

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO LRT.65/2014

**Relazione tecnica art.18 LRT65/2014
Ottobre 2025**

Allegato "A"

INDICE

1- PREMESSE

2- PROFILI DI COERENZA

2.1 Coerenze esterne

2.2 Coerenze interne

3- PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO

4- TERRITORIO RURALE, PAESAGGIO E PATRIMONIO TERRITORIALE

5- ATTIVITA' SVOLTA

5.1 Previsioni soggette a copianificazione

5.2 Percorso partecipativo

1 - PREMESSE

La presente relazione viene redatta ai sensi dell'art.18 della L.R.T. 65/2014 ss.mm.ii.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 13.04.2021 è stato dato avvio al procedimento di formazione della Variante al Regolamento Urbanistico, al procedimento di VAS e al procedimento paesaggistico;

(tutta la documentazione al link <https://www.comune.pitigliano.gr.it/index.php?T1=VARUP>).

L'avvio ha riguardato l'inizio contestuale dei predetti procedimenti, ed esattamente:

- procedimento urbanistico ai sensi degli art.17, 18 e 19 della LRT 65/2014 e ss.mm.ii.;
- procedimento paesaggistico PIT/PPR 2015 (Piano d'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.;

(tutta la documentazione al link <https://www.comune.pitigliano.gr.it/index.php?T1=VARUP>).

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 28.03.2022 è stata adottata, ai sensi del combinato disposto di cui al comma 3 dell'art. 19 della LRT 65/2014 e ss.mm.ii ed art. 8, comma 6 della LRT 10/2010, la Variante al Regolamento Urbanistico;

(tutta la documentazione al link <https://www.comune.pitigliano.gr.it/index.php?T1=VARUP>).

In data 30.01.2025, verbale n. 1, l'Autorità Competente ha emesso, il provvedimento motivato di "esclusione dalla procedura di VAS, di cui agli artt. da 23 a 28 della LRT 10/2010" della variante in oggetto, giusta determinazione di presa d'atto del Responsabile del Servizio Vincolo Paesaggistico n. 16 del 14.03.2025.

2 - PROFILI DI COERENZA

2.1 Coerenze esterne

Ai fini della certificazione ed evidenza dei profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni, si rimanda al dettaglio delle coerenze rese all'interno del Rapporto Ambientale, redatto dall'arch. Adalgisa Rubino, parte integrante della Variante al Regolamento Urbanistico, con particolare riferimento al **Capitolo 2.5**, del quale se ne condividono e certificano i contenuti.

I piani e programmi presi in considerazione sono:

1. Il **Piano di indirizzo Territoriale (PIT)** approvato il 24 luglio 2007 e sua integrazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 143 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvata il 27 marzo 2015;
2. Il **Piano territoriale di coordinamento (PTCP)** della Provincia di Grosseto, approvato l'11 giugno 2010 e adozione del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento adottato con Deliberazione di Consiglio Provinciale di Grosseto n.38 del 24/09/2021;
3. Il **Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER)** approvato l'11 febbraio 2015;
4. Il Piano Provinciale per la Gestione dei Rifiuti e **bonifica dei siti inquinati Il Piano regionale di gestione e Modifiche approvate 26 luglio 2017 che lo integrano**; Pianificazione provinciale/interprovinciale ATO Toscana sud;
5. **Piano regionale per la qualità dell'aria (PRQA)** è stato approvato il 18 Luglio 2018;
6. Il Piano di Tutela delle Acque approvato 25/01/2005, aggiornamento del 10 gennaio 2017; Piano di gestione delle acque approvato nel marzo 2016
7. **Il Piano dell'Ambito Toscana approvato il 26 luglio 2013**;
8. **Piano di gestione del rischio alluvioni (PRGA)** approvato con DPCM del 26 ottobre 2016 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 28 del 3 febbraio 2017 **il Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiora (PAI)** approvato il 25 gennaio 2005;
9. **Piano regionale Cave adottato 2020, Piano Regionale delle Attività estrattive di Recupero delle aree Escavate e di Riutilizzo dei residui recuperabili (PRAER)** approvato nel 2007 e **Piano delle Attività Estrattive di Recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia"** (**PAERP**) approvato nel 2009;
10. **Piano Comunale di Classificazione Acustica** di cui al cap. 4.2.2 Salute umana: qualità dell'aria, inquinamento acustico e elettromagnetico del predetto Rapporto Ambientale.

