



**Comune di  
Castiglione d'Orcia**

(Provincia di Siena)

Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia



**Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale**

**n. 15 del 10-03-2017**

**Oggetto: L.R. 10.11.2014 N.65 ART.111.  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO DENOMINATO -CA - UTOE 1 CAPOLUOGO-  
PROPOSTA DI ADOZIONE QUALE PIANO ATTUATIVO.**

L'anno Duemiladiciassette, addì Dieci del mese di Marzo 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:

Cognome e Nome	Qualifica	Presenti
GALLETTI CLAUDIO	Sindaco	SI
ARMENI LORENZO	Consigliere	SI
BARNI ALESSANDRO	Consigliere	SI
CINGOTTINI RENATO	Consigliere	SI
CONSOLI STEFANO	Consigliere	NO
FORMICHI ERIKA	Consigliere	NO
ROSSI ALICE	Consigliere	SI
ROSSI FABIO	Consigliere	SI
VALENTINA	Consigliere	SI
VACCARO		
ROSATI SARA	Consigliere	NO
RUSTICI CINZIA	Consigliere	NO

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Dott. Luigi Frallicciardi

Il Sig Galletti Claudio 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 presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

**IL SINDACO**  
F.to Claudio Galletti

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Dott. Luigi Frallicciardi

**Attestato di pubblicazione.**

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione.  
X E' stata affissa all'Albo on line di questo Comune il 13-03-2017 e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi, come prescritto dall'articolo 124, del D.Lgs. n.267/2000.

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Dott. Luigi Frallicciardi

X La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs.n.267/2000.

X diventerà esecutiva dopo 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione,(art.134, D.Lgs.n.267/2000);

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Dott. Luigi Frallicciardi

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione avente per oggetto: **“L.R. 10.11.2014 N.65 ART.111. PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO DENOMINATO -CA - UTOE 1 CAPOLUOGO-. PROPOSTA DI ADOZIONE QUALE PIANO ATTUATIVO.**” presentata dal Responsabile Area Tecnica - Gestione del Territorio PECCI STEFANO

Uditi

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 votazione unanime, resa nei modi e forme di legge

DELIBERA

- di approvare la suddetta proposta di deliberazione avente per oggetto: **“L.R. 10.11.2014 N.65 ART.111. PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO DENOMINATO -CA - UTOE 1 CAPOLUOGO-. PROPOSTA DI ADOZIONE QUALE PIANO ATTUATIVO.**” 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, unanime e favorevole, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134. c.4 del D.Lgs.267/2000.

Allegati: - proposta di deliberazione



# Comune di Castiglione d'Orcia

(Provincia di Siena)

Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia

• Area Tecnica – Gestione del Territorio •



## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Rif. n° PRDC - 13 - 2017

**Oggetto: L.R. 10.11.2014 N.65 ART.111.  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO DENOMINATO -CA- UTOE 1  
CAPOLUOGO-  
PROPOSTA DI ADOZIONE QUALE PIANO ATTUATIVO.**

VISTO lo Statuto del Comune;

VISTA la Legge Regionale n.65 del 10.11.2014 "Norme per il governo del territorio", in vigore dal 27.11.2014;

PREMESSO CHE Il Comune di Castiglione d'Orcia è dotato di:

- Piano Strutturale (di seguito PS), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 13.12.2008, efficace dalla di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n.6 del 11.02.2009;
- Regolamento Urbanistico (di seguito RU), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 23.03.2012 efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n.19 del 09.05.2012;

PREMESSO INOLTRE CHE in data 22.09.2016 (ns. prot.n.8159) l'Ing. Paolo Vagaggini, per conto dei Sigg.ri Vagaggini Giuliano - Volpi Fabrizio - Del Dottore Francesca - Gandolfi Patrizia - Maini Silvia (in qualità di titolari dell'area), ha presentato presso il Comune di Castiglione d'Orcia una proposta di Piano di Lottizzazione relativa alla Zona di Regolamento Urbanistico denominata CA dell'UTOE 1 del Capoluogo Comunale, sita nei pressi della località di Poggio della Bonaria;

