



# COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO

## PROVINCIA DI AREZZO

Piazza del Municipio, 12  
Tel. 0575 65641 - Fax 0575 680103  
[www.comune.castiglionfiorentino.ar.it](http://www.comune.castiglionfiorentino.ar.it)

UFFICIO URBANISTICA - EDILIZIA

**ADOZIONE VARIANTE N.1 AL PIANO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART.19 DELLA L.R. 65/2014 PER AGGIORNAMENTO ED INTEGRAZIONE ALLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI VALORE NEL TERRITORIO RURALE E PER REVISIONE ED AGGIORNAMENTO DELLA DISCIPLINA DI PIANO ATTRAVERSO LA MODIFICA DI ALCUNI ARTICOLI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.**

**AMMINISTRAZIONE COMUNALE**  
**ADOZIONE VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R.T n. 65/2014**

**CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
**(art.18 – L.R. 65/2014)**

**Allegato agli atti approvati con delibera di Consiglio Comunale**  
**n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**

## **RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

(ai sensi dell'Art. 18 co.2 della L.R. 65/2014)

L'articolo 18 della L.R. 65/14 stabilisce che il Responsabile del procedimento predispona una relazione che dà motivatamente atto della coerenza della variante con il PS e con il P.O, pertanto,

**PREMESSO** che:

- Piano Strutturale Intercomunale è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.105 del 21/12/2023 ai sensi art. 23 della L.R. 10 novembre 2014 n.65 ed aggiornamento del Quadro Conoscitivo per presa d'atto delle rettifiche richieste dalla Regione ai sensi art. 21 della L. R. 10 novembre 2014 n.65 a seguito della chiusura della Conferenza Paesaggistica con deliberazione consiliare n.25 del 28/03/2024, diventato efficace con la pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT) del 3/07/2024 n.27;
- Piano Operativo comunale (P.O.C.) è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.62 in data 27.07.2023, approvato con deliberazione consiliare n.33 del 16 Aprile 2024 e nel BURT del 17 luglio 2024, Parte Seconda è stato pubblicato l'avviso relativo alla definitiva approvazione del Piano Operativo, ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014, efficace trascorsi 30 giorni dalla pubblicazione del relativo avviso, quindi vale a dire dal 16 agosto 2024;

L'Amministrazione Comunale, dopo mesi di vigenza del PO, intende procedere alla redazione di una Variante che ha come obiettivo la revisione ed aggiornamento della disciplina di Piano, attraverso la modifica di alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione che in questa prima fase di applicazione hanno sollevato alcuni problemi interpretativi e applicativi.

Tale revisione, in estrema sintesi, ha riguardato la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e la modifica, puntuale.

Inoltre l'Amministrazione comunale intende procedere ad implementare il quadro conoscitivo tramite la formalizzazione della schedatura degli edifici esistenti nel territorio comunale procedendo alla revisione della disciplina del patrimonio edilizio esistente del P.O. approvato, in rispetto a quanto previsto dalla normativa urbanistica regionale, mediante una specifica Variante per l'adozione di tutti gli atti necessari e conseguenti, compreso la nuova schedatura del patrimonio edilizio di valore storico-documentale e/o architettonico presente nel territorio comunale.

Con la delibera consiliare n.13 del 28/02/2025 di avvio del procedimento l'Amministrazione comunale ha dato mandato al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica di proseguire con l'iter istruttorio per la variante in oggetto, al fine di predisporre la documentazione necessaria per la discussione in Consiglio Comunale finalizzata all'adozione di variante. al vigente strumento urbanistico ai sensi dei dettami della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i;

Sono stati nominate con la delibera consiliare n.13 del 28/02/2025 Responsabile del Procedimento il Geom. Cerini Marco, Responsabile del Settore 6 Ufficio Urbanistica del Comune di Castiglion Fiorentino e Garante dell'informazione e della partecipazione il Geom. Lucani Stefano, Dipendente del Comune di Castiglion Fiorentino;

### **1. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DELLA VARIANTE**

Il Comune di Castiglion Fiorentino si era dotato di una schedatura per tutto il patrimonio edilizio nel territorio rurale nell'anno 2011 e tale schedatura è stata nel 2015 messa a sistema nel R.U. riconoscendo gli edifici di valore da quelli di valore scarso e procedendo esclusivamente per quelli di valore alla redazione di una nuova schedatura.

