



Oggetto: ID 96243 Comune di Castiglion Fiorentino (AR) - Convocazione di Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 del PIT-PPR, della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con DCR n.37 del 27/3/2015 per l'esame della Conformazione, ai contenuti del PIT_PPR, della "Variante n.1 al Piano Operativo comunale ai sensi dell'art. 19 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i. 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" - adottata con D.C.C n. 33 del 16/04/2024.

Trasmissione del verbale della seduta del **17/04/2026**

Alla c.a.

Comune di Castiglion Fiorentino

Provincia di Arezzo

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
per le Province di Siena,
Grosseto e Arezzo

Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le
Attività Culturali per la Toscana

e p.c.

Direzione Urbanistica e Sostenibilità

Settore Tutela, Riqualficazione e
Valorizzazione del Paesaggio

Con la presente si trasmettono copia del verbale della Conferenza Paesaggistica di cui all'oggetto.

Cordiali saluti
ER

Il Dirigente del Settore
Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio
Arch. Marco Carletti



Oggetto: Comune di Castiglion Fiorentino (AR) - Convocazione di Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 del PIT-PPR, della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con DCR n.37 del 27/3/2015 per l'esame della Conformazione, ai contenuti del PIT_PPR, della "Variante n.1 al Piano Operativo comunale ai sensi dell'art. 19 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i. 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" – approvata con D.C.C. n. 9 del 17/02/2026.

Il giorno 17/4/2026, sono riuniti in modalità videoconferenza sul link <https://grt.webex.com/wbxmjs/joinservice/sites/grt/meeting/download/b3726032554c40b5bf1ca9b1bd786bbd> i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota reg. prot. 0018187 del 13/01/2026:

- per la **Regione Toscana**, Marco Carletti del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, con funzioni di Presidente;
- per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo**, Arch. Valentina Tavanti e Arch. Vanessa Mazzini delegate dal Soprintendente con nota ricevuta con prot. 0272450 del 02/04/2026.

Alla riunione sono, inoltre, invitati e presenti:

- per la **Regione Toscana**: Arch. Luca Signorini e Arch. Ottavia Cardillo
- per il **Comune di Castiglion Fiorentino**: Il responsabile del procedimento Marco Cerini, Stefano Lucani e l'arch. Massimo Tofanelli progettista.
- per la **Provincia di Arezzo**, Arch. Stefania Vanni

La Conferenza apre i lavori alle ore 10:21 e ricorda che ai fini del presente verbale si intendono ricomprese le premesse, l'istruttoria e gli esiti riportati nel verbale della precedente seduta del 23/01/2026.

Rilevato che con prot. reg. n. 209939 del 11/03/2026 il Comune di Castiglion F.no ha trasmesso gli elaborati approvati con D.C.C. n.9 del 17/02/2026 relativi alla-"Variante n.1 al Piano Operativo comunale ai sensi dell'art. 19 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i. 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" e contestualmente richiesto la convocazione della seduta conclusiva della conferenza paesaggistica art. 21 del PIT-PPR e 31 della L.R. 65/2014.

La documentazione Comprensiva dell'elenco HASH (ricevuto con prot. reg. 0305889 del 20/04/2026) risulta la seguente:

- 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

Si procede all'esame della documentazione relativa alla *“Variante n.1 al Piano Operativo comunale ai sensi dell'art. 19 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i. 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”* – approvata con D.C.C n. 9 del 17/02/2026, in relazione alla verifica del recepimento delle indicazioni richieste dalla Conferenza nella precedente seduta.

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. Per le 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. Inoltre 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: L'AC ha provveduto alla correzione del riferimento interno: il richiamo contenuto nel testo deve intendersi riferito al comma 4 anziché al comma 5.

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.

La Provincia, per quanto riguarda l'edificio specialistico S. Lorenzo e le ville la Fontina e l'Apparita, prende atto che sono state modificate le tipologie di intervento individuando la categoria t2 disciplinata dall'art.24 della disciplina del PO. Per la villa fattoria Brolio è stata inserita l'area del complesso delle Leopoldine di cui all'art. 39. Per quanto sopra chiede chiarimenti in merito al riferimento della tipologia degli interventi ammessi.

La Conferenza, sulla base di quanto richiesto dalla Provincia, rileva che sugli edifici delle Leopoldine (disciplinati all'art. 39bis) sono ammessi gli interventi t1, t2 e t3, sebbene non sia presente la classificazione specifica di ogni singolo edificio. L'indicazione della classificazione definitiva viene quindi rimandata a un'eventuale ulteriore variante, tenendo conto che l'art. 39 prevede una disciplina di tipo restrittivo.

Conclusioni:

La Conferenza, sulla base della documentazione agli atti prodotta dal Comune e riportata in narrativa, alla luce dell'istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti e all'esito sia delle valutazioni odierne che delle precedenti sedute, tenuto conto delle condizioni poste dagli organi ministeriali ai fini della conformazione dello strumento, **esprime parere positivo ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT- PPR alla verifica di conformazione** *“Variante n.1 al Piano Operativo comunale ai sensi dell'art. 19 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i. 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”* – **approvata con D.C.C. n. 9 del 17/02/2026.**

La Conferenza, con riferimento alle schede norma ed alla relativa disciplina per gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico ex D.lgs. 42/2004, considerato l'esito delle valutazioni odierne e delle precedenti sedute, riscontra

nelle previsioni in esse contenute sufficienti profili di adeguatezza rispetto alla disciplina di PIT-PPR, tuttavia evidenzia come queste ultime non raggiungano il necessario livello di approfondimento richiesto per l'accesso alle semplificazioni procedurali di cui all'art. 146 c. 5 del D.Lgs. 42/2004, non illustrando, né dando conto dei criteri e delle modalità di inserimento paesaggistico degli interventi mediante riferimenti puntuali alle direttive e alle prescrizioni contenute nella Disciplina dei beni paesaggistici (art.3, comma 4 dell'Accordo Regione-MiBAC del 17/05/2018) e pertanto la Conferenza evidenzia che:

- per le previsioni legate ai Piani Attuativi, la verifica della progettazione alla scala di dettaglio deve essere effettuata ai sensi dell'art. 23 c. 3 della Disciplina di Piano del PIT/PPR;
- nell'ambito del procedimento autorizzatorio di cui all'art. 146 del "Codice", continua ad avere natura obbligatoria e vincolante il parere della Soprintendenza relativo ai singoli interventi previsti nei Piani Attuativi e agli interventi non normati nelle NTA alla scala di dettaglio, da eseguire su immobili e aree tutelati paesaggisticamente in base al "Codice" e al PIT/PPR".

Alle ore 11:29 la Conferenza conclude i lavori.

Letto, approvato e sottoscritto,

Per la Regione Toscana
Arch. Marco Carletti

Per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo

Arch. Valentina Tavanti

Arch. Vanessa Mazzini
