



RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Art. 18 della L.R. 65/2014 e s.m.i.)

1. Quadro di riferimento e premessa procedurale

Il Piano Operativo del Comune di Ponte Buggianese, approvato con DCC n. 72 del 18/12/2023 contestualmente al Piano Strutturale (DCC n. 71/2023), è divenuto efficace in data 26/04/2024 a seguito di pubblicazione sul BURT n. 13 del 27/03/2024.

Dalla sua entrata in vigore, lo strumento non è mai stato oggetto di revisione o variante. Il rilevante ed evolutivo quadro legislativo e regolamentare di settore (sia di livello statale che regionale) ha tuttavia reso opportuno ed improrogabile l'avvio di una variante di manutenzione e coordinamento normativo delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Con Delibera di Giunta Comunale n. 28 del 01.04.2026 si è dato avvio al procedimento della Variante n. 1 al PO, promuovendo contestualmente la verifica di assoggettabilità a VAS. L'Autorità Competente, con verbale del 13.05.2026, ha escluso il provvedimento dalla procedura di VAS rilevandone l'esclusiva valenza manutentiva e la natura meramente normativa, priva di impatti ambientali aggiuntivi rispetto alle previsioni vigenti.

2. Contenuti tecnici e motivazioni della Variante n. 1

La Variante incide unicamente sul corpo normativo del Piano (Doc. 2), senza alterare l'impostazione strategica o le previsioni cartografiche strutturali generate dal PO approvato. Le principali direttrici di aggiornamento sono così sintetizzabili:

1. Adeguamento al quadro legislativo di settore:

- **Nazionale:** Recepimento del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. novellato dal cd. "Decreto Salva Casa".
- **Regionale:** Recepimento della L.R. 10/2024 (in materia di ristrutturazione edilizia ex art. 26 NTA), della L.R. 51/2025 (e conformazione alla giurisprudenza costituzionale ex Sentenza n. 61/2026), della L.R. 61/2023 (Testo Unico del Turismo) e delle disposizioni sui servizi commerciali e sostenibilità edilizia.

2. Coordinamento con il nuovo Regolamento Edilizio (RE):

- Piena armonia definitoria ed operativa con il RE redatto contestualmente (artt. 4, 17 e 24 NTA).

3. Flessibilità delle funzioni e cambi d'uso:

- Aggiornamento delle sub-categorie funzionali (art. 29) e snellimento della disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso (art. 30), favorendo la rigenerazione e facilitando i cambi d'uso in linea con le nuove norme regionali e statali.

4. Semplificazione gestionale e correzioni manutentive:

- Semplificazione degli interventi ammissibili sugli edifici non classificati ed esistenti al 1954 (art. 37);
- Precisazioni operative per gli interventi ex art. 135-bis L.R. 65/2014 in tema di ristrutturazione ricostruttiva (art. 25);
- Integrazioni relative alla sostenibilità ambientale dei parcheggi pertinenziali e di relazione, con focus sul contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo (artt. 20, 21 e 126).

Per una descrizione più esaustiva si rimanda alla Relazione Illustrativa doc.1.



3. Esito dell'istruttoria e regolarità tecnica

L'istruttoria condotta sulla documentazione ha accertato la completa conformità agli indirizzi di DGC n. 28/2026, la coerenza con il Piano Strutturale vigente e la regolarità formale.

In base a quanto previsto dall'art. 3 comma 2 lettera b) del Regolamento 30 gennaio 2020, n. 5/R non devono essere effettuate indagini geologiche, idrauliche e sismiche, visto che la variante non comporta incremento di volume o di superficie coperta degli edifici.

Le indagini precedentemente eseguite sono state registrate con n. 28/22 del 23/09/2022 e l'esito positivo è pervenuto al protocollo generale di questo Comune con n. 4136 del 22/03/2026.

Ai sensi dell'art. 18 della LR 65/2014 è verificato che:

- Sono stati acquisiti tutti i pareri richiesti dalla legge;
- La variante è coerente con gli altri strumenti di pianificazione territoriale di cui all'art. 10 della LR 65/2014;
- Sono rispettate le disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;
- Non vengono introdotte modifiche al perimetro del territorio urbanizzato;
- Sono rispettate le disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 84;
- Sono rispettate le disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130;
- Sono state rispettate le procedure previste dalla LR 65/2014 e dai relativi regolamenti di attuazione;

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Andrea Pintus