



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" – adottata con D.C.C n. 33 del 16/04/2024.

Il giorno 23/01/2026, 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**, Arch. Luca Signorini 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, delegata dal Soprintendente con nota con prot. MIC_SABAP-SI_UO02|23/01/2026|0002200-P.

Alla riunione sono, inoltre, invitati e presenti:

- per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo**, Arch. Vanessa Mazzini PO Paesaggio;
- per il **Comune di Castiglion Fiorentino**: Il responsabile del procedimento geom. Marco Cerini e l'arch. Massimo Tofanelli progettista.
- per la **Provincia di Arezzo**, Arch. Stefania Vanni
- per la Regione Toscana: Arch. Ottavia Cardillo del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio.

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 11.10

Premesso che:

- con D.C.C. n. 17 del 28/02/2022 è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale relativo ai comuni di Cortona, Castiglion Fiorentino, e Foiano della Chiana; Il PSI è stato oggetto, ai fini della Conformazione ai contenuti del PIT-PPR.
- con Del. C.C. n. 33 del 16 Aprile 2024 è stato approvato il nuovo Piano Operativo, conformato ai contenuti del PIT-PPR.
- con Prot. 0183959 del 19/03/2025 Il comune di Castiglion Fiorentino ha inviato all'attenzione di questo Settore la deliberazione consiliare n.13 del 28/02/2025 di avvio del procedimento 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.
- il Comune di Castiglion Fiorentino ha trasmesso a questo Settore la deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 29/04/2025 (acquisita al prot. reg. n. 0375915 del 23/05/2025), relativa all'adozione della Variante n. 1 al Piano Operativo in oggetto. In merito a tale provvedimento, la Regione Toscana ha successivamente inoltrato il proprio contributo tecnico con nota prot. reg. n. 0562865 del 14/07/2025.

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 16/04/2024, con la quale è stata approvata, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, la Variante n. 1 al Piano Operativo, comprensiva dell'esame delle osservazioni e delle relative controdeduzioni;

Vista la documentazione trasmessa (prot. reg. n. 1003781 del 29/12/2025) e la contestuale richiesta di convocazione della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014;

Preso atto che la Regione Toscana ha provveduto alla convocazione della presente conferenza con nota prot. reg. n. 0018187 del 13/01/2026.

La Conferenza richiama:

- la D.C.R. n.37 del 27 marzo 2015 di approvazione dell'integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico e in particolare l'art.20,co.1 *“Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio”* della Disciplina di Piano, *“Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice”*;
- il nuovo *“Accordo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR n. 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21, comma 3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana, per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione”*, sottoscritto in data 17 maggio 2018 secondo lo schema approvato con D.G.R. n. 445 del 24/04/2018. In particolare richiama l'art. 6 c. 3 di detto Accordo, in cui si stabilisce che: *“in sede di riunione conclusiva, la valutazione sulla conformazione o adeguamento è espressa “in forma congiunta dal MiCT e dalla Regione per le parti di territorio che riguardano i Beni paesaggistici, e dalla sola Regione per le restanti parti di territorio”*”.
- il co.4 dell'art.145 del D. Lgs.42/2004 e s.m.i: *“4. I comuni, [...] conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale, [...]”*.
- il co.5 del suddetto articolo: *“5. La regione disciplina il procedimento di conformazione ed adeguamento degli strumenti urbanistici alle previsioni della pianificazione paesaggistica, assicurando la partecipazione degli organi ministeriali al procedimento medesimo.”*
- il co.1 dell'art.31 della L.R.65/2014 e s.m.i.: *“1. Con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale, agli strumenti di pianificazione urbanistica dei comuni e alle relative varianti che costituiscono adeguamento e conformazione al piano paesaggistico ai sensi dell'art.143, co.4 e 5, dell'art.145, co.4 e dell'art.146, co.5 del Codice, la Regione convoca una conferenza di servizi, detta “conferenza paesaggistica”, a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti. Alla conferenza sono invitati le province interessate o la città metropolitana e i comuni. La conferenza paesaggistica è regolata dalle disposizioni di cui al presente articolo e in base ad appositi accordi stipulati con gli organi ministeriali competenti ai sensi dell'art.15 della legge 7 agosto 1990, n. 241.”*

Documentazione oggetto di valutazione

La Regione chiede di integrare la documentazione con l'elenco degli elaborati con l'impronta digitale HASH. Il Comune comunica che provvederà alla trasmissione il prima possibile.