DATO ATTO CHE con nota prot.n. 8857 del 14.10.2016 l'Ufficio Tecnico Comunale ha comunicato al soggetto proponente l'avvio del procedimento di valutazione del Piano Attuativo in esame, con l'indicazione dei tempi prevedibili di definizione della procedura richiesta, come previsto all'art.111 c.2 della L.R. 10/11/2014 n. 65;

DATO ATTO CHE il Piano di Lottizzazione ad uso residenziale, nella forma ultima presentata a seguito delle valutazioni interistituzionali espletate, prevede la realizzazione, sinteticamente e facendo riferimento ai dati dimensionali contenuti negli elaborati progettuali, dei seguenti interventi:

1) Realizzazione parcheggio pubblico lungo la viabilità esistente:

Detto parcheggio reperisce gli standard necessari all'attuazione della lottizzazione la Pinetina e per sopperire alle mancanze di posti auto pubblici delle precedenti lottizzazioni e nel caso specifico della lottizzazione denominata Belvedere (vedasi Relazione Tecnica).

2) Definizione di n.4 lotti per edificazione di edifici ad uso residenziale:

Lotto 1	300 mq di SUL
Lotto 2	220 mq di SUL
Lotto 3	240 mq di SUL
Lotto 4	240 mq di SUL
<b>Totale</b>	<b>1000 mq. di SUL &lt; 1200 MQ (sul attribuita dal Regolamento urbanistico)</b>

(vedasi Norme Tecniche di Attuazione)

VISTI gli elaborati tecnici che formano il progetto di PIANO DI LOTTIZZAZIONE allegati alla presente sotto la lettera "a", quale parte integrante e sostanziale della presente proposta, così denominati:

Relazione tecnica  
Relazione tecnica integrativa  
Norme tecniche d'attuazione  
Documentazione fotografica  
Computo metrico  
Planimetria attuale (TAVOLA 1)  
Planimetria generale di progetto (TAVOLA 2-2)  
Parametri di Urbanizzazione (TAVOLA B-2)  
Opere di urbanizzazione Acquedotto (TAVOLA 8-2)  
Opere di urbanizzazione Enel Gas Telecom (TAVOLA 9-2)  
Particolare sezione strada e parcheggio (TAVOLA 10-2)  
Relazione Geologica di Fattibilità  
DOCUMENTO PRELIMINARE RELATIVO ALLA ASSOGETTABILITA' ALLA VAS

che rispetto alla loro definizione originaria hanno subito modifiche ed aggiustamenti in recepimento delle prescrizioni e condizioni formulate dagli organi competenti durante il processo valutativo come descritto nella Relazione del Responsabile del Procedimento (all.b alla presente);

VISTA la proposta di bozza di convenzione allegata alla presente, redatta ai sensi delle disposizioni di legge e in relazione alle peculiarità proprie del Piano Attuativo proposto, che in fase di stipula potrà subire variazioni non nel merito ma nella forma per meglio adeguarsi alle posizioni patrimoniali dei soggetti componenti e delle peculiarità del Piano in esame, per esigenze connesse alla registrazione e trascrizione e quant'altro attinente alla forma dell'atto medesimo che l'ufficiale rogante riterrà di dover contemperare (allegato "d"), la quale con la sigla "Tav U1" richiama la tavola di Regolamento Urbanistico che rappresenta detto comparto;

RITENUTO QUINDI, per quanto sopra rilevato, che i contenuti del PIANO DI LOTTIZZAZIONE si inseriscono coerentemente nel quadro complessivo di riferimento elaborato con il Piano Strutturale, e sono conformi al Regolamento Urbanistico approvato, consentendone quindi la proposta di adozione al Consiglio Comunale (vedasi a tal proposito maggiori dettagli contenuti nella relazione del Responsabile del Procedimento allegata alla presente);

