

# Variante al Piano Strutturale Intercomunale

## **Avvio del procedimento**

aprile 2025

**Comuni di Cortona, Castiglion Fiorentino e Foiano della Chiana**

progetto:

Roberto Vezzosi

con

Flavia Giallorenzo

Valutazione Ambientale Strategica (VAS):

Maria Rita Cecchini e Arianna Gagliotta

RUP

Garante dell'Informazione e della comunicazione

**Indice**

Obiettivi della Variante al PSI ..... 5



## I temi della Variante al PSI

I comuni di Cortona di Cortona (con D.C.C. n. 112 del 21/12/2023), di Castiglion Fiorentino (con D.C.C. n. 105 del 21/12/2023) e Foiano della Chiana (con D.C.C. n. 73 del 20/12/2023), hanno da poco approvato il Piano Strutturale Intercomunale redatto - ai sensi della Legge Regionale 65/2014. Il Comune di Castiglion Fiorentino è dotato altresì del Piano Operativo, redatto anch'esso ai sensi della LR 65/2014 ed approvato con D.C.C. n. 33 del 16/04/2024, mentre i comuni di Cortona e Foiano della Chiana sono in procinto di adottarlo. Si tratta dunque di uno strumento di pianificazione recente, che tuttavia deve essere integrato da alcune disposizioni.

Di seguito, in forma sintetica, i temi oggetto della variante.

1. Prima di tutto deve essere portato a completamento il quadro conoscitivo archeologico, non ancora pronto quando il piano è stato approvato. Per rendere lo strumento di pianificazione territoriale completo, rispetto al sistema delle conoscenze e per le conseguenti tutele del territorio si devono infatti condurre specifici studi per l'individuazione dei diversi livelli di cosiddetto "rischio assoluto" del territorio. Tali studi potrebbero essere introdotti nel PSI anche come aggiornamento del quadro conoscitivo, ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014, tuttavia, dovendo operare anche altre variazioni al piano, anche questo aggiornamento seguirà il procedimento urbanistico completo.
2. Il Comune di Castiglion Fiorentino infatti deve procedere all'integrazione del quadro delle tutele che riguardano il proprio territorio, attraverso l'individuazione delle "zone gravate da usi civici", di cui all'art. 142, comma 1, lett. i del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e che dovranno, al termine del procedimento, essere sottoposte alla verifica della conferenza di paesaggio di cui all'art. 21 del PIT/PPR.
3. Il quadro delle tutele del PSI, per tutti e tre i comuni, dovrà anche considerare le nuove disposizioni sulle aree idonee all'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Un obiettivo ulteriore è dunque quello di integrare le disposizioni - attraverso indirizzi e prescrizioni - riferite alle aree di maggior valore paesaggistico, a partire da quelle sottoposte a tutele sovraordinate.
4. Sia il Comune di Castiglion Fiorentino, attraverso una specifica variante al PO, che i Comuni di Cortona e di Foiano della Chiana, nel quadro previsionale dei propri strumenti urbanistici ora in formazione, hanno poi la necessità di introdurre nel dimensionamento del Piano Strutturale intercomunale le quantità di superficie edificabile (SE), che devono essere riferite dalle aree di trasformazione esterne al perimetro del territorio urbanizzato e per questo sottoposte all'esame della conferenza di copianificazione, di cui all'art. 25 della stessa LR 65/2014.
5. Infine, proprio nel corso della redazione dei nuovi strumenti di pianificazione urbanistica, il Comune di Cortona ha potuto verificare alcune incoerenze che riguardano la definizione del perimetro del territorio urbanizzato rispetto all'effettivo stato dei luoghi. Non si tratta certo in questo caso di introdurre nuove aree che poi potrebbero in futuro essere oggetto di previsioni urbanistiche,

quanto piuttosto di dare visibilità e un assetto più coerente al complessivo sistema degli insediamenti del Comune, che vedono oggi invece alcune esclusioni che non hanno una effettiva motivazione di carattere disciplinare, anche e proprio rispetto alle indicazioni provenienti dalla LR 65 e dal PIT-PPR. Per questo si anticipano già con questo documento - con appositi estratti cartografici, le aree che presentano queste criticità.

I contenuti della presente e volutamente sintetica relazione di Avvio del Procedimento di Variante al PSI sono incrociati con la stesura del Documento Preliminare di Valutazione Ambientale strategica (VAS), nel quale viene fornito un primo inquadramento delle questioni ambientali presenti e nel quale sono evidenziati i temi principali, le coerenze degli obiettivi generali con le questioni ambientali rilevanti, con un particolare focus, vistigli argomenti trattati, con il quadro degli strumenti sovraordinati.

Viste le caratteristiche della Variante, per lo più rivolta a recepire studi specialistici e disposizioni sovraordinate - quadro conoscitivo archeologico e usi civici - o aspetti squisitamente tecnici - integrazione alle tabelle del dimensionamento del PSI e rettifiche o correzioni al perimetro del TU - il processo partecipativo da prevedere è molto ridotto e verrà svolto attraverso una comunicazione pubblica nella quale verranno illustrati i contenuti della variante e un'altra occasione pubblica nella quale si indicheranno gli stretti perimetri entro i quali si dovranno esprimere le osservazioni dopo l'adozione, ovvero per i soli argomenti oggetto della variante stessa.