In occasione della formazione del Piano Operativo, il Comune ha proceduto ad aggiornare il Quadro Conoscitivo attraverso una nuova schedatura, sempre riferita agli edifici di valore, attraverso una consultazione di tipo ricognitivo e senza che si sia proceduto alla sua formalizzazione, che è servita all'attribuzione del tipo di disciplina di intervento per gli edifici nel territorio rurale del P.O..

Nella Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico tra la Regione Toscana e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Arezzo, Siena Grosseto, per la conformazione del Piano Operativo del Comune di Castiglion Fiorentino, è emerso che in merito alle Disposizioni singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale (art.95 comma 2 lettera a della L.R. 65/2014), nella documentazione del Piano Operativo non sono riportate le schede dei singoli edifici di valore storico contenente la specifica disciplina, nonostante l'Art. 78 della NTA del P.O. contenga disposizioni generali per gli edifici e complessi di matrice storica di pregio e/o di valore storico documentale.

In tale seduta l'A.C. ha informato la Conferenza di aver già iniziato il lavoro di schedatura degli edifici di valore storico al fine di integrare il Q.C. e la disciplina del P.O.

L'Amministrazione Comunale intende redigere una Variante al PO di tipo puntuale che preveda:

- una verifica dei tipi di disciplina attribuiti dal P.O. per arricchire il Q.C. dello stesso piano, mediante apposita variante urbanistica e successiva pubblicazione dell'aggiornamento ed integrazione alla schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore nel territorio rurale, in modo tale che, con le osservazioni dei privati, si possa meglio precisare l'effettivo valore degli edifici schedati ed eventualmente arricchire il quadro delle conoscenze attraverso la schedatura di edifici ora non schedati con i materiali forniti da parte dei privati interessati, anche mediante una diversa attribuzione dei tipi di intervento a seguito di una migliore conoscenza dello stato dei luoghi.

Per la sua formalizzazione, si deve approvare, la schedatura riferita agli edifici di valore, aggiornando ed integrando quella già stilata da tecnici rilevatori, anche mediante ricorso a nuovi sopralluoghi ed accertamenti eseguiti nel territorio comunale, per la raccolta dati dei fabbricati, finalizzati alla redazione dell'elenco degli edifici di valore storico documentale per la schedatura completa, nel piano operativo comunale, del patrimonio edilizio esistente.

Detta variante prevede di implementare il quadro conoscitivo tramite la formalizzazione della schedatura degli edifici esistenti nel territorio comunale procedendo alla revisione della disciplina del patrimonio edilizio esistente del P.O. approvato, in rispetto a quanto previsto dalla normativa urbanistica regionale, mediante una specifica nuova schedatura del patrimonio edilizio di valore storico-documentale e/o architettonico presente nel territorio comunale.

- la revisione, dopo quasi dei mesi anni di vigenza del PO, della disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente effettuando un controllo di coerenza con lo scopo di evidenziare e correggere eventuali imprecisioni e in relazione alle specifiche richieste presentate all'ufficio di cittadini, interessati, società, ecc. per aggiornare e perfezionare le norme tecniche di attuazione in riferimento alle problematiche emerse nel corso dei primi mesi di vigenza del P.O., attraverso la

modifica di alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione che in questa prima fase di applicazione hanno determinato alcuni problemi interpretativi e applicativi.

Tale revisione, in estrema sintesi, dovrà riguardare la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

La variante proposta costituisce Variante al P.O. comunale vigente, e risulta essere la numero 1 a detto strumento urbanistico e come previsto nell'Avvio del procedimento, tale revisione, in estrema sintesi, riguarda la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e tematiche riferite sia al territorio urbanizzato che a quello rurale. In particolare è finalizzata principalmente ad aggiornare e perfezionare le norme tecniche di attuazione con riferimento alle problematiche emerse nel corso dei primi mesi di vigenza del P.O. con particolare riferimento:

- Revisionare la disciplina degli interventi, in modo da porre limitazioni più stringenti alle modifiche prospettiche sugli edifici nel centro storico rispetto all'attuale previsione della tipologia di intervento "T3";
- Revisionare, la fattibilità di interventi volti al recupero del patrimonio edilizio esistente, prevedendo anche al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, accorpamenti di volumi accessori legittimamente presenti su resedi di pertinenza di edifici esistenti;
- Revisionare e aggiornare la disciplina di intervento t3 e t4, prevedendo:
  - Nella tipologia t3, la possibilità di realizzare tettoie atte all'alloggiamento di pannelli fotovoltaici per le residenze, laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario così come disciplinate dai successivi art. 65 e art.81 della NTA del P.O., che nel caso di edifici e complessi interessati dal PdP Leopoldine in Val di Chiana, devono essere realizzate, come nel caso anche dei parcheggi scoperti, all'interno delle aree di pertinenza degli stessi, con materiali tali da garantire la permeabilità del suolo e da non creare alterazioni alla percezione visuale delle stesse aree.
  - Nella disciplina tipo t4 prevedere che, eventuali interventi pertinenziali, realizzati all'interno del resede di riferimento, quali volumi accessori aggiuntivi di modesta dimensione rispetto al fabbricato di cui costituiscono pertinenza, (fino al massimo del 20% del volume totale fuori terra dello stesso) che possano avere una superficie non superiore a 40 mq di superficie accessoria (SA), in luogo dei mq.30 massimi, attualmente assentiti.
- Revisionare la disciplina degli interventi in modo da limitare e in taluni casi inibire la possibilità di realizzare volumi interrati, infatti al fine di raggiungere la massima sicurezza degli insediamenti e dell'abitare nel territorio comunale, sarà vietata la realizzazione di piani interrati su aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2) e frequenti (P3).  
In estrema sintesi saranno comunque consentiti piani interrati laddove non sussistono particolari criticità, ovvero in aree classificate a pericolosità P0 e P1.  
Nelle restanti aree saranno quindi inibiti, ma vi sarà comunque la possibilità (nel rispetto delle vigenti normative anche sovraordinate D.Lgs 380/2001), di realizzare opere pertinenziali fuori terra con i parametri aggiornati di cui al punto precedente non superiore a 40 mq di superficie accessoria (SA).
- Nel territorio agricolo, le nuove abitazioni rurali saranno realizzate dall'imprenditore agricolo professionale, in gran parte dei tessuti presenti, purché in adiacenza dei centri aziendali. A tali nuove abitazioni indipendentemente dal tipo di pericolosità idraulica, sarà comunque vietato la realizzazione di piani interrati e relative rampe di accesso come previsto dalla normativa vigente. Tale limitazione non si applica ai fabbricati nel caso in cui sia possibile realizzarli nei terrapieni formati da dislivelli del terreno esistenti, senza alcuna alterazione della morfologia dei luoghi.

Gli elaborati relativi della Variante n.1 al P.O. vigente proposta ai sensi dell'art.19 e dell'art.25 della L.R.T. n.65/2014, risultano così costituiti:

- Relazione alla Variante al Piano Operativo
- Norme tecniche di Attuazione con evidenziato modifiche introdotte
- Norme Tecniche di Attuazione variate
- Report schede edifici del patrimonio edilizio nel territorio rurale
- Tre tavole scala 1:10.000: Classificazione degli edifici nel territorio rurale: NE, NW, S
- Scheda FAC-SIMILE, SCHEDATURA EDIFICIO per osservazione
- Relazione motivata di assoggettabilità a VAS
- Certificazione Responsabile del procedimento art. 18 L.R.T. n.65/2014
- Rapporto del Garante della comunicazione art.38 della LR.n.65/2014

## **2. ACQUISIZIONE DI TUTTI I PARERI RICHIESTI DALLA LEGGE, DELLE EVENTUALI SEGNALAZIONI, PROPOSTE, CONTRIBUTI E CONDIZIONI FORMULATE DAGLI ALTRI SOGGETTI, PUBBLICI E PRIVATI INTERESSATI**

La Commissione del Paesaggio comunale, con funzioni anche di Commissione Urbanistica, in data 22/04/2025 ha espresso parere favorevole alla variante n.1 al P.O. proposta.

### **Altri pareri**

Non si ravvisano altri pareri previsti dalla legge da acquisire.