RICHIAMATI in particolare i commi 1 e seguenti dell'art.111 della L.R.n.65 del 10.11.2014 "*Norme per il governo del territorio*", che disciplinano l'iter di approvazione dei piani urbanistici attuativi conformi alla pianificazione generale del Comune;

PRESO ATTO dei contenuti della Relazione geologica di fattibilità, dei relativi elaborati cartografici di riferimento e della "Scheda di deposito delle indagine geologiche-tecniche", inviata per il deposito unitamente agli ulteriori elaborati costituenti il PIANO DI LOTTIZZAZIONE all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena, ai sensi dell'art.104 della L.R.T. n.65/2014, con nota PEC prot.n.2048 del 06.03.2017;

DATO ATTO CHE eventuali rilievi da parte di detto Ufficio Regionale saranno trattati nell'ambito nella fase di approvazione del PIANO DI LOTTIZZAZIONE, una volta espletate le procedure di pubblicità come più avanti rappresentate, qualora incidenti sulle previsioni e/o prescrizioni dello stesso strumento urbanistico;

VISTA la Relazione dal Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'art.33 comma 2 della L.R. 65/14, che si allega alla presente proposta quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "b";

VISTO inoltre il Rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione, in relazione all'attività informativa di cui all'art.38 della L.R.n.65/2014, pervenuta al sottoscritto a mezzo nota prot.n.1921 del 01.03.2017, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "c";

VISTO il Tuel n. 267/2000, con particolare riferimento all'art.45 "Attribuzione dei Consigli";

Tutto ciò premesso

## **PROPONE DI DELIBERARE**

- 1. Di approvare le premesse, che si intendono integralmente trascritte nel presente dispositivo;**
- 2. Di adottare, ai sensi dell'art.111 della L.R.n.65/2014, il PIANO DI LOTTIZZAZIONE che interessa il comparto urbanistico denominato "CA - UTOE 1 CAPOLUOGO" (art. 49.1 delle NTA del Regolamento Urbanistico Comunale), quale piano attuativo, che si compone dei seguenti elaborati redatti dall'Ing. Paolo Vagaggini di Castiglione d'Orcia (SI) e dalla Dr.ssa Beatrice Fracassini di Abbadia San**

**Salvatore per la sezione geologica, che formano parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione, allegati sotto la lettera "a":**

Relazione tecnica  
Relazione tecnica integrativa  
Norme tecniche d'attuazione  
Documentazione fotografica  
Computo metrico  
Planimetria attuale (TAVOLA 1)  
Planimetria generale di progetto (TAVOLA 2-2)  
Parametri di Urbanizzazione (TAVOLA B-2)  
Opere di urbanizzazione Acquedotto (TAVOLA 8-2)  
Opere di urbanizzazione Enel Gas Telecom (TAVOLA 9-2)  
Particolare sezione strada e parcheggio (TAVOLA 10-2)  
Relazione Geologica di Fattibilità  
DOCUMENTO PRELIMINARE RELATIVO ALLA ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

**3. Di prendere atto di quanto contenuto:**

- a) nella Relazione dal Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'art.33 comma 2 della L.R. 65/14 che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "b";**
- b) nella Rapporto del Garante della Comunicazione da allegare al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "c";**

**4. Di dare mandato all'Ufficio Tecnico, in relazione alle disposizioni contenute al comma 3 dell'art.111 della L.R.n.65/2014:**