Osservazioni pervenute

In riferimento alla Variante approvata sono pervenute 36 osservazioni di cui 34 formulate da soggetti esterni all'ente e 1 formulata dal servizio edilizia e urbanistica del Comune di Castiglion Fiorentino.

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio della Regione Toscana ha trasmesso il proprio contributo tecnico (prot. reg. n. 0562865 del 14/07/2025), ed i pareri dei seguenti uffici regionali:

- Settore forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici. (Prot. reg. 0441762 del 12/06/2025);

- Settore Autorità di gestione FEASR (Prot. reg. 0419428 del 06/06/2025).

- Settore transizione ecologica e sostenibilità ambientale (Prot. reg. 0495733 del 27/06/2025).

A seguito di approvazione sono pervenuti i seguenti contributi:

- Settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici (Prot. 0022047 del 14/01/2026)
- Settore transizione ecologica e sostenibilità ambientale (Prot. reg. 0037666 del 20/01/2026).

In riferimento alla osservazione pervenuta da parte delle Regione Toscana Settore Transizione Ecologica e Sostenibilità Ambientale il Comune specifica quanto segue:

- La variante non prevede inserimento di aree od interventi a carattere produttivo di tipo artigianale industriale, ecc.. tale da rendere necessario un ulteriore aggiornamento del Piano di Classificazione Acustica comunale;
- Da parte di questo Comune è stata avviata la variante finalizzata all'aggiornamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) in attuazione con i principi del Piano Strutturale Intercomunale ed in linea con le previsioni del Piano Operativo Comunale, in conformità alla normativa di inquinamento acustico con particolare riferimento alla Legge Quadro n.447/1995, alla L.R.T. n.89/1998 e relativo Regolamento attuativo DPGR 2/R/2000;
- Il progetto di variante al piano di classificazione acustica del territorio comunale redatto dalla Società Tecnoceo S.r.l, società di ingegneria, con sede in via G. Savonarola n.15 – 54033 – Carrara (MS), è stato adottato con la D.C.C. n. 99 del 22/12/2025 e sono in corso le procedure per l'approvazione;

Fatto salvo quanto sopra, preme inoltre sottolineare che, nella recente modifica all'art. 92 delle NTA del P.O. "Allevamenti di cani e gatti da affezione", si prevede non solo il rispetto di specifiche distanze minime dai fabbricati — almeno 250 m da edifici con destinazione residenziale o ricettiva e, per gli impianti per cani, 500 m dai centri abitati, mentre per gli impianti per gatti 50 m da edifici residenziali o ricettivi, con schermatura dei manufatti mediante materiale vegetale autoctono — ma anche che il titolo abilitativo sia corredato dalla valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi della vigente normativa di settore, nonché dall'indicazione di eventuali soluzioni strutturali o funzionali atte a contenere il rumore entro le soglie stabilite dal Piano comunale di classificazione acustica per l'area interessata.

PIT/PPR e quadro vincolistico

Il territorio del Comune di Castiglion Fiorentino è inserito nell'**Ambito di Paesaggio n. 15 'Piana di Arezzo e Val di Chiana'** del PIT-PPR. La Variante in oggetto interessa l'intero territorio comunale, il quale risulta soggetto al seguente quadro vincolistico.

La Conferenza è chiamata a valutare la conformità della disciplina del Piano Operativo (PO) rispetto agli obiettivi, alle direttive e alle prescrizioni d'uso contenute nell'Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT-PPR e delle schede di vincolo da D.M.