### **Acquisizione eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate dagli altri soggetti, pubblici e privati interessati**

A seguito della trasmissione del documento preliminare dell'Avvio del Procedimento di cui sopra è pervenuto il solo contributo della Regione Toscana che per la disciplina di intervento di tipo t3 su alcuni edifici interessati dal Progetto di paesaggio Leopoldine in Val di Chiana, richiama quanto previsto dalla tipologia del PdP che all'art.9 lett.i6) prevede:” *Eventuali tettoie e parcheggi scoperti all'interno delle aree di pertinenza degli edifici o in prossimità di essi devono essere realizzati con materiali tali da garantire la permeabilità del suolo e da non creare alterazioni alla percezione visuale delle aree di pertinenza*”.

Il contributo inoltrato da parte della Regione Toscana è stata analizzato nel dettaglio dall'ufficio ed in particolare dall'esito del contributo rimesso ai sensi dell'art.17 della L.R.65/2014 per la proposta di variante n.1 al P.O. non si rilevano problematiche, salvo riportare nell'articolo 26 della NTA variate del P.O. quanto previsto dalla disciplina del PdP all'art.9 lett.i6).

La modifica dell'articolo 26 della NTA variate del P.O redatta dall'ufficio che riporta” *Per le residenze, laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario è altresì consentita la realizzazione di tettoie così come disciplinate dai successivi art. 65 e art.81, che nel caso di edifici e complessi interessati dal PdP Leopoldine in Val di Chiana, devono essere realizzate, come nel caso anche dei parcheggi scoperti all'interno delle aree di pertinenza degli stessi, con materiali tali da garantire la permeabilità del suolo e da non creare alterazioni alla percezione visuale delle stesse aree*”;

## **3. VERIFICA DELLA COERENZA CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO ,**

## **TENEDO CONTO DEGLI ULTERIORI PIANI O PROGRAMMI DI SETTORE VIGENTI**

In merito ai contenuti della Variante in oggetto redatta ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/14,

l'atto risulta coerente con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento e tiene conto dei piani e dei programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti.

La Variante in oggetto rispetta le prescrizioni del PIT della Regione Toscana, approvato con Del.C.R. n. 37 del 27/03/2015.

### **4. ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE CHE IL PROCEDIMENTO SI SIA SVOLTO NEL RISPETTO DELLE NORME LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI VIGENTI**

#### **4.1. DEPOSITO UFFICIO TECNICO DEL GENIO CIVILE**

La variante in oggetto non necessita di nuove indagini geologico tecniche in quanto propone modifiche che non comportano cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità, ai sensi del DPGR 5R/2020, e si rimanda pertanto al deposito effettuato riferito al vigente P.O..

Il procedimento per l'adozione della variante n.1 al vigente P.O. del Comune di Castiglion Fiorentino, si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'art. 10 comma 2 della L.R. n. 65/2014.

#### **4.2. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE INTEGRATA**

Il piano Operativo vigente è stato assoggettato a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.23 e ss. della L.R.T. 12 febbraio 2010, n. 10 - Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA).

La deliberazione della Giunta Comunale G.C. n.43 del 07/04/2014 individua i soggetti coinvolti nel procedimento come Autorità Competente in materia di VAS e VIA per la variante in oggetto, che risulta essere la Commissione del Paesaggio, mentre il soggetto competente come Autorità Procedente è indicato nel Consiglio Comunale.

La "Relazione motivata" redatta per la presente variante, è stata approvata dall'Autorità Procedente nella seduta della Commissione Edilizia per il Paesaggio in data 18.02.2025, e trasmessa all'Autorità Competente al fine di esprimersi per l'esclusione dalla assoggettabilità a VAS della Variante al Piano Operativo comunale in oggetto.

Nella delibera consiliare n.13 del 28/02/2025 dell'atto di avvio del procedimento, l'Autorità Procedente ha ritenuto la Variante in esame rientrare tra i procedimenti di cui all'art. 5, comma 3 ter della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10, escludendo, dal procedimento di assoggettabilità a VAS la variante n.1 al P.O., non comportando questa delle modifiche significative nell'ambiente per quanto riguarda gli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana,

essendo l'intervento ininfluenza, tanto da non necessitare di misure di mitigazione o eventuali condizioni limitative alle variazioni previste.