- a) di trasmettere il PIANO DI LOTTIZZAZIONE adottato e relativa deliberazione alla Provincia di Siena e, per opportuna conoscenza in relazione alle modifiche apportate rispetto alle prescrizioni dettate, agli enti partecipanti alla Conferenza dei Servizi ex art.23 del PIT;**
- b) di rendere nota al pubblico l'avvenuta adozione del PIANO DI LOTTIZZAZIONE mediante avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT), da pubblicarsi altresì all'albo pretorio informatico del Comune;**
- c) di depositare il PIANO DI LOTTIZZAZIONE unitamente alla deliberazione di adozione nella casa comunale per la durata di trenta (30) giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni;**
- d) di rendere liberamente accessibile il PIANO DI LOTTIZZAZIONE sul sito istituzionale del Comune, unitamente al modello utile alla presentazione di osservazioni allegato alla presente sotto la lett."e", dando comunque atto che saranno valutate anche le eventuali osservazioni redatte su modulistica alternativa, purché contenente elementi minimi necessari all'inquadramento dell'oggetto della osservazione;**
- e) di comunicare sul sito internet del Comune di Castiglione d'Orcia [www.comune.castiglionedorcia.siena.it](http://www.comune.castiglionedorcia.siena.it) la data di avvenuta pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione del Piano di Lottizzazione ad uso residenziale;**
- f) di predisporre ogni altro atto conseguente alla presente deliberazione;**

**6. Di dare notizia per opportuna conoscenza dell'avvenuta adozione e del deposito dello strumento urbanistico in oggetto al Garante per l'Informazione e della Partecipazione del Comune di Castiglione d'Orcia;**

**7. Di dare infine atto che**

- a) ai sensi del c.4 art.111 della L.R.n.65 del 10.11.2014 decorso il termine di pubblicazione di cui al precedente punto 4 lett.c) (30 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT) il Piano di Lottizzazione sarà nuovamente sottoposto all'attenzione del Consiglio Comunale, il quale assumerà le dovute determinazioni in riferimento alle osservazioni eventualmente pervenute e procederà alla approvazione del Piano di Lottizzazione ad uso residenziale La Pinetina;**
- b) il Piano ha validità di 10 anni dalla data della sua approvazione, e che sarà pienamente efficace dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso relativo all'atto di approvazione di cui alla precedente lettera a) e a seguito della sottoscrizione della convenzione approvata in bozza con la presente (allegato "d") quale atto propedeutico alla formazione dei titoli edilizi comunque denominati necessari all'attuazione del Piano di Lottizzazione ad uso residenziale; tale convenzione è soggetta a registrazione e trascrizione a spese del soggetto richiedente e in fase di stipula potrà subire variazioni non nel merito ma nella forma per meglio adeguarsi alle previsioni contenute nel PIANO DI LOTTIZZAZIONE e relative peculiarità, per le posizioni**

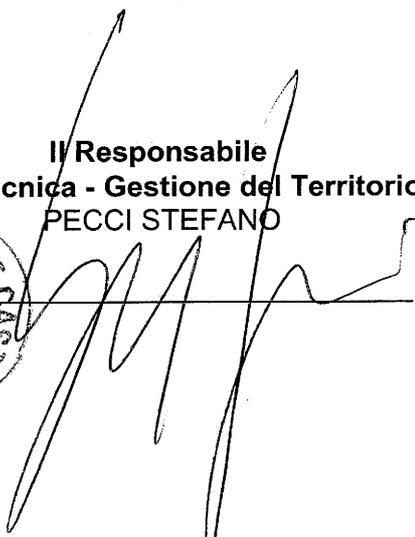
patrimoniali dei soggetti componenti, per esigenze connesse alla registrazione e trascrizione e quant'altro attinente alla forma dell'atto medesimo che l'Ufficiale rogante riterrà di dover temperare; rimane fatta salva la facoltà dei proponenti, in riferimento alle disposizioni ex art.55 della L.R.n.1/2005, richiamato dall'art.228 della vigente L.R.n.65/2014, disciplina oggi contenuta all'art.95 della L.R.n.65/2014, che detta le disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati, di sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo in favore del Comune avente i medesimi contenuti della Convenzione Urbanistica di cui alla presente;

- c) quanto rappresentato nel Piano Attuativo cui si riferisce la presente è da ritenersi prescrittivo, anche nelle valutazioni a carico del Comune, esclusivamente per quanto rappresentato all'interno del perimetro del comparto CA dell'UTOE 1 del Regolamento Urbanistico o comunque per quanto oggetto di prescrizioni da parte degli enti che hanno partecipato alla valutazione del Piano Attuativo stesso;
- d) la presente non comporta l'assunzione di impegno di spesa.