Nello specifico, all'interno del territorio comunale di Castiglion Fiorentino, risultano presenti i seguenti vincoli paesaggistici (come riportati nelle tavole relative alla disciplina del territorio rurale e urbanizzato):

- Beni Paesaggistici (ex art. 136 del D.Lgs. 42/2004):
 - Zona panoramica sita nel comune di Castiglion Fiorentino (ID 90021 - D.M. 29/10/1965; G.U. 303/1965);
 - Castello di Montecchio e zone limitrofe (ID 90022 - D.M. 06/11/1965; G.U. 307/1965).
- Aree tutelate per legge (ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004):
 - lett. b) Territori contermini ai laghi;
 - lett. c) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua;
 - lett. g) Territori coperti da foreste e da boschi.

*

Contenuti della variante

La Conferenza apre i lavori procedendo all'esame 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, anche in relazione alle modifiche apportate con le controdeduzioni a seguito del contributo regionale trasmesso in adozione.

La Variante n. 1 al Piano Operativo si configura come un aggiornamento dello strumento urbanistico, articolandosi su due direttrici fondamentali:

- perfezionare la schedatura del patrimonio edilizio di pregio, in osservanza dell’art. 95 della L.R. 65/2014. L’attività di aggiornamento ha prodotto 331 schede tecniche, che restituiscono una mappatura degli edifici di matrice storica, architettonica e testimoniale sia nel territorio urbanizzato che nel contesto rurale. La schedatura ha integrato i dati derivanti dal *"Progetto di paesaggio Leopoldine in Val di Chiana"*.

In riferimento alle norme, in sintesi, sono state apportate le seguenti modifiche:

- L’art. 22 che definisce le disposizioni generali e le discipline di intervento (T1, T2, T3) per il patrimonio edilizio esistente, è stato modificato per integrare i nuovi esiti della schedatura del patrimonio edilizio e armonizzare le categorie d’intervento con gli approfondimenti conoscitivi svolti nel territorio rurale.
- Gli artt. 79 e 80, relativi alle discipline di intervento T3 e T4: sono stati aggiornati per introdurre nuove possibilità (come tettoie per fotovoltaico in T3 e ampliamento delle superfici accessorie per pertinenze fino a 40 mq in T4) e limitazioni (modifiche prospettiche nel centro storico).
- Gli artt. 65 e 81: risultano modificati per la disciplina relativa all’installazione di pannelli fotovoltaici e alle pertinenze, al fine di raggiungere la maggior compatibilità visiva e la permeabilità dei suoli.
- L’art. 12 delle NTA è stato modificato per limitare o vietare la realizzazione di volumi interrati in aree classificate a pericolosità P2 e P3, al fine di garantire la massima sicurezza degli insediamenti.
- L’art. 90 è stato modificato per l’aggiornamento dei criteri per l’edificazione rurale degli imprenditori agricoli professionali (IAP), favorendo la prossimità ai centri aziendali e la salvaguardia della morfologia naturale dei luoghi attraverso il divieto di piani interrati e rampe in contesti vulnerabili.

Art. 25, comma 2, lett. b: La Soprintendenza richiede chiarimenti sull’esclusione di tali interventi, con specifico riferimento alla disciplina adottata dal Comune per i nuclei di antica formazione in ambito rurale.

Il Comune chiarisce che i fabbricati situati nei nuclei di antica formazione in ambito rurale sono già individuati singolarmente mediante campiture differenziate, ciascuna corrispondente al tipo di intervento assentibile, in funzione del valore storico o storicizzato degli edifici.

Art. 25: In merito alla realizzazione delle tettoie disciplinate dagli artt. 65 e 81, a seguito dei chiarimenti richiesti dalla Soprintendenza, la Conferenza concorda sull’esclusione di tale tipologia di intervento per le case leopoldine e relative aree di pertinenza. Per tutte le altre tipologie di tettoie ammissibili, si rende comunque necessaria l’integrazione dell’articolo con specifiche prescrizioni di tutela (ambito T3) al fine di garantire la salvaguardia delle visuali panoramiche ovvero l’utilizzo di soluzioni formali, materiche, finiture esterne e cromie coerenti con i caratteri storici e con i valori espressi dall’edilizia locale.

Art. 65: In merito agli interventi di sistemazione ed alle attrezzature degli spazi pertinenziali nel territorio urbanizzato, la Conferenza ritiene necessario richiamare esplicitamente i presupposti stabiliti dall’art. 31 delle Norme di Piano.