La presente Variante non comporta modifiche al P.O. approvato, in termini di indici urbanistico/edilizi, già verificati in sede di Valutazione di Impatto Ambientale.

#### **4.3. MONITORAGGIO VERIFICHE DI COERENZA**

Dalla data di approvazione del P.O. al momento della redazione della presente relazione non risulta modificato il Quadro di riferimento utilizzato per la valutazione di coerenza a leggi, norme o pianificazione sopravvenuta.

#### **4.4. GARANTE DELLA COMUNCAZIONE**

Ai sensi dell'Art. 36 e seguenti della L.R. 65/2014, tenuto conto dell'entità e dei potenziali effetti degli interventi previsti, il Garante della comunicazione ha provveduto alla stesura di un rapporto in ordine alla variante e dei suoi contenuti.

Il Garante dell'informazione e partecipazione per la variante urbanistica, ai sensi dell'art. 36 della L.R. n° 65/2014 è il Geom. Stefano Lucani.

Con la presente il sottoscritto

#### **CERTIFICA**

*ai sensi dell'art. 18 commi 1 e 2 e dell'art. 32 comma 1 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.*

- *che la variante n. 1 al vigente Piano Operativo vigente rientra tra le fattispecie dell'articolo 19, e può essere adottata con le procedure di cui al medesimo articolo 19 della legge regionale n° 65/2014;*
- *che il procedimento per l'adozione della variante al vigente P.O. del Comune di Castiglion Fiorentino, relativa alla schedatura relativa a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale (art.95 comma 2 lettera a della L.R. 65/2014) e per procedere alla revisione delle Norme Tecniche di Attuazione con lo scopo di semplificare e rendere più chiaro il corpo normativo si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'art. 10 comma 2 della L.R. n. 65/2014*
- *che l'atto risulta coerente con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento e tiene conto dei piani e dei programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti;*
- *che in osservanza alle Istruzioni Tecniche di cui al Regolamento Regionale n. 5/R, si attesta che per le modifiche previste nella variante n.1 al P.O. non occorrono ulteriori indagini geologico tecniche, pertanto ai sensi dell'art 3 del regolamento si rimanda al deposito riferito al vigente P.O.;*
- *agli atti da adottare è allegata la relazione redatta dal Garante dell'informazione e della partecipazione di cui all'art. 37 comma 2 della L.R. 65/2014.*

Si propone pertanto di **DELIBERARE:**

1. Di adottare per le motivazioni di cui sopra, ai sensi dell'art. 19 delle L.R.T. n. 65/2014, della Variante n.1 al P.O. finalizzata alla schedatura relativa a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale (art.95 comma 2 lettera a della L.R.

65/2014) *e per* procedere alla revisione delle Norme Tecniche di Attuazione con lo scopo di semplificare e rendere più chiaro il corpo normativo, come dagli elaborati elencati in narrativa ed allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, i cui elaborati sono di seguito elencati:

2. Relazione alla Variante al Piano Operativo
  3. Norme tecniche di Attuazione con evidenziato modifiche introdotte
  4. Norme Tecniche di Attuazione variate
  5. Report schede edifici del patrimonio edilizio nel territorio rurale
  6. Tre tavole scala 1:10.000: Classificazione degli edifici nel territorio rurale: NE, NW, S
  7. Scheda FAC-SIMILE, SCHEDATURA EDIFICIO per osservazione
  8. Relazione motivata di assoggettabilità a VAS
  9. Certificazione Responsabile del procedimento art. 18 L.R.T. n.65/2014
  10. Rapporto del Garante della comunicazione art.38 della LR.n.65/2014
- 
2. Di incaricare il Responsabile del Settore VI Urbansitica-Edilizia dell'espletamento della procedura definita dall'art. 19 della L.R. Toscana n° 65/2014 affinché la variante n.1 acquisisca la sua piena efficacia;
  3. Di dare atto che il Responsabile Unico del Procedimento per la variante n.1 al P.O. è il Geom. Marco Cerini.

Castiglion Fiorentino 22/04/2025

***Il Responsabile del Procedimento***

***Geom. Marco Cerini***