



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 COMUNALE (POC) ADOTTATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.35 IN DATA 29.04.2025. APPROVAZIONE DEFINITIVA PER PRESA D'ATTO DELLE RETTIFICHE RICHIESTE DALLA REGIONE AI SENSI ART. 31 DELLA L. R. 10 NOVEMBRE 2014 N. 65 A SEGUITO DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA, AI FINI DELLA CONFORMAZIONE AI CONTENUTI DEL PIT-PPR.

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.

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 influente, tanto da non necessitare di misure di mitigazione o eventuali condizioni limitative alle variazioni previste.

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

In data 20/05/2025 con nota prot. n. 11986 del Comune di Castiglion Fiorentino la predetta deliberazione di adozione n. 35/2025, comprensiva dei relativi allegati e del quadro valutativo, è stata trasmessa, ai sensi dell'art.19 della legge regionale 65/2014, alla Provincia di Arezzo, alla Regione Toscana Settore Pianificazione del Territorio.

In data 28/05/2025 è stato pubblicato sul BURT n.22/2025 l'avviso che informava dell'avvenuta adozione della var. 1 al Piano Operativo Comunale (POC) nonché del deposito di tutti i relativi elaborati presso la Sede Comunale per la durata di 60 giorni in libera visione e della facoltà di presentare osservazioni entro lo stesso termine.

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.

Già 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 dell'art. 21 della disciplina del PIT, ai fini della conformazione ed adeguamento al PIT ed al PTCP”.

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.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.65 del 26/09/2025 sono state esaminate e votate singolarmente le osservazioni pervenute provvedendo ad approvare, approvare parzialmente oppure a respingere, con voto espresso sulla singola osservazione, e con le motivazioni riportate a margine di ciascuna e contestualmente sono stati approvati gli elaborati di cui sopra costituenti parte integrale e sostanziale della variante n.1 al P.O.C. deliberate.

L'ufficio con nota del 21.10.2024 prot.24922 ha comunicato che con deliberazione consiliare n.65 del 26/09/2025 è stata approvata, a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni presentate, la variante n.1 al P.O. comunale vigente per integrazione e/o modifica della schedatura degli edifici del patrimonio edilizio nel territorio rurale ad implementare il quadro conoscitivo nonché le modifiche ed aggiornamento delle N.T.A. ed è stato 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.

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

La Regione Toscana con comunicazione 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, ha rilevato che la variante interessa l'intero territorio comunale sul quale insistono vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs 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 stata inoltrata 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 in considerazione che l'approvazione della variante in assenza delle verifiche di conformità previste dalla legge (art. 31 della L.R. 65/2014) potrebbe determinare possibili profili di illegittimità della medesima variante.

La Conferenza Paesaggistica si è tenuta in data del 23/01/2026, ed il relativo verbale è stato acquisito al protocollo del comune di Castiglion Fiorentino con n. 3187 del 9/02/2026.

Tutti gli atti e gli elaborati che si sono redatti congiuntamente con il tecnico esterno incaricato e l'ufficio Urbanistica recepiscono le indicazioni della Conferenza Paesaggistica per quanto sotto riportato:

- Relazione alla Variante n. 1 al Piano Operativo
- Norme tecniche di Attuazione con evidenziato modifiche introdotte conferenza
- 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
- Tre tavole scala 1:10.000: Disciplina del territorio rurale: NE, NW, S
- Tre tavole scala 1:10.000: Tutele Paesaggistiche: NE, NW, S

A seguito di quanto sopra:

- 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.

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).

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 ininfluente, 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 variante n.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 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.
- che la variante in questione sulla base delle valutazioni specifiche sopra effettuate, può ritenersi compatibile dal punto di vista ambientale e paesaggistico.
- che per quanto sopra esposto, si ritiene, che le modifiche introdotte con la presente variante n.1 al P.O. vigente 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).
- 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 sarà allegata la relazione redatta dal Garante dell'informazione e della partecipazione di cui all'art. 37 comma 2 della L.R. 65/2014.

Si specifica che per quanto soprariportato in premessa sarà proceduto all'annullamento della deliberazione n.65 del 26/10/2025 avente per oggetto l'approvazione della Var. 1 al P.O. a seguito della richiesta effettuata dalla Regione in data 29 ottobre 2025 con prot. n. 25612, per avviare la procedura di conformazione della stessa var. 1 al Piano Paesaggistico, e di conseguenza la pubblicazione effettuata sul B.U.R.T. n.44 del 29 Ottobre 2025 ai sensi dell'art.17 comma 6 della LRT n.65/2014.

Sarà provveduto a trasmettere la presente deliberazione comprensiva degli allegati nonché gli elaborati tecnici come da elenco di cui sopra alla Regione Toscana, alla Provincia ed alla Soprintendenza ai sensi di quanto previsto al comma 7 dell'art. 6 dell'Accordo del 17.05.218 sottoscritto fra Ministero e Regione Toscana la stessa trasmettendo gli atti di approvazione: *“oltre che ai soggetti di cui all'art. 8 della L.R. 65/2014 e nell'abito del procedimento urbanistico di cui all'art. 20 della medesima, anche al Segretario Regionale del MiBACT e alla competente Sovrintendenza”*;

Castiglion Fiorentino 11/02/2026

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Marco Cerini