Art. 65, comma 5: La disposizione viene modificata come segue: *"La piscina dovrà essere localizzata all’interno della pertinenza dell’immobile e, in ogni caso, a una distanza non superiore a 30 ml calcolata tra l’edificio principale e il bordo vasca."*

Art. 81, comma 6: La Conferenza ritiene necessario integrare il disposto richiamando esplicitamente i presupposti previsti dall’art. 31 del Piano. Si prescrive, inoltre, la verifica dell’eventuale interferenza con le visuali, al fine di garantire la tutela paesaggistica del contesto.

Art. 82, comma 2: La disposizione viene modificata come segue: *"L’opera dovrà essere localizzata entro il perimetro della pertinenza dell’immobile e, in ogni caso, a una distanza non superiore a 30 ml calcolata tra l’immobile principale e il bordo vasca."*

Art. 90: Si procede alla correzione del riferimento interno: il richiamo contenuto nel testo deve intendersi riferito al comma 4 anziché al comma 5.

Art. 100: In materia di trasformazioni urbanistiche, al fine di garantire la massima sicurezza degli insediamenti e dei residenti nel territorio comunale, è vietata la realizzazione di piani interrati nelle aree a pericolosità da alluvione P2 (poco frequenti) e P3 (frequenti). Tale disposizione è recepita puntualmente all'interno dei singoli articoli riguardanti le trasformazioni.

Nei singoli articoli delle trasformazioni residenziali nel T.U. vengono inserite indicazioni sulla Superficie Accessoria (SA): *“Possibilità di realizzare nel lotto di pertinenza un garage pertinenziale di cui alla L.122/89, altezza interna h 2,40_ avente Volume totale (V tot) inferiore o uguale al 20% del volume del fabbricato principale”*.

La Conferenza ricorda che, in sede di valutazione dei singoli progetti architettonici, verrà verificato il recepimento di tutte le prescrizioni dei singoli provvedimenti di tutela.

La Provincia segnala un malfunzionamento del link di download, con specifica impossibilità di scaricare due degli elaborati per la classificazione degli edifici nel territorio rurale.

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, la Provincia segnala che gli stessi fanno parte del patrimonio territoriale provinciale e Invarianti Strutturali del Piano Territoriale di Coordinamento, disciplinati agli artt. 10 e 11 della Disciplina di Piano QP.2 e Allegato QP.2a, Cap. 3, III. c,d.

Su tali componenti, il Piano Operativo applica la disciplina di intervento di tipo 3 (t3), di cui all'art. 25 delle NTA del Piano Operativo, rendendo ammissibili ulteriori interventi rispetto a quanto consentito dalla disciplina di intervento di tipo 2 (t2), di cui all'art. 24 delle NTA del Piano Operativo.

La Provincia, ai fini della tutela e del mantenimento del valore paesaggistico delle aree di pertinenza degli edifici specialistici di interesse storico, delle ville e dei giardini e dei beni culturali ed ambientali che complessivamente costituiscono le aree di pertinenza, ritiene opportuno valutare di ricondurre la classificazione degli edifici in t2 (precedentemente t3), in quanto finalizzata a garantire un adeguato livello di tutela a edifici e complessi edilizi di valore storico, culturale ed architettonico. Tale adeguamento garantisce la coerenza tra lo strumento urbanistico comunale e la pianificazione territoriale di livello superiore.

La Conferenza non rileva ragioni in contrasto con i contenuti del PIT-PPR.

Conclusioni:

La Conferenza, sulla base della documentazione agli atti prodotta dal Comune, alla luce dell'istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti, aggiorna i propri lavori in attesa dell'approvazione 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 e della successiva trasmissione degli elaborati. La Regione Toscana procederà nuovamente a convocare la Conferenza Paesaggistica a seguito della ricezione dell'atto approvato comprensivo di tutti gli elaborati, integrati a seguito delle valutazioni e determinazioni espresse, ai fini della conclusione del procedimento di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR.

Alle ore 13:05 la Conferenza conclude i lavori.

Letto, approvato e sottoscritto,

Per la Regione Toscana
Arch. Luca Signorini

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

Arch. Valentina Tavanti


