volumetriche in riferimento alle definizioni oggi offerte dal DPGR 64/2013, al fine, come indicato dalla Regione con il parere sopra richiamato, di perseguire gli obiettivi dell'amministrazione comunale;

**RICORDATO CHE:**

- il DPGR 64/2013 offre le seguenti definizioni di volume:
  - o art.22 – Volume Lordo
  - o art.23 – Volume
  - o art.24 – Volume virtuale;
- appare chiaro che l'utilizzo del parametro Volume Virtuale ex art.24 è semplicemente una facoltà riservata alla disciplina comunale, in quanto all'art.24 del DPGR 64/2013 vengono utilizzate le seguenti formule: "...c3. Il volume virtuale dell'edificio (*V<sub>ve</sub>*) di cui al comma 1 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento per il dimensionamento..." e "...c4. Il volume virtuale dell'unità immobiliare (*V<sub>vni</sub>*) di cui al comma 2 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento..."; pertanto saranno le future discipline contenute nei piani urbanistici a ricorrere a detto parametro se ritenuto opportuno o necessario e si dà qui atto quindi che la definizione ex art.24 non è attualmente utilizzabile;
- il Regolamento Urbanistico comunale ha espresso limitazioni agli interventi edilizio-urbanistici in termini di volumi o metri cubi sulla scorta delle definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, approvato contestualmente al Regolamento Urbanistico; la combinazione delle limitazioni contenute nel Regolamento Urbanistico e delle definizioni contenute nel Regolamento Edilizio hanno pertanto sancito in quel momento e contestualmente gli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione Comunale nella veste di limitazioni; sono questi gli obiettivi a cui si riferisce Regione Toscana nel parere sopra richiamato;

**VALUTATO** quanto ai punti precedenti, si ritiene opportuno introdurre un articolo al Regolamento Edilizio vigente che, superando la disposizione transitoria contenuta nella Deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 20.01.2016 ma perseguendone gli obiettivi e pertanto garantendo una adeguata continuità nelle modalità istruttorie sino ad oggi utilizzate da questo Servizio, stabilisca le modalità di calcolo delle consistenze volumetriche ricorrendo esclusivamente alle definizioni contenute nel DPGR 64/2013, articolo integrativo accompagnato da schema grafico che ne renda ulteriormente chiara l'attuazione (all."a" alla presente);

**RICHIAMATA** la nota con la quale questo Servizio ha trasmesso al Sindaco la proposta di integrazione al Regolamento Edilizio oggetto della presente (prot.int.9255 del 07.11.2017);

**PRESO ATTO CHE** la Commissione Consiliare Statuto e Regolamenti ha esaminato l'integrazione al Regolamento Edilizio oggetto della presente proposta nella seduta del 04.12.2017, approvandone i contenuti all'unanimità (come da verbale conservato in atti a cura del Presidente della Commissione);

**RITENUTO OPPORTUNO** di provvedere a proporre l'approvazione delle modifiche come rappresentate nell'allegato alla presente sotto la lettera "a", ricordando come sopra argomentato che l'integrazione proposta tende a perseguire gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale in riferimento alle limitazioni introdotte con i parametri urbanistici contenuti nel Regolamento Urbanistico comunale, formulazione dettata dalle seguenti considerazioni:

- il regolamento edilizio previgente non conteneva premialità in relazione alle volumetrie fuori terra, premialità introdotte invece dalla definizione di Volume ex art.23 del DPGR 64/2013, laddove la consistenza volumetrica fa riferimento alla definizione di SUL sempre contenuta nel medesimo DPGR 64/2013 (ci si riferisce alle esclusioni descritte all'art.10 del DPGR 64/2013); si propone quindi con la presente di ricorrere alla definizione di volume lordo ex art.22 per il calcolo di volumi della porzione dei fabbricati fuori terra, coerentemente con la necessità di tutelare principalmente l'aspetto percettivo delle volumetrie, quindi limitando il loro sviluppo fuori terra;
- il regolamento edilizio previgente conteneva premialità in relazione alla volumetria interrata con l'ovvio obiettivo di limitare la percezione dei fabbricati, premialità rinvenibili esclusivamente nella definizione di volume ex art.22 del DPGR 64/2013; dette premialità non erano però riferite alla porzione interrata del fabbricato planimetricamente eccedente il fuori terra;
- in conclusione, la determinazione volumetrica maggiormente rispondente a quella attesa dal Regolamento Edilizio previgente è data dalla combinazione delle due definizioni offerte dal DPGR 64/2013: quella di volume lordo (art.22) per la porzione di fabbricato fuori terra e per la porzione interrata non eccedente dalla sagoma planimetrica del fuori terra, e quella di volume (art.23) per la porzione di fabbricato interrata planimetricamente eccedente la porzione di fabbricato fuori terra;

