



COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO

PROVINCIA DI AREZZO

Piazza del Municipio, 12
Tel. 0575 65641 - Fax 0575 680103
www.comune.castiglionfiorentino.ar.it

UFFICIO URBANISTICA - EDILIZIA

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. – CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE E APPROVAZIONE.

**APPROVAZIONE VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R.T n. 65/2014
A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI .**

**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 predispone una relazione che dà motivatamente atto della coerenza della variante con il P.S.I 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 P.O., ha deciso di procedere alla formazione di una variante anche per rivedere, aggiornare e perfezionare la disciplina di piano, attraverso una modifica puntuale delle norme tecniche di attuazione (NTA) che in questa prima fase di applicazione hanno determinato alcuni aspetti di interpretazione ed applicazione;

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

Inoltre la Conferenza Paesaggistica, nella prima seduta del 28 /02/2024, inerente il Piano Operativo, la Regione Toscana e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Arezzo, Siena Grosseto, pur constatando che lo stesso conteneva all'art. 78 delle NTA disposizioni generali per edifici e complessi di matrice storica di pregio e/o di valore storico documentale, architettonico o testimoniale (art.95 comma 2 lettera a della L.R. 65/2014), ha rilevato che tali edifici non trovano riferimento nel Quadro Conoscitivo del P.O. comunale.

In quella sede l'A.C. informava di aver già iniziato il lavoro di restituzione e della schedatura degli edifici di valore storico e che questa sarebbe stata senz'altro integrata nel Q.C. del P.O.

Con la delibera consiliare n.13 del 28/02/2025 di avvio del procedimento per la variante in oggetto, l'Amministrazione comunale ha nominato 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;

L'Amministrazione Comunale, quindi, ha redatto apposita Variante al P.O. comunale di tipo puntuale, adottata con deliberazione consiliare n° 35 del 29.04.2025 e pubblicata sul B.U.R.T. n. 22 del 28.05.2025, che ha previsto come obiettivo, per quanto sopra riportato, la revisione e l'aggiornamento della verifica dei tipi di disciplina attribuiti dal P.O. per arricchire il Q.C. dello stesso piano, mediante aggiornamento ed integrazione alla schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore nel territorio rurale.

La variante proposta 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.

Inoltre con detta variante si è dato seguito alla richiesta di restituire il lavoro di schedatura relativa singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale (art.95 comma 2 lettera a della L.R. 65/2014) che trovano specifica attribuzione delle discipline di intervento t1, t2 e t3, all'interno dell'art. 78 delle NTA del P.O. vigente come disposizioni generali per edifici e complessi di matrice storica di pregio e/o di valore storico documentale.

L'art. 21 della Legge Regionale n. 65/2014 prevede una singola deliberazione del Consiglio Comunale di presa d'atto dell'aggiornamento del quadro conoscitivo proposto, che deve essere trasmessa con tutti gli allegati, alla Regione Toscana e all'Amministrazione Provinciale di Arezzo. e la pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T., ai sensi comma 2, del medesimo articolo della legge regionale.

Con la redazione della variante n.1 si è concesso la possibilità di ricevere delle osservazioni dei privati, in modo migliore di precisare l'effettivo valore degli edifici schedati ed eventualmente arricchire il quadro delle conoscenze attraverso la schedatura di edifici, anche mediante una diversa attribuzione dei tipi di intervento a seguito di una migliore conoscenza dello stato 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

L'Amministrazione Comunale, in osservanza delle citate disposizioni, ha provveduto a depositare presso il Servizio Edilizia e Urbanistica del Comune la Variante n. 1 al Piano Operativo adottata per 60 giorni consecutivi a far data dal 28.05.2025 ed a pubblicare l'avviso di deposito dell'atto di adozione del sul B.U.R.T. n. 22 del 28.05.2025.

Da tale data sono decorsi i termini per le osservazioni alla Variante.

Inoltre sono state altresì pubblicate sul sito internet del Comune la deliberazione di adozione della Variante e tutti gli elaborati che la costituiscono le informazioni relative ai termini e alle modalità per la presentazione di eventuali osservazioni.

