



COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO

Provincia di Arezzo

Piazza del Municipio, 12
52043 Castiglion Fiorentino (AR)
Partita IVA: 0025642.051.4

Tel. 0575 - 65641 - Fax 0575 - 680103

RELAZIONE MODIFICHE CONFERENZA PAESAGGISTICA

La presente nota redatta al fine di illustrare in forma sintetica e coordinata le modifiche apportate dall'Ufficio agli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante n. 1 al Piano Operativo, in recepimento delle osservazioni e delle prescrizioni emerse in sede di Conferenza di copianificazione.

La Variante n. 1 si configura come aggiornamento dello strumento urbanistico comunale, principalmente orientato al perfezionamento della schedatura del patrimonio edilizio di pregio ai sensi dell'art. 95 della Legge Regionale 65/2014;

Le modifiche normative introdotte non alterano l'impianto strutturale del Piano Operativo, ma ne precisano e rafforzano i contenuti sotto il profilo della tutela del patrimonio edilizio, della compatibilità paesaggistica e della sicurezza idraulica.

In particolare:

- **Art. 22** – È stato aggiornato per recepire gli esiti della nuova schedatura del patrimonio edilizio e armonizzare le categorie di intervento (T1, T2, T3) con gli approfondimenti conoscitivi svolti, soprattutto in ambito rurale.
- **Art. 25** –
 - Con riferimento ai nuclei di antica formazione in ambito rurale (comma 2, lett. b), è stato chiarito che gli edifici sono già individuati puntualmente con specifica disciplina differenziata in base al valore storico riconosciuto.
 - In materia di tettoie, è stata esclusa la loro realizzazione per le case leopoldine e relative pertinenze; per le altre tipologie ammesse (ambito T3) sono state introdotte prescrizioni volte a garantire la tutela delle visuali panoramiche e la coerenza formale, materica e cromatica con il contesto storico.
- **Art. 65** – È stato integrato con il richiamo espresso ai presupposti dell'art. 31 delle Norme di Piano per gli interventi negli spazi pertinenziali condominiali. Il comma 5 è stato riformulato prevedendo che le piscine siano collocate entro la pertinenza dell'abitazione confermando la distanza non superiore a 30 metri lineari dall'edificio principale.
- **Art. 81** – È stato modificato per coordinare la disciplina delle pertinenze e dei pannelli fotovoltaici con criteri di maggiore compatibilità paesaggistica; il comma 6 richiama espressamente i presupposti dell'art. 31, ovvero espresse limitazioni in caso di resedi condominiali. Il Piano introduce inoltre l'obbligo di verifica dell'eventuale interferenza con le visuali panoramiche.
- **Art. 82, comma 2** – È stata uniformata la disciplina relativa alla localizzazione delle piscine, ribadendo il limite massimo di 30 metri lineari dall'edificio principale e l'obbligo di collocazione entro la pertinenza.

- **Art. 90** È stato inoltre corretto un refuso interno, precisando il corretto riferimento al comma 4.
- Con riferimento agli edifici oggetto di schedatura Edificio Specialistico **San Lorenzo scheda n. 62, Villa La Fontina scheda n. 146, Villa l'Apparita scheda n. 165, Villa-fattoria Brolio scheda n. 2199**, a tutela e del mantenimento del valore paesaggistico delle aree di pertinenza degli edifici specialistici di interesse storico, si è ritenuto opportuno ricondurre la classificazione degli edifici in categoria di intervento t2 in luogo del t3 precedentemente assentito.

Nel complesso, le modifiche introdotte recepiscono puntualmente le indicazioni emerse in sede di Conferenza di copianificazione, rafforzando la tutela del patrimonio edilizio storico, la salvaguardia paesaggistica e la sicurezza idraulica del territorio, senza modificare gli obiettivi generali della Variante n. 1 al Piano Operativo.

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Marco Cerini