



## COMUNE DI PITIGLIANO (Provincia di Grosseto)

### Verbale di deliberazione CONSIGLIO COMUNALE

Delibera n. 5 del 28/03/2022

**Oggetto:** Adozione variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 19 LRT 65/2014 e ss.mm.ii. e LRT 10/2010 e ss.mm.ii.

L'anno duemilaventidue e questo di ventotto del mese di marzo alle ore 18:30 in Pitigliano nella Sala delle adunanze posta nella sede Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta ordinaria per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il Signor Gentili Giovanni - Sindaco

Componenti	Qualifica	Presenti	Assenti
Gentili Giovanni	Sindaco	s	
Biagi Ugo	Consigliere	s	
Celata Alessio	Consigliere	s	
Falsetti Serena	Consigliere	s	
Lauretti Irene	Consigliere	s	
Lombardelli Filippo	Consigliere	s	
Mastracca Paolo	Consigliere	s	
Moretti Monica	Consigliere	s	
Ulivieri Massimo	Consigliere		s
Olivotto Lorenzo	Consigliere		s
Grillo Franco	Consigliere	s	
Vincenti Enrico	Consigliere		s
Gorini Francesco Maria	Consigliere	s	

Presenti 10

Assenti 3

Partecipa il sottoscritto Dott.ssa Tosi Ombretta Vice Segretario del Comune incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta.

La seduta è pubblica

## Proposta di deliberazione n. 50

Adozione variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 19 LRT 65/2014 e ss.mm.ii. e LRT 10/2010 e ss.mm.ii.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**PREMESSO** che:

- questo Ente è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del C.C. 24 settembre 2009, n. 32, nonché di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del C.C. 24 febbraio 2015, n. 6, pubblicato sul B.U.R.T. n. 15 del 15.04.2015;
- con deliberazione di Giunta n.30 del 30/03/2020, l'Unione dei Comuni Montani Colline del Fiora, ha approvato l'avvio del procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Pitigliano, Manciano e Sorano, ai sensi dell'art. 17 e 23 della L.R.T. 65/2014;
- le previsioni di cui all' art. 55 c.5 e c.6 L.R.T.1/2005 del Regolamento Urbanistico (oggi art. 95 c. 9, 11 e 13 della L.R.T. 65/2014 ) sono state prorogate al 31.12.2022 in forza dell'articolo 1 comma 2 della L.R.T. 31/2020 così come modificato dalla L.R.T. 47/2021 (Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19);
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 13.04.2021 è stato dato avvio al procedimento di Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. 65/2014 e al procedimento di VAS;
- l'avvio ha riguardato l'inizio contestuale dei seguenti procedimenti, tutti concernenti la Variante al Regolamento Urbanistico:
  - procedimento urbanistico ai sensi degli art.17, 18 e 19 della LRT 65/2014 e ss.mm.ii.;
  - procedimento paesaggistico PIT/PPR 2015 (Piano di Indirizzo Territoriale a valenza Paesaggistica), ai sensi della Disciplina di Piano del PIT/PPR;
  - Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi degli art. 23, 24, 25, 26 e 27 della LRT 10/10 ss.mm.ii.;

**DATO ATTO** che in relazione alla VAS:

- la "*Variante al Regolamento Urbanistico*" è soggetta al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica di cui al D.lgs 152/2006 e ss.mm.ii e legge regionale Toscana 10/2010 e ss.mm.ii.;
- ai sensi dell'art. 7 c.1 bis lett b) L.R.T.10/10 ss.mm.ii. il procedimento di VAS è avviato alla data in cui l'autorità procedente o proponente trasmette il documento preliminare di cui all'art. 23 L.R.T.10/10 ss.mm.ii.;
- con nota del 04.06.2021 - prot. n. 4268 - il documento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica è stato inviato, contestualmente all'avvio del procedimento urbanistico di formazione della "*Variante al Regolamento Urbanistico*", ai sensi dell'art. 17 c.2 della L.R.n.65/2014;
- nel mese di settembre 2021 è terminata la prima fase di avvio delle consultazioni ai sensi dell'art. 23 della L.R.T. 10/10 ss.mm.ii e sono pervenuti i seguenti contributi:
  - Autorità Idrica Toscana, prot. n. 4770 del 22.06.2021;
  - ARPAT, prot. n. 6470 del 26.08.2021;
  - Regione Toscana, Direzione Ambiente ed Energia, prot. n. 6639 del 02.09.2021;
  - Adr - Unità Tutela della Risorsa Idrica, prot. n. 7088 del 17.09.2021;ricepiti nei documenti di piano e nel Rapporto Ambientale;
- ai sensi dell'art.8 c. 6 della LR n.10/2010 il "Rapporto ambientale" e la "Sintesi non tecnica" di cui all'art. 24 della LR n.10/2010 sono adottati contestualmente alla Variante al regolamento Urbanistico in adozione e le consultazioni di VAS, di cui all' art. 25 della LR n. 10/2010, vengono effettuate contemporaneamente alle osservazioni agli strumenti in adozione di cui all'art. 19 della LR n.65/2014;