**VISTI**, in particolare, i seguenti provvedimenti normativi:

- L.R.n.65 del 10.11.2014 “*Norme per il governo del territorio*” e successive modifiche ed integrazioni ed in particolare l’art. 106 che disciplina il contenuto dei Regolamenti Edilizi Comunali;
- D.P.R. n°8 del 15.01.1972 “*Trasferimento alle Regioni a statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia di urbanistica e di viabilità, acquedotti e lavori pubblici di interesse regionale e dei relativi personali ed uffici*” recante delega alle Regioni in materia di approvazione del Regolamento Edilizio”;
- L.R. n°88 del 1 dicembre 1998, “*Attribuzione agli Enti locali e disciplina generale delle funzioni amministrative e dei compiti in materia di urbanistica e pianificazione territoriale, protezione della natura e dell’ambiente, tutela dell’ambiente dagli inquinamenti e gestione dei rifiuti, risorse idriche e difesa del suolo, energia e risorse geotermiche, opere pubbliche, viabilità e trasporti conferite alla Regione dal D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112*”;
- D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*” che ha operato il riordino della materia edilizia, introducendo varie modifiche, tra cui quelle sui titoli abilitativi edilizi, confermando agli artt. 2 e 4 che i Comuni disciplinano l’attività edilizia con l’approvazione del relativo Regolamento Edilizio Comunale;

**DATO INFINE ATTO CHE**, in linea con i contenuti della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 20.01.2016, in riferimento alle sostituzioni intervenute ad opera del Regolamento Regionale n.64R/2013 è stato elaborato un testo di regolamento edilizio con annotati gli effetti delle disposizioni contenute nel Regolamento Regionale n.64R/2013; detto testo è stato redatto a cura dell’Ufficio Tecnico Comunale esclusivamente al fine di facilitare la lettura delle disposizioni normative vigenti, restando invariati il valore e l’efficacia delle norme richiamate (allegato “c” alla presente);

**VISTO** il D.Lgs.n.267 del 18.08.2000 “*Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali*” ed in particolare l’art. 42 recante disposizioni in ordine alle materie di competenza del Consiglio Comunale;

Tutto ciò premesso

## **PROPONE**

- 1) di approvare le premesse del presente atto, che si intendono integralmente riportate nella presente proposta di dispositivo;
- 2) di approvare, ai sensi del D.P.R. n.380 del 06.06.2001 e del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000, il Regolamento Edilizio Comunale allegato alla presente sotto la lettera “b”, come integrato rispetto al testo normativo vigente in ragione dei contenuti dell’allegato “a” alla presente;
- 3) di dare atto che, nel rispetto del c.6 art.23 del DPGR 64/2013, ai fini del calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione si utilizza esclusivamente il parametro Volume ex art.23, unitamente alle tabelle dei valori unitari;
- 4) di dare atto che dalla data di esecutività della presente si intendono superate le disposizioni transitorie descritte al punto 4 della Deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 20.01.2016;
- 5) di trasmettere copia del Regolamento Edilizio Comunale aggiornato, unitamente alla deliberazione di approvazione ed ulteriori allegati, ai comuni del Parco della Val d’Orcia, al Parco della Val d’Orcia, alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Siena, alla Unione dei Comuni Amiata Val d’Orcia, alla Regione Toscana, all’Amministrazione Provinciale di Siena, alla Società Parco della Val d’Orcia e agli ordini professionali;
- 6) di dare atto che la presente deliberazione non comporta assunzione di impegni di spesa.

Castiglione d’Orcia, lì 07/12/2017

Il Responsabile  
Ufficio Tecnico - Area Gestione del Territorio  
PECCI STEFANO



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

**Luigi Frallicciardi**

**IL SINDACO**

**Claudio Galletti**

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.*