



Comune di Castiglion Fiorentino
Provincia di Arezzo

PIANO OPERATIVO

VARIANTE N.1 ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ADOTTA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 35 DEL 29/04/2025.

RELAZIONE definitiva approvazione a seguito
delle osservazioni, controdeduzioni e Conferenza Paesaggistica.

FEBBRAIO 2026

Sindaco e Assessore all'Urbanistica:

Mario Agnelli

Garante dell'informazione e della partecipazione:

Stefano Geom. Lucani

Responsabile del Procedimento:

Marco Geom. Cerini

Gruppo di lavoro:

Massimo Tofanelli

Marco Cerini

Stefano Lucani

Ufficio Urbanistica:

Geom. Marco Cerini

Geom. Stefano Lucani

PREMESSA

La presente relazione illustra i contenuti della Variante n.1 al Piano Operativo vigente in relazione alle modifiche introdotte dall'accoglimento delle osservazioni alla Variante.

Il Comune di Castiglion Fiorentino è dotato di strumenti urbanistici come di seguito elencati:

Il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Castiglion Fiorentino, Cortona e Foiano della Chiana è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 21/12/2023 ai sensi art. 23 della L.R. 10 novembre 2014 ed ai fini della Conformazione ai contenuti del PIT-PPR, mediante deliberazione consiliare n.25 del 28/03/2024 del comune di Castiglion Fiorentino, è stato oggetto di aggiornamento del Quadro Conoscitivo e 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.

Il Piano Strutturale Intercomunale è diventato efficace con la pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT) del 3/07/2024 n.27;

Il Piano Operativo comunale (P.O.C.) è stato approvato con deliberazione consiliare n. 33 del 16 Aprile 2024 e pubblicato nel BURT del 17 luglio 2024, Parte Seconda l'avviso relativo alla definitiva approvazione del Piano Operativo, divenuto efficace trascorsi 30 giorni dalla pubblicazione del relativo avviso, quindi vale a dire dal 16 agosto 2024.

Il Comune di Castiglion Fiorentino si era dotato di una schedatura per tutto il patrimonio edilizio nel territorio rurale, e tale schedatura è stata riportata nel R.U. del 2015 riconoscendo gli edifici di valore da quelli di valore scarso.

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

Nella Prima Seduta della Conferenza Paesaggistica del 28 /02/2024 la Regione Toscana e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Arezzo, Siena Grosseto, pur constatando che il Piano Operativo contiene 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 PO 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.

L'Amministrazione Comunale, pertanto, ha redatto apposita Variante n.1 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 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.

Con le osservazioni dei privati, a far data dal 28.05.2025, si è concesso la possibilità 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.

Detta variante puntuale inoltre prevede anche la revisione della disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente per un controllo di coerenza con lo scopo di evidenziare e correggere eventuali imprecisioni e per aggiornare e perfezionare le norme tecniche di attuazione in riferimento alle problematiche emerse nel corso dei primi mesi di vigenza del PO. , 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, riguarda la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

CONTENUTI DELLA VARIANTE N.1 AL P.O.C. VIGENTE

1. Schedatura degli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale.

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.

Il riconoscimento dei tipi di intervento del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale del P.O., in relazione al valore storico, architettonico o testimoniale dei fabbricati, è partito da tutta una serie di elementi conoscitivi e normativi già esistenti, ovvero:

una valutazione degli INTERVENTI SUGLI EDIFICI DI VALORE STORICO DOCUMENTALE del Regolamento Urbanistico, confrontati gli assetti esistenti attuali attraverso foto oblique e foto zenitali alle diverse soglie;

il riconoscimento degli assetti e degli elementi di valore per gli edifici schedati a seguito dell'aggiornamento del 2020, confrontati gli assetti esistenti attuali attraverso foto oblique e foto zenitali alle diverse soglie;

le schedature degli edifici facenti parte del Progetto di paesaggio Leopoldine in Val di Chiana".

L'appendice 3 delle NTA del RU conteneva specifico "elenco degli edifici di valore storico documentale" e prevedeva per tali immobili l'attivazione di interventi di recupero e rifunzionalizzazione compatibili con la salvaguardia degli elementi caratterizzanti sotto il profilo architettonico, tipologico e corale.

Con determinazione n.1312 del 31/12/2019 l'Amministrazione ha affidato un incarico per la schedatura degli edifici di valore relativa all'approfondimento conoscitivo relativo al Patrimonio edilizio nel territorio rurale del Regolamento Urbanistico e la loro integrazione all'interno del SIT comunale.

L'incarico prevedeva un ulteriore approfondimento relativo alla schedatura del patrimonio edilizio di valore storico-documentale e/o architettonico sia all'interno degli ambiti del territorio urbanizzato, che del territorio aperto.

Il lavoro di aggiornamento del patrimonio edilizio di valore storico-documentale e/o architettonico presente nel territorio comunale, ha prodotto la redazione di una nuova schedatura costituita da 331 schede dettagliate, composte da una parte con informazioni generali (data di rilevazione, ambito, località, denominazione ovvero toponimo, tipologia insediativa, caratteristiche delle pertinenze, condizioni generali, valutazioni generali; una parte relativa all'individuazione di specifiche indicazione rispetto ai singoli edifici (tipo di proprietà, periodo di costruzione, condizioni generali, valutazioni); una parte relativa all'edificato minore ed infine una planimetria e una parte fotografica.

L'occasione della Variante consente inoltre di eliminare le schedature relative all'Approfondimento conoscitivo relativo al patrimonio edilizio, anno 2019, per gli edifici facenti parte del "Progetto di paesaggio Leopoldine in Val di Chiana" in quanto per tali edifici prevalgono le specifiche schedature e la definizione delle pertinenze individuate, riportate all'interno dell'Allegato 1 SCHEDE EDIFICI - Tipologia A e Tipologia B acclusi al Piano Operativo e Conformati al PIT-PPR.