**VISTI** gli elaborati a corredo della Variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 19 della LR 65/2014, redatti dall' Arch. Vasco Mosci, costituita dai seguenti elaborati:

- **B0 STATO ATTUALE\_NORME GENERALI** (aggiornamento al Novembre 2018)
  - **B0 STATO MODIFICATO\_NORME GENERALI** (Marzo 2021)
  - **ALLEGATO 1\_NORME COMUNALI PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE** (Incentivi per l'edilizia sostenibile art.12 del D.Lgs. n°28/2011 art.220 L.R.T.65/2014 ss.mm.ii.)
- VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**
- **Rapporto ambientale**
  - **Sintesi non tecnica**

**DATO ATTO** che Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art.18 LRT65/2014, per l'approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico è il Responsabile del Servizio Urbanistica, Marzia Stefani, nominato con D.C.C. n. 24 del 13.04.2021;

**VISTA** relazione tecnica del responsabile del procedimento, resa ai sensi dell'art. 18 LRT 65/2014, e allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

**DATO ATTO** che il Garante dell'informazione e della partecipazione per la formazione della Variante al Regolamento Urbanistico, nella fase di avvio fino all'adozione della stessa, è l'arch. Junior Alessandro Cirotto, nominato con D.C.C. n. 24 del 13.04.2021;

**VISTO** il rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione reso ai sensi dell'art. 38 LRT 65/2014 e allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

**RITENUTO OPPORTUNO**, a seguito della cessazione del rapporto di lavoro dell'Arch. Junior Cirotto Alessandro, nominare Garante dell'Informazione e della Partecipazione;

**DATO ATTO** che ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del DPGR 30 gennaio 2020, n. 5/R *“Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche”* il soggetto istituzionale competente non effettua le indagini anche nei casi di *“varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici”*;

**VISTI**:

- il Piano di indirizzo territoriale a valenza paesaggistica PIT/PPR, approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 37 [del 27 marzo 2015](#) e pubblicato sul BURT n° 28 del 20/05/2015;
- i vigenti PAI e PGRA dell'Autorità di Bacino;
- il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto, approvato con DCP n. 20 dell'11/06/2010;
- il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto, adottato con DCP n. 38 del 24.09.2021;
- il Piano Strutturale approvato con deliberazione C.C. n. 24 del 24.09.2009;
- il Regolamento Urbanistico Comunale approvato con deliberazione C.C. n. 6 del 24.02.2015;
- l'avvio del procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Pitigliano, Manciano e Sorano, ai sensi dell'art. 17 e 23 della L.R.T. 65/2014, di cui alla deliberazione di Giunta n.30 del 30/03/2020, dell'Unione dei Comuni Montani Colline del Fiora;

**VISTO** il D.lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;

**VISTA** la LRT 65/2014 e ss.mm.ii. *“Norme per il governo del territorio”*;

**VISTO** il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. *“Norme in materia ambientale”*;

**VISTA** la LRT 10/2010 e s.m.i. *“Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza”*;

**VISTA** la LRT 56/2000 e s.m.i. *“Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche - Modifiche alla legge regionale 23 gennaio 1998, n. 7 - Modifiche alla legge regionale 11 aprile 1995, n. 49”*;

**VISTO** il regolamento DPGR 30.01.2020 n.5/R contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche;

**VISTO** il DPGR 23/8/2016 n. 63/R, regolamento di attuazione dell'art. 84 della LR 65/2014 contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale;

**VISTO** il parere di regolarità tecnica, rilasciato dal Responsabile del Servizio interessato, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 7 del Regolamento sul sistema dei Controlli Interni, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.3/2013;

