

Comune di
Castiglione d'Orcia
(Provincia di Siena)

Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia



Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

n. 7 del 20-01-2016

Oggetto: REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE. PROPOSTA DI APPROVAZIONE MODIFICHE

L'anno **Duemilasedici**, addì **Venti** del mese di **Gennaio** alle ore **18:40** 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 | NO |
| CINGOTTINI RENATO | Consigliere | SI |
| CONSOLI STEFANO | Consigliere | NO |
| FORMICHI ERIKA | Consigliere | SI |
| ROSSI ALICE | Consigliere | SI |
| ROSSI FABIO | Consigliere | SI |
| FERRETTI RICCARDO | Consigliere | SI |
| ROSATI SARA | Consigliere | SI |
| RUSTICI CINZIA | Consigliere | SI |

E' presente l'Assessore non consigliere Rossi Luca

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
Claudio Galletti

IL SEGRETARIO COMUNALE
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 27-01-2016 e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi, come prescritto dall'articolo 124,del D.Lgs. n.267/2000.

IL SEGRETARIO COMUNALE
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

Dott. Luigi Frallicciardi

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione avente per oggetto: “**REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE. PROPOSTA DI APPROVAZIONE MODIFICHE**” presentata dal Responsabile Area Tecnica - Gestione del Territorio PECCI STEFANO

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

RITENUTO di approvare la suddetta proposta ;

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

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

Presenti n. 9

Favorevoli n. 7

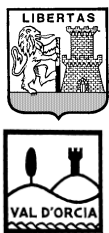
Astenuti: n. 2 (Rustici, Rosati)

Contrari n. 0

D E L I B E R A

- di approvare la suddetta proposta di deliberazione avente per oggetto: “**REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE. PROPOSTA DI APPROVAZIONE MODIFICHE**” 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.

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 - 5 - 2016

**Oggetto: REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE. PROPOSTA DI APPROVAZIONE
MODIFICHE**

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 e n.46 del 27.09.2013 sono state approvate alcune varianti al testo normativo originario;

VISTA la nota prot.n. 0009287 del 04.12.2015 con la quale il Sindaco ha inviato ai seguenti enti ed organismi una richiesta di parere/contributo in riferimento alla necessità di apportare alcune modifiche al Regolamento Edilizio vigente:

ASL 7 – Abbadia San Salvatore

UNIONE DEI COMUNI AMIATA VAL 'DORCIA-VINCOLO IDROGEOLOGICO FORESTALE

CORPO FORESTALE DELLO STATO

CONSIDERATO CHE, in riferimento alle modifiche che l'Amministrazione Comunale intende apportare al Regolamento Edilizio, è necessario l'ottenimento di parere da parte della Asl competente, per effetto delle disposizioni ex art.230 Regio Decreto n. 1265 del 27 luglio 1934;

CONSIDERATO INOLTRE CHE entro il termine assegnato di 10 giorni dalla data di ricevimento e comunque sino alla data odierna l'Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia e il Corpo Forestale dello Stato non hanno fatto pervenire contributi in merito alla proposta di cui alla trasmissione sopra citata;

VISTO il parere espresso dalla Azienda USL Toscana Sud Est del 04.01.2016 (ns. prot.n.79 del 05.01.2016) con il quale il Servizio Igiene Pubblica ha espresso parere favorevole alle modifiche proposte al Regolamento Edilizio;

RITENUTO OPPORTUNO provvedere a proporre l'approvazione delle modifiche come rappresentate nell'allegato alla presente sotto la lettera a);

DATO ATTO CHE le variazioni come illustrate nell'allegato "b" alla presente riportano a fianco una sintetica istruttoria che si intende qui riportata;

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 ATTO CHE gli aggiornamenti al testo normativo sono stati esaminati dalla Commissione Consiliare Statuti e Regolamenti nella seduta del 15.12.2015, come da verbale conservato in atti a cura del presidente della Commissione;