8. Di dichiarare la deliberazione di adozione del Piano di Lottizzazione La Pinetina immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del DLgs.267/2000.

Castiglione d'Orcia, lì 06-03-2017

**Il Responsabile**  
**Area Tecnica - Gestione del Territorio**  
**PECCI STEFANO**





# Comune di Castiglione d'Orcia

(Provincia di Siena)

Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia

• Area Tecnica - Gestione del Territorio •



## PARERE SU PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Rif. n° PRDC - 13 - 2017

**Oggetto:** L.R. 10.11.2014 N.65 ART.111.  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO DENOMINATO -CA- UTOE 1  
CAPOLUOGO-  
PROPOSTA DI ADOZIONE QUALE PIANO ATTUATIVO.

Per quanto concerne la regolarità tecnica, si esprime parere

**FAVOREVOLE**

ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 267 del 18.08.2000.

Castiglione d'Orcia, li 06-03-2017

**Il Responsabile  
Area Tecnica - Gestione del Territorio  
PECCI STEFANO**





Deliberazione n. 15 del 10-03-2017

**Il Sindaco** introduce la proposta, soffermandosi sul fatto che il Piano è coerente con gli strumenti di programmazione; illustra tutti i vari passaggi che ci sono stati in Regione e le Conferenze dei Servizi. In particolare dice che nella prima conferenza tenuta a Gennaio 2017 la Soprintendenza era orientata per il parere negativo, ma siamo riusciti a non chiudere la Conferenza.

La seconda Conferenza c'è stata il 1° Marzo dove i proponenti hanno ridotto i volumi da realizzare.

Si sofferma a descrivere i lotti che dovranno essere realizzati, con l'indicazione di alcune prescrizioni imposte ( altezze ect...).

Quindi la seconda Conferenza si è chiusa con parere favorevole, ma con tutta una serie di prescrizioni.

Precisa che questa è la fase di adozione. Seguiranno tutti i passaggi di legge per addivenire all'approvazione.

Si sofferma poi ad illustrare anche la realizzazione di un parcheggio che servirà a gestire una situazione pregressa, un numero complessivo di 26 parcheggi.

Precisa che la realizzazione dei parcheggi è preliminare al rilascio dei titoli abilitativi per costruire.

**Il consigliere Valentina Vaccaro:** i proponenti sono gli stessi che hanno fatto le case su tre piani e perciò devono fare i parcheggi per sanare il pregresso ?

**Il Sindaco:** in parte sì

Interviene il **Responsabile Area Gestione del Territorio Stefano Pecci** che precisa che i parcheggi sono stati fatti, ma lungo la viabilità e in una curva e quindi non rispondenti ai criteri prefissati e per questo non sono stati presi in carico dal Comune.

**Il Consigliere Valentina Vaccaro:** E' stata già individuata l'area di parcheggio ?

**Il Sindaco:** Sì, e approvata dalla Soprintendenza.





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

Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia



• Area Tecnica - Gestione del Territorio •

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
**n° 15 del 10-03-2017**

**Oggetto:** L.R. 10.11.2014 N.65 ART.111.  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO DENOMINATO -CA - UTOE  
1 CAPOLUOGO-  
PROPOSTA DI ADOZIONE QUALE PIANO ATTUATIVO.

Con la presente si certifica che l'atto in oggetto è stato affisso all'Albo Pretorio Informatico di questo Ente dal 13-03-2017 al 28-03-2017 con numero di Registro Generale di Albo **2017000239**.

Castiglione d'Orcia, li 13-03-2017

**Il Messo Comunale**  
F.to Luca Vagaggini

---