### **DELIBERA**

**DI ADOTTARE** la Variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 19 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii., i cui elaborati costitutivi come di seguito indicati sono parte integrante e sostanziale, anche se non materialmente allegati, della presente deliberazione:

- **B0 STATO ATTUALE\_NORME GENERALI** (aggiornamento al Novembre 2018)
- **B0 STATO MODIFICATO\_NORME GENERALI** (Marzo 2021)
- **ALLEGATO 1\_ NORME COMUNALI PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE** (Incentivi per l'edilizia sostenibile art. 12 del D.Lgs. n. 28/2011 e art. 220 L.R.T. 65/2014 ss.mm.ii.)

#### **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**

- **Rapporto ambientale**
- **Sintesi non tecnica**

**DI ALLEGARE** alla presente deliberazione le seguenti relazioni secondo il disposto degli artt. 18 e 38 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii.:

- "Allegato A" \_Rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione ex art. 38 della LRT 65/2014 e ss.mm.ii.;
- "Allegato B" \_Relazione redatta dal Responsabile del Procedimento ex art. 18 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii.;

**DI DARE ATTO** che ai sensi del combinato disposto di cui al comma 3 dell'art. 19 della LRT 65/2014 e ss.mm.ii. e art. 8 comma 6 della LRT 10/2010 e ss.mm.ii. il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica vengono adottati contestualmente alla proposta di piano o programma e le consultazioni di cui all'articolo 25 della predetta L.R.T. 10/2010, vengono effettuate contemporaneamente alle osservazioni di cui *all'articolo 19 della l.r.65/2014* sul piano o programma adottato;

**DI TRASMETTERE** la presente deliberazione ai soggetti di cui all'art. 8, comma 1, della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii. affinché nel termine di cui all'art. 19 comma 2 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii. possano presentare eventuali osservazioni al piano adottato;

**DI DARE ATTO** che, ai sensi dell'art. 19 comma 2 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii., il presente provvedimento è deposito presso l'Ufficio Urbanistica per 60 giorni consecutivi, decorrenti dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT, ed è reso accessibile anche per via telematica attraverso la pubblicazione sul sito web istituzionale dell'Ente (<http://www.comune.pitigliano.gr.it>).

Il Sindaco espone brevemente la proposta, precisando che trattasi essenzialmente di una variante di tipo normativo.

La variate riguarda due punti principali:

- 1- La possibilità di avere incentivo per l'edilizia sostenibile;
- 2- Il trasferimento di volumetrie all'interno della stessa azienda, in adeguamento alla disciplina regionale.

Richiede l'intervento del Resp. Servizio Urbanistica presente in aula per i dettagli in merito.

Il Resp. Servizio urbanistica, Stefani Marzia, precisa che:

Il procedimento era stato avviato lo scorso aprile, sono stati presentati contributi ed osservazioni ed è stato necessario definire anche la procedura di VAS.

Come esposto dal Sindaco gli obiettivi principali della variante sono essenzialmente due e si caratterizzano per:

L'introduzione di incentivi per l'edilizia sostenibile con un bonus del 5% del volume esistente (previsti dalla normativa nazionale) ed un bonus del 20% della volumetria (previsti dalla normativa regionale), il tutto al fine di incentivare l'edilizia esistente, le nuove costruzioni ed il patrimonio sostenibile con un impiego più consapevole delle risorse tra cui quella idrica ed energetica.

Precisa inoltre che, nell'allegato 1 della norma regionale, è prevista un'elencazione degli incentivi a seconda del tipo di intervento richiesto, pertanto ogni progettazione sulla base di linee guida avrà un punteggio e godrà di particolari incentivi, ovviamente tutte le attività saranno sottoposte a monitoraggio.

Fa presente altresì che sono previsti anche bonus volumetrici per serre solari, accogliendo così alcune richieste del territorio che sono state poste all'attenzione dell'Amministrazione dai tecnici, precisando che tali tipi di interventi non ricadono nel calcolo dei volumi.

Ricorda che gli incentivi economici vengono stabiliti in base al raggiungimento di parametri ed indici regionali, tali azioni sono rivolte a migliorare la sostenibilità edilizia e di conseguenza anche la qualità della vita.