2.2 Coerenze interne

Ai fini della certificazione ed evidenza dei profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati, si rimanda al dettaglio delle coerenze rese all'interno del Rapporto Ambientale, redatto dall'arch. Adalgisa Rubino, parte integrante della Variante al Regolamento Urbanistico, con particolare riferimento al **Capitolo 2.3** rubricato "**Rapporto tra il Piano Strutturale Intercomunale 2010, Regolamento Urbanistico 2015 e la Variante al RU**", del quale se ne condividono i contenuti.

3 - PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO

La Variante al Regolamento Urbanistico non ha interessato modifiche ai perimetri del territorio urbanizzato già individuati in sede di approvazione dello stesso Regolamento di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 24.02.2015.

4 - TERRITORIO RURALE, PAESAGGIO E PATRIMONIO TERRITORIALE

I profili di coerenza rispetto agli enunciati dell'art.18 c.2 lett. c) della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e ss.mm.ii., il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale, il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 84, e il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione sono evidenziati all'interno della Relazione Urbanistica, con particolare riferimento al **Capitolo 4**, della quale se ne condividono e certificano i contenuti.

5 - ATTIVITA' SVOLTA

In attesa del compimento della formazione del Piano Strutturale Intercomunale, l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno di procedere ad una revisione del Regolamento Urbanistico vigente. Il Regolamento Urbanistico è giunto nel 2023, in forza dell'articolo 1 comma 2 della L.R.T. 31/2020 così come modificata 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*) allo scadere per alcune previsioni, in generale quelle relative ai Piani Attuativi non convenzionati, mentre per le altre, quelle relative al patrimonio edilizio esistente o per gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole lo strumento continua la sua vigenza.

L'Amministrazione ha ritenuto opportuno una messa a punto alle innovate esigenze della collettività per consentire la "traghettatura" della vigente pianificazione verso il nuovo Piano Strutturale Intercomunale e, a seguire, lasciando il posto a quello che sarà il nuovo Piano Operativo.

Fermo restando che l'Amministrazione rimanda le nuove strategie al costruendo Piano Strutturale Intercomunale, ha ritenuto però prioritario apportare degli adeguamenti relativi alla disciplina vigente sul **patrimonio edilizio esistente** e per i **progetti di edifici di nuova costruzione** già contemplati e valutati nel Regolamento Urbanistico.

In tal senso si è ritenuto necessario avviare una Variante al Regolamento Urbanistico con l'obiettivo di potenziare e incentivare il riuso del Patrimonio Edilizio Esistente, nonché la realizzazione di edifici di nuova costruzione, ove già consentiti dal vigente Regolamento Urbanistico, attraverso misure ed azioni che portino benefici collettivi e miglioramenti prestazionali del patrimonio in termini di edilizia sostenibile, di efficientamento energetico e, infine, di benessere qualitativo dell' "abitare". Si è ritenuto altresì meglio disciplinare i trasferimenti di volumetria in zona agricola in recepimento della vigente normativa regionale.

Le azioni che l'Ente ha inteso perseguire si articolano su due linee d'intervento:

- Introduzione delle possibilità di incentivi per l'**edilizia sostenibile** mediante bonus volumetrici, in recepimento sia della norma statale *Decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE* e delle nuove misure statali e incentivi in materia di efficientamento energetico (ECOBONUS 110%) , che di quella regionale dell'art.220 della L.R.T. 65/2014;
- Disciplinare ulteriormente i **trasferimenti di volumetrie** in zona agricola, in recepimento delle possibilità introdotte dalla riforma alla legge in materia di governo del territorio, avvenuta nel 2016 con la L.R.T. 8 luglio 2016, n°43 e nel rispetto della più recente riforma del 2020 sulla L.R.T. 23 giugno 2003, n. 30 in materia di disciplina delle attività agrituristiche.

Come citato in premessa con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 13.04.2021 è stato dato pertanto avvio al procedimento di Variante al Regolamento Urbanistico, al procedimento di VAS e al procedimento

paesaggistico;

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.;
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 28.03.2025 è stata quindi adottata, ai sensi del combinato disposto di cui al comma 3 dell'art. 19 della LRT 65/2014 e ss.mm.ii ed art. 8, comma 6 della LRT 10/2010, la Variante al Regolamento Urbanistico;
- (tutta la documentazione al link <https://www.comune.pitigliano.gr.it/index.php?T1=VARUP>).

5.1 Previsioni soggette a copianificazione

Non sono state introdotte previsioni che interessano il territorio non urbanizzato come definito dall'art.224 della L.R.T.65/2014 ss.mm.ii., da sottoporre alla procedura di attivazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 L.R.T.65/2014 ss.mm.ii.

5.2 Percorso partecipativo

Secondo quanto riferito nel Rapporto del Garante dell'informazione e della Partecipazione, a seguito dell'avvio del procedimento per la formazione della variante urbanistica è stato emesso Avviso, dello stesso Garante, in data 05.07.2021 in cui si informava che l'informazione e partecipazione avveniva mediante:

- comunicazione dell'avviso all'albo on line del Comune;
- comunicazione dell'avviso sul sito internet del Comune;
- pubblicazione e comunicato stampa sul sito del Comune e sui quotidiani locali;

Sito internet del comune

Gli elaborati sono stati resi disponibili sul sito istituzionale del Comune al seguente link: <https://www.comune.pitigliano.gr.it/index.php?T1=VARUP> e presso l'Ufficio Urbanistica durante gli orari di apertura del medesimo.

La sezione "Il Garante dell'informazione e della partecipazione" è stata sistematicamente aggiornata con la pubblicazione degli Avvisi e comunicazioni del Garante relativi ai principali passaggi istituzionali; degli Atti approvati dal Consiglio comunale e della normativa di riferimento; delle informazioni sui singoli eventi organizzati per garantire l'informazione e la partecipazione dei cittadini al percorso di formazione della variante urbanistica.

E-mail del garante

A disposizione dei cittadini e delle loro associazioni, per inviare segnalazioni, richieste, suggerimenti, per chiedere informazioni e chiarimenti è stato messo a disposizione il seguente indirizzo di posta elettronica: servizi@comune.pitigliano.gr.it.

Nell'intraprendere il procedimento di formazione del Regolamento urbanistico è stata costantemente prestata particolare attenzione all'ascolto ed all'informazione, al fine di facilitare il più possibile cittadini, enti, associazioni durante la visione, la comprensione e la divulgazione, fornendo il necessario supporto tecnico. E' stato assicurato un orario di ricevimento settimanale per eventuali appuntamenti dei cittadini con il Responsabile del Procedimento ed il Garante stesso.

Essendo la variante al Regolamento Urbanistico assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e della LRT 10/2010 e s.m.i., è stata esperita la procedura per la fase preliminare, art. 23 della LRT 10/2010 e s.m.i., provvedendo a pubblicare sul sito del Comune nell'apposita sezione il documento preliminare, ed invitando gli enti territoriali interessati ed i soggetti competenti in materia ambientale, ha produrre i propri contributi che sono stati presi in esame nella redazione del Rapporto Ambientale e degli ulteriori elaborati costituenti la variante al Regolamento Urbanistico.

Con nota di Prot. n. 4268 del 4 Giugno 2021 è stato infatti comunicato e trasmesso agli Enti e soggetti SCA l'avvio ai sensi dell'art.17 L.R.T.65/2014 - Avvio delle consultazioni VAS art.23 L.R.T.10/10 ss.mm.ii.

Sono pervenuti solo quattro documenti/contributi ai sensi dell'art. 23 L.R.T.10/10 ss.mm.ii ed esattamente:

- 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;

- Adf - Unità Tutela della Risorsa Idrica, prot. n. 7088 del 17.09.2021.

Con nota di Prot. n. 3660 del 13 maggio 2022 è stata comunicata e trasmessa agli Enti e soggetti SCA sopra richiamati l'adozione della variante ai sensi dell'art.19 L.R.T.65/2014 - consultazioni VAS art. 25 L.R.T.10/10 ss.mm.ii.

Ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 19 della l.r. 10 novembre 2014, n. 65 ed art. 25 della lrt 10/2010, sono pervenuti i seguenti contributi/osservazioni:

- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, nota pervenuta in data 18.06.2022 ed acquisita al prot. n. 4602;
- Consorzio di Bonifica 6 Toscana Sud, nota prot. n. 3046 del 16.05.2022, pervenuta in data 17.05.2022 ed acquisita al prot. n. 3741;
- Arpat, Dipartimento di Grosseto, nota pervenuta in data 23.06.2022 ed acquisita al prot. n. 4719;

L'Autorità Competente ha emesso in data 30.01.2025, verbale n. 1, il provvedimento motivato di "esclusione dalla procedura di VAS, di cui agli artt. da 23 a 28 della LRT 10/2010" della variante in oggetto, giusta determinazione di presa d'atto del Responsabile del Servizio Vincolo Paesaggistico n. 16 del 14.03.2025.

Responsabile del Procedimento
Marzia Stefani