Nel corso delle procedure di formazione della Variante n.1 al P.O. sono pervenute 36 osservazioni come sotto elencato:

- n. 34 osservazioni formulate da soggetti esterni all'ente;
- n. 1 osservazione formulata all'interno dell'ente, da parte del servizio edilizia e urbanistica;
- n. 1 contributo da parte della Regione Toscana Direzione Urbanistica e politiche Abitative Settore Pianificazione del Territorio (osservazione pervenuta in data 14.07.2025, prot. 16555).

Tutte le 36 osservazioni pervenute sono state numerate in un apposito elenco cronologico per ordine di arrivo e cartografate ed il lavoro istruttorio, relativamente alle osservazioni, si è pertanto concentrato sull'analisi di tutte le osservazioni presentate.

Per ciascuna osservazione è stato formulato, a cura del tecnico esterno incaricato e dell'ufficio urbanistica il relativo parere e le proposte di controdeduzione tecnica motivata, comprendendo anche le osservazioni depositate fuori dai termini di legge.

La Regione Toscana nel contributo rimesso invita a revisionare la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, alla luce del DL 69/2024 (c.d. DL Salva Casa) ed all'utilizzo della piattaforma della pianificazione regionale, nonché a verificare la compatibilità delle trasformazioni e delle azioni previste con la disciplina dei beni paesaggistici.

In sede di Commissione del Paesaggio con funzioni anche di Commissione Urbanistica comunale è stato ritenuto di valutare oltre le osservazioni pervenute entro i termini di legge anche le 3 osservazioni pervenute dopo il 21/07/2025, al fine di garantire la più ampia partecipazione alla formazione degli strumenti urbanistici, ed in tale seduta ha preso atto delle controdeduzioni esprimendo espresso parere favorevole alla proposta.

Per quanto sopra esposto, da parte del Consiglio comunale si deve provvedere a controdedurre alle osservazioni pervenute riguardanti la variante n.1 al P.O. secondo la proposta tecnica rimessa sulle stesse, così come riportato nelle schede proposte dello stato adottato e modificato a seguito delle osservazioni presentate, e così come valutate in sede di Commissione del Paesaggio con funzioni anche di Commissione Urbanistica.

VERIFICA DELLA COERENZA CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO.

In merito ai contenuti della Variante 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, in quanto rispetta le prescrizioni del PIT della Regione Toscana, approvato con Del.C.R. n. 37 del 27/03/2015 e non necessita di verifica di conformità al PTCP, in quanto riferita al mero aggiornamento del quadro conoscitivo del P.O. e di modifica puntuale alle NTA.

DEPOSITO UFFICIO TECNICO DEL GENIO CIVILE

Ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020 "Regolamento di attuazione dell'art.104 della L.R.T. 65/2014, contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche", la variante in oggetto non necessita di indagini per l'attribuzione della fattibilità degli interventi in quanto l'aggiornamento del quadro conoscitivo consente solo l'adeguamento della disciplina di intervento su edifici esistenti.

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 proposta di variante non è sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS o a VAS, ai sensi del D.lgs 152/2006 e LRT 10/2010, in quanto riferita al mero aggiornamento del quadro conoscitivo del P.O. e la revisione puntuale delle NTA riguarda la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e tematiche riferite sia al territorio urbanizzato che a quello rurale, non comportano delle modifiche significative nell'ambiente per quanto riguarda gli effetti territoriali, ambientali, economici e sulla salute umana, essendo l'intervento influente, tanto da non necessitare di misure sociali, 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.

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.

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.

Per tutto quanto sopra dettagliato e nel rispetto degli art.18, 19 e 21 della L.R.T. n.65/2014 il sottoscritto geom. Marco Cerini, Responsabile del Procedimento per la varianten.1 al P.O. comunale vigente in oggetto

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 approvata 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 approvare è allegata la relazione redatta dal Garante dell'informazione e della partecipazione di cui all'art. 37 comma 2 della L.R. 65/2014.

Castiglion Fiorentino 18/09/2025

Il Responsabile del Procedimento

Geom. Marco Cerini