Altro obiettivo è il trasferimento di volumetria che riguarda le aziende agricole. È prevista la possibilità di aumenti entro il limite del 20% per cercare di recuperare ed accorpate i nuclei aziendali esistenti. Conclude l'intervento auspicando di poter definire in tempi relativamente brevi il procedimento.

**Intervento Lombardelli:**

Siamo uno dei primi Comuni che adotta la variante al regolamento urbanistico e questo è motivo di orgoglio. Fa presente inoltre che con questo strumento possiamo porre in essere azioni concrete rivolte alla bioedilizia ed all'efficientamento energetico, tali comportamenti avranno un risvolto positivo in ambito economico ma soprattutto per il miglioramento della qualità della vita.

**Intervento Grillo**

Sostiene quanto rappresentato dal Consigliere Lombardelli e ringrazia il Resp. Tecnico per l'impegno dimostrato nel suo operato.

**Intervento consigliere Gorini per la Dichiarazione di Voto**

Senza dubbio favorevole la propria dichiarazione di voto; precisa che, nella sua esperienza e presenza in questa Amministrazione, più volte ha assistito all'approvazione di incentivi per l'edilizia, spera che questa volta siano effettivamente rivolti ad obiettivi concreti, riuscendo anche a "smuovere" le attività lavorative locali ed ad accogliere le esigenze che sono state rappresentate dai professionisti che operano nel territorio.

Positiva anche l'azione di trasformazione della volumetria per le aziende agricole che è sicuramente un segnale di miglioramento ed agevolazione per un territorio che è stato tagliato fuori dagli incentivi della zona montana ed ha quindi subito un po' di pregiudizio sia dal punto di vista del taglio dei contributi, di alcuni sgravi fiscali, della mancata attribuzione di alcuni punteggi, questa azione può essere una piccola cosa che, ovviamente, non va a colmare le mancanze che si sono create, ma è certamente un segnale positivo di questa Amministrazione.

**Intervento Grillo**

Rileva che il venire meno del criterio di zona svantaggiata ha portato conseguenze negative sul territorio con notevoli svantaggi per l'agricoltura e maggiori costi per gli imprenditori agricoli. Richiede l'intervento della Regione Toscana per risolvere tale problematica.

Intervento Sindaco

Preme ricordare che la rimodulazione dei criteri delle zone montane è stata gestita direttamente dal Governo nazionale (Conte 1)

Inoltre fa presente che, insieme al consigliere Ulivieri, più volte si è recato in Regione per confrontarsi sull'argomento e per cercare di reinserire con specifici vincoli il nostro territorio, pertanto l'Amministrazione si è prontamente interessata alla tematica pur tuttavia ad oggi non è stata trovata una soluzione.

Al termine, nessun altro intervenendo, il Sindaco pone in votazione la proposta di deliberazione.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**VISTA** la proposta di deliberazione avanti riportata;

**VISTA** la normativa vigente in materia;

**DATO ATTO** che sulla medesima sono stati firmati digitalmente i pareri di cui al D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 da parte dei Responsabili dei rispettivi Servizi;

Con voti unanimi favorevoli, espressi per alzata di mano, presenti 10 componenti su 13 in carica

## **DELIBERA**

**DI APPROVARE** la surriportata proposta di deliberazione avente ad oggetto: "Adozione variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 19 LRT 65/2014 e ss.mm.ii. e LRT 10/2010 e ss.mm.ii.".

---

---

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

*F.to Il Presidente  
Gentili Giovanni*

*F.to Il Vice Segretario Comunale  
Dott.ssa Tosi Ombretta*

---

---

---

ATTESTAZIONE DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on line nel sito istituzionale dell'ente ai sensi dell'art.32 L.69/2009 e s.m. dal **14/04/2022** al **28/04/2022** al n. **526** del Registro delle Pubblicazioni

*Il Vice Segretario Comunale  
F.to Dott.ssa Tosi Ombretta*

---

---

---

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data **24/04/2022**

- essendo trascorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione all'albo Pretorio.  
 essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Pitigliano li \_\_\_\_\_

*F.to Il Vice Segretario Comunale  
Dott.ssa Tosi Ombretta*

---

---

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

*Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Tosi Ombretta*

---

---

Firma sostituita da indicazione a mezzo stampa ai sensi dell'articolo 3, comma 2 del D.Lgs n.39/1993

---

---