DATO INFINE ATTO CHE:

- con decreto del Presidente della Giunta Regionale dell'11 novembre 2013, n. 64/R è stato approvato il 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;
- l'art.32 del predetto regolamento dispone che i Comuni avrebbero dovuto adeguare i propri regolamento edilizi entro il termine di 365 giorni dalla data di entrata in vigore dello stesso regolamento, avvenuta in data 15.05.2013;
- trascorso il termine di cui al precedente punto (15.05.2014) senza che il Comune di Castiglione d'Orcia sia intervenuto sull'adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale vigente, per effetto delle disposizioni ex art.32 c.1 del predetto regolamento regionale, i parametri e le definizioni del Regolamento Edilizio comunale sono sostituiti dai parametri e le definizioni contenute nel Regolamento Regionale 64R/2013;
- per effetto della sostituzione operata dal Regolamento Regionale, da una verifica speditiva dei parametri e definizioni di detto regolamento emerge quanto segue:

| <i>parametro/definizione 64R/2013</i> | <i>Effetti sul Regolamento Edilizio Comunale</i> |
|--|--|
| Art. 2 - Indice insediativo residenziale | NUOVO PARAMETRO |
| Art. 3 - Superficie territoriale | SOSTITUZIONE |
| Art. 4 - Superficie fondiaria | SOSTITUZIONE |
| Art. 5 - Superficie per attrezzature e spazi pubblici | NUOVO PARAMETRO |
| Art. 6 - Indice di fabbricabilità territoriale | SOSTITUZIONE |
| Art. 7 - Indice di utilizzazione territoriale | NUOVO PARAMETRO |
| Art. 8 - Indice di fabbricabilità fondiaria | SOSTITUZIONE |
| Art. 9 - Indice di utilizzazione fondiaria | NUOVO PARAMETRO |
| Art. 10 - Superficie utile lorda | SOSTITUZIONE |
| Art. 11 - Superficie utile | NUOVO PARAMETRO |
| Art. 12 - Superficie utile abitabile o agibile | NUOVO PARAMETRO |
| Art. 13 - Superficie non residenziale o accessoria | NUOVO PARAMETRO |
| Art. 14 - Superficie convenzionale complessiva | NUOVO PARAMETRO |
| Art. 15 - Superficie coperta | SOSTITUZIONE |
| Art. 16 - Rapporto di copertura | SOSTITUZIONE |
| Art. 17 - Rapporto di occupazione del sottosuolo | NUOVO PARAMETRO |
| Art. 18 - Altezza massima | SOSTITUZIONE |
| Art. 19 - Altezza interna netta | INTEGRAZIONE |
| Art. 20 - Altezza virtuale | NUOVO PARAMETRO |
| Art. 21 - Numero dei piani | NUOVO PARAMETRO |
| Art. 22 - Volume lordo | SOSTITUZIONE |
| Art. 23 - Volume | SOSTITUZIONE |
| Art. 24 - Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare | SOSTITUZIONE |
| Art. 25 - Superficie di vendita | NUOVO PARAMETRO |
| Art. 26 - Superficie di somministrazione | NUOVO PARAMETRO |
| Art. 27 - Superficie permeabile di pertinenza | INTEGRAZIONE |
| Art. 28 - Rapporto di permeabilità | INTEGRAZIONE |
| Art. 29 - Densità arborea | NUOVO PARAMETRO |
| Art. 30 - Superficie agraria utilizzabile | NUOVO PARAMETRO |
| complesso edilizio | SOSTITUZIONE |
| edificio (o fabbricato) | SOSTITUZIONE |
| unità immobiliare | SOSTITUZIONE |
| organismo edilizio | SOSTITUZIONE |
| involucro edilizio | SOSTITUZIONE |
| sagoma | SOSTITUZIONE |
| lotto urbanistico di riferimento | SOSTITUZIONE |
| area di sedime | SOSTITUZIONE |

| | |
|--|-------------------|
| dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale | NUOVA DEFINIZIONE |
| dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione | NUOVA DEFINIZIONE |
| dotazioni di parcheggio pubblico | NUOVA DEFINIZIONE |
| incremento del carico urbanistico | NUOVA DEFINIZIONE |
| abbaino | NUOVA DEFINIZIONE |
| balcone | NUOVA DEFINIZIONE |
| ballatoio | NUOVA DEFINIZIONE |
| bow-window | NUOVA DEFINIZIONE |
| cantine (o scantinati) | NUOVA DEFINIZIONE |
| intercapedini | INTEGRAZIONE |
| intradosso | SOSTITUZIONE |
| loggia (o portico) | NUOVA DEFINIZIONE |
| parti condominiali o di uso comune | NUOVA DEFINIZIONE |
| pensilina | NUOVA DEFINIZIONE |
| piano o locale fuori terra | SOSTITUZIONE |
| piano o locale interrato | SOSTITUZIONE |
| piano o locale seminterrato o parzialmente interrato | SOSTITUZIONE |
| piano sottotetto | SOSTITUZIONE |
| porticato | SOSTITUZIONE |
| serra solare | INTEGRAZIONE |
| soppalco | SOSTITUZIONE |
| terrazza | NUOVA DEFINIZIONE |
| tettoia | NUOVA DEFINIZIONE |
| veranda | INTEGRAZIONE |
| volumi tecnici | SOSTITUZIONE |

- in riferimento alle sostituzioni/integrazioni/nuove definizioni di cui sopra 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);

PRESO ATTO CHE per effetto della sostituzione intervenuta nelle definizioni di Volume e Superficie Utile Lorda, dal giorno 15.05.2014 la disciplina comunale non definisce limitazioni alla realizzazione di volumi interrati, per i quali le nuove definizioni regionali prevedono l'aggiunta di un parametro, non definito dal Regolamento Urbanistico vigente, che invece ne gestirebbe l'ammissibilità, denominato *"Rapporto di occupazione del sottosuolo"*;

RITENUTO OPPORTUNO CHE, in fase di prima applicazione delle disposizioni normative come sostituite per effetto del Regolamento 64R/2013 della Regione Toscana, in assenza della introduzione nella pianificazione comunale di un indice riferibile alla definizione di *"Rapporto di Occupazione del Sottosuolo"*, debba essere confermata la validità del combinato disposto di cui agli artt.96.2 e 100.3 del Regolamento Edilizio Comunale per quanto attiene alla realizzazione di volumi interrati;

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 a), come modificato rispetto al testo normativo vigente in ragione dei contenuti dell'allegato b) alla presente ;
- 3) di dare atto che il Regolamento Edilizio Comunale con i contenuti di cui all'allegato a) alla presente trova applicazione dalla data di avvenuta eseguibilità della deliberazione consiliare di approvazione, fatto salvo quanto riportato al seguente punto 4);
- 4) di prendere atto delle sostituzioni/integrazioni ed innovazioni intervenute per effetto degli automatismi di cui al Regolamento della Regione Toscana n.64R/2013 come descritte in premessa, confermando, in attesa che si provveda alla introduzione all'interno del Regolamento Urbanistico o Piano Operativo del parametro *"Rapporto di occupazione del sottosuolo"*, in via transitoria e dalla data di esecutività della presente, l'efficacia del combinato disposto degli articoli 96.2 e 100.3 del Regolamento Edilizio Comunale, utili a disciplinare la realizzazione di volumi interrati;
- 5) di trasmettere copia del Regolamento Edilizio Comunale ai comuni del Parco della Val d'Orcia, al Corpo Forestale dello Stato (stazione di competenza territoriale di Abbadia San Salvatore), alla

Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il 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 13-01-2016

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 - 5 - 2016

**Oggetto: REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE. PROPOSTA DI APPROVAZIONE
 MODIFICHE**

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 13-01-2016

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