L'attuale quadro conoscitivo del vigente Piano Operativo non subirà modifica rispetto ai documenti che lo costituiscono.

Con la presente variante al Piano Operativo comunale verrà costituito una nuova parte di quadro conoscitivo relativa all'individuazione e alla restituzione della classificazione degli edifici e complessi di matrice storica di pregio e/o di valore storico documentale del comune di Castiglion Fiorentino.

2. Modifiche ed aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione;

Altro obbiettivo della presente variante n.1 puntuale al Piano Operativo è quella di procedere, dopo alcuni mesi di vigenza del PO, alla revisione delle Norme Tecniche di Attuazione con il duplice scopo da un lato di semplificare e rendere più chiaro il corpo normativo, dall'altro di eliminarne i possibili problemi interpretativi ed applicativi della disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente. L'Amministrazione quindi ha avuto come obiettivo la revisione e l'aggiornamento della disciplina di Piano Operativo attraverso la modifica di alcuni articoli delle Norme tecniche di Attuazione, che in questa prima fase di applicazione hanno determinato alcuni aspetti di interpretazione ed applicazione.

Tale revisione, in estrema sintesi, ha riguardato la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e la modifica, puntuale, di alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione, in particolare le tematiche riferite sia al territorio urbanizzato che a quello rurale, e detta variante 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 assenti.
- 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 interranti 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.

3. Osservazioni e controdeduzione;

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, congiuntamente dal tecnico esterno incaricato e dall'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, che riveste anche 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.

Si è redatta una proposta tecnica delle controdeduzioni alle osservazioni presentate alla detta variante per modifiche ed aggiornamento delle NTA e schedatura degli edifici del patrimonio edilizio nel territorio rurale ad implementare il quadro conoscitivo del P.O., con schede proposte dello stato adottato e modificato a seguito dell'osservazione presentata che sono state valutate in sede di Commissione del Paesaggio con funzioni anche di Commissione

Urbanistica.

Le risultanze predisposte, riportano gli esiti dell'istruttoria tecnica in merito a ciascuna delle osservazioni pervenute e nello sviluppo complessivo risultano n.40 pareri in relazione a più oggetti delle stesse, emerge che sono state accolte n.15 osservazioni e accolte 9 osservazioni parzialmente mentre sono state ritenute non accoglibili n.14 osservazioni e n.2 non pertinenti. Da parte del Consiglio comunale si è provveduto con Deliberazione di Consiglio Comunale n.65 del 26/09/2025 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 di conformità della variante n.1 al P.O. approvato ed al PIT/PPR.

Per la verifica di conformità del Piano Operativo del Comune di Castiglion Fiorentino alla Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, si da conto del rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso e la coerenza con le direttive della presente disciplina statutaria in quanto 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.

Nel documento di avvio del procedimento della variante, ai sensi dell' articolo 17 della legge regionale 64/2014, di cui alla deliberazione consiliare n.13 del 28/02/2025 si è riportato che "non sono individuate eventuali ipotesi di trasformazione non residenziale al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, e pertanto non si è ritenuto necessario attivare la Conferenza di Copianificazione" nonché "necessario attivare la procedura di convocazione della Conferenza Paesaggistica, ai sensi de1l'art. 21 della disciplina del PIT, ai fini della conformazione ed adeguamento a1 PIT ed al PTCP".

Si è provveduto anche a pubblicare l'avviso di approvazione della variante sul B.U.R.T. n.44 del 29 Ottobre 2025 ai sensi dell'art.17 comma 6 della LRT n.65/2014.

Con la comunicazione della Regione Toscana acquisita in data 29 ottobre u.s. con prot. n.25612, trasmessa a seguito dell'approvazione della variante n.1 con deliberazione consiliare n. 65 del 26/09/2025, si rileva che la variante interessa l'intero territorio comunale sul quale insistono vincoli paesaggistici di cui al D.L.gs n.42/2004 e pertanto è necessario avviare la procedura di conformazione del piano paesaggistico effettuata ai sensi dell'art.31 della L.R.T. 65/2014 in quanto necessaria a tutte le varianti che riguardano beni paesaggistici, relative a piani conformati.

Da parte dell'ufficio Urbanistica è stato inoltrato in un primo momento una nota del 18/12/2025 con prot. n.29536 di chiarimento a quanto sopra richiesto e successivamente nello spirito di collaborazione richiesto con nota del 23/12/2025 di prot. n. 29921 la convocazione della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art.21 della L.R.T. n.65/2014.

Detta Conferenza si è svolta in data del 23/01/2026, ed il verbale, che si allega alla presente relazione, è stato acquisito al protocollo del comune di Castiglion Fiorentino con n. 3187 del 9/02/2026 che si allega alla presente.

Gli atti e gli elaborati che recepiscono le indicazioni della Conferenza Paesaggistica sono stati redatti congiuntamente dal tecnico esterno incaricato e dall'ufficio Urbanistica, e prevedono quanto sotto riportato:

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. Si 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 c.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, risultano di minima entità, recepiscono puntualmente le indicazioni emerse in sede di Conferenza di Paesaggistica, 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.

La variante in questione sulla base delle valutazioni specifiche sopra effettuate, può ritenersi compatibile dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

Per quanto sopra esposto, si ritiene, che le modifiche introdotte con la presente variante siano coerenti e, comunque non in contrasto, con gli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati (Piano Paesaggistico della Regione Toscana e Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo).