Oggetto: **Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Capolona e Subbiano (AR) - Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina di Piano" del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, tra la Regione Toscana e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, relativa alla conformazione del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi dell'art. 94 della l.r. 65/2014 – Formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capolona e Subbiano.**

Seduta n° 1 del 23/05/2024

Verbale della Riunione

Il giorno 23/05/2024, sono convenuti e presenti in modalità videoconferenza, collegati con la sede della Regione Toscana, all'indirizzo https://spaces.avayacloud.com/spaces/60a500f10180c351a2fd67c1, i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti, convocati con nota prot. Reg. n. 0223558 del 15/04/2024:

per la **Regione Toscana,** Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, i seguenti funzionari **:** arch. Lucia Meucci, titolare di incarico di e.q. per la Toscana Nord e Centro Est, con funzione di Presidente, delegata con decreto 22686 del 24/10/2023; arch. Pierpaolo Pirisi, funzionario verbalizzante e referente istruttoria, Settore Tutela Riqualificazione e valorizzazione del Paesaggio arch. Manuela Casarano (dalle 9.35 alle 9.45)

per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo**, Arch. Massimo Bucci delegato con nota prot. Reg. n. 0254685 del 06/05/2024.

Alla riunione sono inoltre invitati e presenti:

per il **Comune di Capolona**: arch. Cristina Frosini, Mario Francesconi, Sindaco

per il **Comune di Subbiano:** arch. Alessandra Sara Blanco, Responsabile del Procedimento

per la **Provincia di Arezzo**: arch. Lucia Brogi

per il Gruppo di progettazione: arch. Michela Chiti, Agr. Ilaria Scatarzi

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 09:35

Premessa

1 - Fase di Avvio

Il Piano Strutturale Intercomunale di Capolona e di Subbiano è stato avviato rispettivamente con D.C.C. n. 32 del 28/11/2020 e D.C.C. n. 25 del 27/11/2020 ai sensi dell'art. 17 della l.r. 65/2014. Nel documento di avvio non erano state individuate le possibili previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato.

La RT si è espressa con contributo tecnico in fase di avvio del procedimento con note prot. Reg. n. 106642 del 10/03/2021 ed integrato successivamente con nota prot. Reg. n. 140019 del 30/03/2021.

Con DCC n. 36 del 29/07/2022 e n. 35 del 09/08/2022 rispettivamente dei comuni di Subbiano e Capolona è stato integrato l'avvio del procedimento richiedendo contestualmente la convocazione della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della l.r. 65/2014.

2 – Fase di conferenza di copianificazione

Il PSI dei Comuni di subbiano e Capolona ha sostenuto 2 sedute di conferenza di copianificazione:

La conferenza di copianificazione, che si è svolta in due sedute rispettivamente nelle date 24/10/2022 e 16/03/2023 (unico verbale con prot. Reg. n. 161197 del 30/03/2023), si è avvalsa di uno specifico sopralluogo congiunto Regione Toscana, Provincia di Arezzo e Comuni di Subbiano e Capolona, che si è svolto in data 28 settembre 2022, nei siti relativi alle previsioni 04. Sommo Piano - Casa La Marga, 06, Opera Pia Boschi, 08. La Polveriera, 09. Castelnuovo, 16. Castelnuovo-Capolona Ponte ferroviario, 18. Raccordo cimitero di Subbiano, mirato a verificare i contesti rurali, ambientali e paesaggistici relativamente alle sopracitate previsioni comportanti nuovo consumo di suolo.

3- Fase di Adozione PSI

I Comuni di Capolona con D.C.C. n. n. 18 del 28/03/2023 e di Subbiano (ente capofila) con DCC n.18 del 04/04/2023 hanno adottato il nuovo PSI ai sensi degli artt. 19 e 23 della l.r. 65/2014 e pubblicato il relativo avviso sul BURT n.18 del 03/05/2023.

Con nota prot. Reg. n. 312112 del 29/06/2023, la Regione (settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio) ha trasmesso il contributo tecnico in fase di adozione unitamente ai pareri dei seguenti settori regionali competenti:

- Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
- Tutela della Natura e del Mare;
- Servizi pubblici locali, Energia, Inquinamento atmosferico
- Settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo.

4 – Fase di controdeduzione

Con le deliberazioni del Consiglio comunale di Capolona n. 13 del 25/03/2024 e con deliberazione del Consiglio comunale di Subbiano n. 9 del 11/03/2024 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni e contributi pervenuti da privati cittadini ed Enti sulla proposta di Piano Strutturale Intercomunale adottate dai comuni di Capolona e Subbiano.

Il Comune di Subbiano quale ente capofila ha inviato, insieme alla domanda di convocazione della Conferenza paesaggistica, la documentazione a questa relativa pervenuta con pec prot. Reg. n. 0194680 del 28/03/2024.

La RT ha convocato la conferenza paesaggistica con nota prot. Reg. n. 0223558 del 15/04/2024.

Quadro normativo del procedimento di conformazione

La Conferenza paesaggistica tra Regione Toscana e MiC è chiamata a verificare la conformazione del piano strutturale intercomunale in oggetto al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) ai sensi dell'art. 31, comma 1 della l.r. 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR.

La Conferenza richiama il quadro normativo di riferimento del procedimento di conformazione.

L'art. 145, comma 4 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (D.Lgs. n. 42/2004) prevede che i comuni, conformino o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale. La Conferenza richiama in particolare il comma 4 dell'art.145 del D.Lgs.42/2004: *"I comuni, [...] conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale, [...]" e* il co.5 dello stesso articolo: *"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".*

L'art. 31, comma 1 della l.r. n. 65/2014 dispone che per la conformazione o l'adeguamento al PIT-PPR degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e delle relative varianti, la Regione convoca una Conferenza di servizi, detta *"Conferenza paesaggistica"*, a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti.

L'art. 20, comma 1 della Disciplina del PIT/PPR stabilisce che, gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica 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'articolo 145 del Codice. Gli strumenti della pianificazione si conformano alla disciplina statutaria del PIT/PPR secondo la procedura di conformazione di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR.

Ai sensi dell'art. 31 della l.r. n. 65/2014, successivamente al ricevimento da parte dell'ente procedente del provvedimento di approvazione contenente il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente assunte, la Regione convoca la conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti con diritto di voto. Alla conferenza sono invitati senza diritto di voto l'ente procedente al fine di rappresentare i propri interessi, la provincia o la città metropolitana interessata.

La Conferenza richiama, infine, l'*"Accordo tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti di pianificazione"*, siglato in data 17 maggio 2018.

In particolare richiama l'art. 3, comma 6 dell'Accordo ove si stabilisce che, in sede di riunione conclusiva, la valutazione sulla conformazione o adeguamento è espressa *"in forma congiunta dal MiBACT e dalla Regione per le parti di territorio che riguardano i Beni paesaggistici, e dalla sola Regione per le restanti parti di territorio"*.

La Conferenza richiama inoltre le proprie finalità e compiti ai sensi dell'art.21 della Disciplina del PIT-PPR e di quanto specificato nell'Accordo tra RT e MiBACT del 2018, ai sensi dell'art.31, co.1, della l.r. n. 65/2014;

Via di Novoli, 26
50127 Firenze
Tel. 055 4383024 Fax 055 4383382
regionetoscana@postacert.toscana.it

pertanto specifica che la Conferenza si esprime ai fini della conformazione al PIT-PPR verificando negli elaborati allegati all'atto del Consiglio Comunale:

- il perseguimento degli obiettivi;
- l'applicazione degli indirizzi per le politiche e delle direttive;
- il rispetto delle prescrizioni.

Ambito di Paesaggio e quadro delle tutele
Si richiama di seguito il quadro vincolistico presente sul territorio dei Comuni di Capolona e Subbiano.
Il territorio dei Comuni ricade nell'ambito di paesaggio n. 12 "Casentino e Val Tiberina" e sono interessati dai seguenti vincoli paesaggistici ex D.Lgs. 42/2004:

BENI CULTURALI, D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda:
Cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico (art. 10)
Sono presenti per il comune di Capolona:

- n. 6 beni architettonici (di cui uno condiviso con il comune di Subbiano relativo all'impianto idraulico e Mulino in loc. Ponte Caliano);

- n. 2 beni archeologici;

Sono presenti per il comune di Subbiano:

- n. 20 beni architettonici (di cui uno condiviso con il comune di Capolona relativo all'impianto idraulico e Mulino in loc. Ponte Caliano);

- n. 3 beni archeologici.

BENI PAESAGGISTICI, D.Lgs. 42/2004, Parte Terza, Aree tutelate per legge:

Art. 142 c.1 lett. b): *"Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi.";*

Art. 142 c.1 lett. c): "*I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna*";

Art. 142 c.1 lett. d): "*Le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;*";

Art. 142 c.1 lett. f): *"I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna1 dei parchi"*;

Art. 142 c.1 lett. g): *"I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.";*

Art. 142 c.1 lett. h): *"le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici";*

Art. 142 c.1 lett. m): *" le zone di interesse archeologico".*

Via di Novoli, 26
50127 Firenze
Tel. 055 4383024 Fax 055 4383382
regionetoscana@postacert.toscana.it

PRIMA SEDUTA

Punto 1 - Ricognizione dei Beni paesaggistici e revisioni dei vincoli di cui all'art. 142 del Codice (D.Lgs 42/2004)

La Conferenza richiama il contributo tecnico redatto dal Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, anticipato alla Conferenza per le vie informali con nota mail del 22/05/2024, la cui pec pervenuta con nota prot. 287333 del 23/05/2024 viene allegata al presente verbale.

Punto 2 - Componente archeologica del PSI

La Conferenza assume il parere della Soprintendenza:

In merito alla tutela archeologica si prende atto della redazione della Carta delle Evidenze Archeologiche (QC.IN.01.a, b, c; Relazione Generale; Schedatura del patrimonio archeologico), la cui elaborazione si valuta positivamente in quanto strumento indispensabile per la conoscenza e il governo del territorio.

Tuttavia il lavoro effettuato necessita di alcune revisioni e non può essere considerato definitivo in quanto nel lasso di tempo intercorso tra la redazione del quadro conoscitivo del patrimonio archeologico e la conclusione del procedimento in corso, nel territorio di Capolona e Subbiano sono occorsi due importanti rinvenimenti archeologici, il primo a Torri di Belfiore (Capolona) e il secondo a Podere le Mura (Subbiano) e che pertanto le schede relative ai due siti sono da aggiornare con i nuovi dati.

Si rimanda pertanto l'aggiornamento della Carta Archeologica alla stesura del Piano Operativo e si chiede che nel nuovo elaborato i punti segnalati vengano trasformati in areali corrispondenti ai gradi di potenziale/rischio archeologico; andranno inoltre inserite le perimetrazioni dei vincoli diretti attualmente inserite nella cartografia dedicata e qui segnalate in modo schematico. Si ricorda che affinché tale strumento divenga realmente efficace i gradi andranno tradotti in altrettante indicazioni operative da inserirsi negli strumenti urbanistici (NTA del P.O.) secondo la proposta inserita nelle "Indicazioni Metodologiche per l'Adeguamento e la Conformità della Pianificazione Urbanistica Comunale al PIT/PPR della Regione Toscana" articolate dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena Grosseto e Arezzo "

Punto 3- Verifica dei contenuti del Piano Strutturale Intercomunale

In via preliminare la Conferenza esaminata la documentazione trasmessa ed in particolare l'elaborato denominato *Controdeduzioni* rileva che le osservazioni della RT in fase di adozione sono state recepite ad eccezione dell'individuazione del PTU.

In particolare risultano essere state recepite le osservazioni che hanno comportato la modifica delle disposizioni normative dell'elaborato STR.05 - Disciplina del territorio per i seguenti articoli:

- art. 14 - Territorio urbanizzato ai commi 4, 6;

- art. 17 - Ambiti Periurbani al comma 7;

- art. 7- Le criticità del territorio al comma 3;

- art. 9 – Struttura idro-geomorfologica (invariante I) al comma 2;

- art. 10 – Struttura ecosistemica (Invariante II) ai commi 3,4;

- art. 11 - Struttura insediativa (Invariante III) comma 4;

- art. 12 – Struttura agro-forestale (Invariante IV) al comma 2;

- art. 27 – Le strategie per il sistema infrastrutturale e la mobilità al comma 1;

- art. 28 – Le strategie per il recupero e la riqualificazione del sistema insediativo e per la valorizzazione del territorio rurale al comma 1;

- art. 29 – Le strategie per il sistema produttivo al comma 1;

Sono state recepite le osservazioni in merito alle integrazioni per l'elaborato STR03 – Atlante delle UTOE in quanto sono stati riportati le conclusioni della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della l.r. 65/2014 per tutte le 19 previsioni e sono state altresì declinate le precisazioni o prescrizioni richieste in sede di conferenza ed inoltre è stato allegato il verbale della conferenza di copianificazione, predisponendo il documento denominato All. GEN.3 quale allegato facente parte del documento denominato REL. GEN.

Sono state recepite le osservazioni in merito al Dimensionamento del PSI, integrando il documento denominato REL.GEN (Relazione Generale) con l'inserimento al paragrafo 3.5 - Stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, con 4 sottoparagrafi riportanti il monitoraggio degli atti di governo del comune di Capolona e quello del RU del comune di Subbiano.

Inoltre in relazione alle modifiche intercorse al paragrafo 1.2 dell'elaborato STR.03 – Atlante delle UTOE nel quale sono stati corretti i calcoli con i quali sono scaturiti i dimensionamenti, per cui si ritengono tali modifiche esaustive.

E' stata integrata la disciplina del PSI dell'elaborato STR.05 – Disciplina del territorio all'art. 26 con l'introduzione del comma 3, per cui si ritengono tali modifiche esaustive.

La Conferenza, per la seduta odierna, stabilisce di procedere con l'esame del Piano Strutturale Intercomunale seguendo il seguente ordine:

3a. Verifica dell'individuazione del Perimetro del Territorio urbanizzato

3b. Verifica delle previsioni oggetto di Conferenza di copianificazione interessate da Beni Paesaggistici

3c. Verifica delle coerenze rispetto ai contenuti statutari del PTC

Punto 3a. Verifica dell'individuazione del Perimetro del Territorio urbanizzato

In via preliminare, la Conferenza richiama i commi 3 e 4 dell'art. 4 della LR 65/2014:
" (...) 3. Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.

Via di Novoli, 26
50127 Firenze
Tel. 055 4383024 Fax 055 4383382
regionetoscana@postacert.toscana.it

4. L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani".

La Conferenza stabilisce di trattare il perimetro del territorio urbanizzato relativo ai seguenti ambiti territoriali:

Tavola STA.07.a

Comune di Subbiano

- Subbiano, tra il Fosso della Lastra ed a sud del cimitero comunale;
- Castelnuovo, la porzione di TU individuata ad Est rispetto alla strada comunale di Ponte Caliano nel tratto dal Viale Enrico Fermi fino al Ponte Caliano;

Tavola STA.07.b

Comune di Subbiano
- Loc. Falciano;

Tavola STA.07.c

Comune di Subbiano
- Loc. Chiaveretto;
- Loc. Cà di Buffa.

Comune di Capolona
- Loc. Stazione, la porzione a nord ovest;
- Loc. Caliano, la propaggine che si estende dal Viale F. Petrarca ad ovest;
- Loc. Poggio al Pino;

La Conferenza richiama il contributo del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio in fase di osservazione:
"(...) per le località sotto riportate si richiede di specificare e rendere conto della conformità ai dettami di cui all'art. 4 commi 3, e 4 della l.r. 65/2014 e del rispetto delle Linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella legge regionale 65/2014 (Norme per il governo del territorio) e la disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico di cui alla DGR n. 682/2017 - Allegato 1 con indicazione dell'inclusione nel territorio urbanizzato delle previsioni di piani attuativi o di progetti unitari convenzionati già approvati, se di iniziativa pubblica, o già convenzionati, se di iniziativa privata.
Si richiede di implementare gli elaborati grafici distinguendo le perimetrazioni del TU derivanti dall'art. 4 comma 4 della legge regionale rispetto al comma 3, e di introdurre apposita simbologia numerica per quanto concerne eventuali piani attuativi e puc convenzionati; questi ultimi dovranno espressamente essere richiamati nell'art. 14 comma 3 della Disciplina con indicazione delle delibere di approvazione ed estremi della convenzione in essere.
Si richiamano di seguito le località oggetto di verifica:

Tavola STA.07.a

Comune di Subbiano

Via di Novoli, 26
50127 Firenze
Tel. 055 4383024 Fax 055 4383382
regionetoscana@postacert.toscana.it

- Subbiano, tra il Fosso della Lastra ed a sud del cimitero comunale;
- Castelnuovo, la porzione di TU individata ad Est rispetto alla strada comunale di Ponte Caliano nel tratto dal Viale Enrico Fermi fino al Ponte Caliano;
Comune di Capolona
- Loc. Stazione, la porzione a nord ovest;
- Loc. Caliano, la propaggine che si estende dal Viale F. Petrarca ad ovest
- Loc. Poggio al Pino, in quanto presenta caratteristiche di aggregato storico con relativo edificato sparso;

Tavola STA.07.b

Comune di Subbiano
- Loc. Falciano, presenta elementi di criticità rispetto alla l.r. 65/2014 e al PIT/PPR rispetto all'individuazione del PTU in quanto presenta caratteristiche di edificato sparso;

Tavola STA.07.c

Comune di Subbiano
- Loc. Chiaveretto presenta elementi di criticità rispetto alla l.r. 65/2014 e al PIT/PPR rispetto all'individuazione del PTU in quanto presenta caratteristiche di edificato sparso;
- Loc. Cà di Buffa presenta elementi di criticità rispetto alla l.r. 65/2014 e al PIT/PPR rispetto all'individuazione del PTU in quanto presenta caratteristiche di edificato sparso.(...)".

3.a Territorio Urbanizzato – Comune di Subbiano

La Conferenza richiama il documento *"Controdeduzioni"* redatto dal Comune in fase di controdeduzione per le seguenti località:

- Subbiano, (*tra il Fosso della Lastra ed a sud del cimitero comunale)*;
- Castelnuovo, *(la porzione di TU individuata ad Est rispetto alla strada comunale di Ponte Caliano nel tratto dal Viale Enrico Fermi fino al Ponte Caliano)*;

che indica:

"(...) tali porzioni di territorio sono state individuate ai sensi dell'art. 4, c. 4 della LR 65/2014, distinguendo le perimetrazioni del territorio urbanizzato, pertanto, il presente punto si ritiene meritevole di recepimento nella misura in cui si propone di modificare l'elaborato cartografico STA.07 – Territorio urbanizzato e territorio rurale distinguendo le perimetrazioni del TU derivanti dall'art. 4 c. 3 e c. 4 della LR 65/2014 e dal rispetto delle Linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella LR 65/2014 e la disciplina del PIT/PPR di cui alla DGR 682/2017 – Allegato I e di cui si riporta a seguire la legenda modificata.

L'elaborato cartografico STA.07 – Territorio urbanizzato e territorio rurale non riporta la lettura delle previsioni di piani attuativi o di progetti unitari convenzionati già approvati (se di iniziativa pubblica) o già convenzionati (se di iniziativa privata), ma scaturisce da tale lettura."

- Loc. Falciano;

che indica:

"(...) In relazione al presente punto del contributo preme evidenziare che in una visione fotogrammetrica aerea del territorio alcune delle località richiamate potrebbero apparire con caratteristiche di edificato sparso. Di

Via di Novoli, 26
50127 Firenze
Tel. 055 4383024 Fax 055 4383382
regionetoscana@postacert.toscana.it

fatto, la morfologia, talvolta molto acclive dei versanti, la distribuzione rarefatta di alcune centralità urbane nel territorio riconosciute con grande valore identitario, nonché i processi di urbanizzazione avvenuti come sommatoria di pianificazioni attuative, rimandano alla definizione di territorio urbanizzato.

Località come Falciano, la cui morfologia acclive del versante, in cui si distribuisce apparentemente con i caratteri dell'edificato sparso, ha permesso lo sviluppo nel tempo di una centralità urbana con la piazza, la chiesa alcuni servizi, il cimitero, la scuola ad oggi dismessa, presenta caratteri identitari anche sociali molto ben definiti e consolidati dallo storico riconoscimento degli usi civici di questa zona."

- Loc. Chiaveretto, Loc. Cà di Buffa;

che indica:

"(…) Chiaveretto e Cà di Buffa non presentano caratteristiche di edificato sparso, se non da una mera visione zenitale, in quanto la prima ha una matrice storica fondativa di tessuto lungo strada da cui si è sviluppata anche se limitatamente e con caratteri industriali di rilevanza internazionale, mentre la seconda si è evoluta nel tempo per sommatoria di tessuti residenziali e produttivi in forza di piani attuativi in relazione ai quali si sono organizzati limitati ma sufficienti servizi e standard urbanistici."

La Conferenza chiede chiarimenti riguardo alla definizione del territorio urbanizzato per le seguenti località:

Subbiano, (*tra il Fosso della Lastra ed a sud del cimitero comunale)* Tav. STA.07.a

- per quanto riguardo l'individuazione del TU ai sensi dell'art. 4 comma 4 in prossimità del cimitero comunale appare estensivo e non coerente con le finalità dell'articolo: si ritiene pertanto necessaria una sua riperimetrazione meno estensiva che in ogni caso dovrà essere configurata a prescindere dal tracciato della nuova strada di raccordo del cimitero oggetto di copianificazione del 16/03/2023;

La Conferenza richiede di individuare l'area di vincolo cimiteriale e di espungerla dal ptu.

La Conferenza prescrive di ridefinire il ptu al fine di ricondurre l'area nell'ambito della strategia di riqualificazione/ricucitura del margine urbano.

La Conferenza chiede di rivedere detta perimetrazione che sarà oggetto di verifica nella prossima seduta.

- per quanto riguardo l'individuazione del TU ai sensi dell'art. 4 comma 3 e 4 in prossimità del *Fosso della Lastra* appare eccessivo e non coerente con le finalità dell'articolo, non contribuisce alla ridefinizione dei margini ed inoltre gran parte del TU risulta essere soggetto al vincolo fiume e bosco;

La Conferenza accoglie l'istanza dell'AC relativa al riconoscimento del Parco pubblico quale area a standard e pertanto interna al ptu.

La Conferenza richiede che l'ambito posto a nord del Parco sia escluso dal ptu e riconosciuto quale ambito periurbano in relazione alle strategie dell'AC, con integrazione della disciplina di PSI per il Piano operativo.

La Conferenza chiede di rivedere detta perimetrazione che sarà oggetto di verifica nella prossima seduta.

- per quanto riguardo l'individuazione del TU ai sensi dell'art. 4 comma 4 in loc. *La Smodata* appare eccessivo e non coerente con le finalità dell'articolo;

La Conferenza, ritiene che alcune porzioni del ptu debbano essere ridimensionate anche in considerazione dei contenuti statutari del PTC. Tenendo conto della strategia dell'AC collegata alla previsione oggetto di conferenza di copianificazione, la Conferenza richiede di rivedere la perimetrazione del TU che sarà oggetto di verifica nella prossima seduta.

La Conferenza chiede chiarimenti riguardo alla definizione del territorio urbanizzato per la località Rocolino, ambito inserito nel ptu in fase di controdeduzione e quindi non presente in sede di adozione del piano.

Il Comune riferisce che l'ambito Rocolino è stato inserito nel perimetro del territorio urbanizzato in seguito all'accoglimento di un'osservazione, quindi in fase di controdeduzione (riferimento con prot. Comunale n. 7971 del 30/06/2023 Osservazione n.19) .

Nota istruttoria: si richiamano di seguito il testo dell'osservazione e delle controdeduzioni così come tratte dagli elaborati del PSI.

" L'osservazione attiene ai terreni localizzati nel comune di Subbiano con riferimenti catastali Foglio 61 Particelle 287-389-574-677-678-679-673-674-304-408-493-416-421-443-444-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-680-681-685-686-687-688-689-690-725-287-389-574-77-678-679. Tali superfici fanno parte del più ampio comparto denominato "Rocolino", classificato secondo l'attuale RU vigente "subsistema insediativo speciale di tipo 4", quale ambito urbanizzato a destinazione residenziale, per gran parte già edificato. Le NTA del RU all'art. 26 prevedono per il comparto interventi di completamento, riorganizzazione nonché di riqualificazione edilizia, urbanistica e ambientale da attuarsi in conformità al Piano Attuativo approvato nel 1964 e recepito dal RU, e mediante atto unilaterale d'obbligo approvato nel 2010 per quanto attiene le opere di urbanizzazione.

L'osservante evidenzia che nel PSI adottato il comparto descritto è escluso dal territorio urbanizzato. Allo scopo di far rivalutare l'adesione del comparto nel TU viene descritta in una relazione specifica la storia del comparto attraverso gli atti che lo hanno coinvolto, dai quali si evince che il comparto ad oggi presenta la completa attuazione delle opere di urbanizzazione, tra cui strade, parcheggi, verde pubblico e spazi e servizi per impianti tecnologici, da cui mancano solo alcuni tratti del sistema fognario che sono al momento incorso di definizione con il gestore. L'osservazione sottolinea come anche le previsioni del PIT permettono di considerare TU anche gli insiemi insediativi a carattere residenziale nei quali ci sia dotazione di opere di urbanizzazione primaria. Infine, nell'osservazione si afferma che rendendo l'area TU consentirà di migliorare l'organizzazione del tessuto e dei margini urbani evitando che l'assetto attuale possa evolversi in degrado e disordine permanente. Si chiede quindi l'inserimento del comparto Rocolino, come individuato nel RU, nel PTU modificando le tavole di PSI:

Il Comune controdeduceva e accoglieva l'osservazione che si riporta:

"Il PSI individua il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della l.r. 65/2014 ed il territorio rurale negli elaborati cartografici dello Statuto del territorio. Nelle Linee guida di raccordo tra le dispo-

Via di Novoli, 26
50127 Firenze
Tel. 055 4383024 Fax 055 4383382
regionetoscana@postacert.toscana.it

sizioni contenute nella legge regionale 65/2014 (Norme per il governo del territorio) e la disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico di cui alla DGR n. 682/2017 - Allegato 1, si precisa che nel perimetro del territorio urbanizzato devono essere incluse le previsioni dei piani attuativi o dei progetti unitari convenzionati già approvati, se di iniziativa pubblica, o già convenzionati, se di iniziativa privata. Ai fini dell'inserimento nel perimetro, rileva tuttavia l'intervenuta scadenza del piano attuativo. La scadenza del piano attuativo determina pacificamente la riespansione della piena potestà pianificatoria del Comune, con esclusione per gli originari lottizzanti di aspettative giuridicamente tutelabili. Ove tuttavia la disciplina d'area veda comunque una capacità edificatoria dei suoli posta all'interno del piano scaduto, ai sensi dell'articolo 17 della legge urbanistica (legge 1150/1942) e dell'articolo 110 della l.r. n. 65 del 2014, tale capacità potrà essere sfruttata rispettando gli allineamenti e le prescrizioni di zona previste nel piano attuativo, purché le urbanizzazioni tempestivamente realizzate lo consentano. Nel caso di specie, poiché il comparto, come documentato nelle osservazioni, presenta la completa attuazione delle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde pubblico e spazi e servizi per impianti tecnologici) ad eccezione di alcuni tratti del sistema fognario in corso di definizione, le possibilità di edificazione residenziale possono dirsi concretamente commisurate al grado di urbanizzazione della zona secondo un criterio di "armonico inserimento" dell'edificato esistente.

L'osservazione si ritiene pertanto meritevole di accoglimento nella misura in cui si propone la modifica degli elaborati STA02 "Struttura ecosistemica" con l'introduzione della rete in ambito urbano, STA 03 "Struttura insediativa" con l'individuazione dei tessuti, STA04 "struttura agroforestale" con l'individuazione del territorio urbanizzato, STA05 "Criticità" con l'individuazione di scarsa qualità dello spazio urbano, STA07 "Territorio urbanizzato e territorio rurale" con l'individuazione del territorio urbanizzato, STR.ID.0102 "Carta della pericolosità per alluvioni" con l'inserimento del perimetro del territorio urbanizzato. Conseguentemente si modificano ulteriori elaborati come meglio evidenziato negli estratti cartografici a seguire, di cui se ne riporta il riferimento.

Infine, si ritiene di proporre la modifica della Disciplina del territorio all'art. 14, c. 5, lett. b) come di seguito riportato:

[…]

5. Gli insediamenti, distinti per comuni, per i quali è stato riconosciuto il perimetro del territorio urbanizzato sono:

[…]

b. Comune di Subbiano

I. Santa Mama

II. Calbenzano

III. Falciano

IV. Subbiano

V. Ponte Caliano

VI. Castelnuovo

VII. Cà di Buffa

VIII. Chiaveretto

IX. Rocolino (...)"

A seguito della modifica introdotta in controdeduzione sono stati variati i seguenti elaborati del PSI:

- STA.02 - Struttura ecosistemica (da nodo forestale primario appartenenti alla Rete degli ecosistemi forestali art. 10 c. 3a della disciplina del territorio a superfici arboree art. 10 c. 3p apparteneti ad Elementi della rete in ambito urbano)

- STA.03 - Struttura insediativa (da cui non risultava appartenere ad alcuna struttura insediativa a Centri secondari con morfotipo TR/7 art 11 c. 3 lett. e della Disciplina)

- STA.04 – Struttura agroforestale (da morfotipo dell'ovicultura a prevalenza agricola ed a prevalenza boscata art. 12 c. 2e della Disciplina Territorio urbanizzato)

- STA.05 – Criticità (da nessuna criticità individuata a scarsa qualità dello spazio urbano)

- STA.07 - Territorio urbanizzato e territorio rurale (da territorio rurale a territorio urbanizzato)

- STR.ID.01.c – Carta della Pericolosità da alluvioni (da nessuna indicazione di territorio urbanizzato a individuazione di TU)

Si segnala che nel quadro conoscitivo alla tavola a QC.V.01.a Beni culturali e beni paesaggistici buona parte dell'ambito risulta ricadere in area tutelata come area boscata di cui alla lett. g del Codice.

Si rileva che il morfotipo individuato nella tavola - STA.03 - Struttura insediativa (TR7 Tessuto sfrangiato di margine) ed associato a Rocolino, in sede di controdeduzioni, non risulta essere coerente con l'abaco delle invarianti del PIT - invariante III, in quanto tale morfotipo nel PIT è indicato per : *" Collocazione e margini: tale tessuto è collocato ai margini delle espansioni urbane più compatte dei centri maggiori o delle espansioni insediative dei centri minori. Assenza di margine urbano",* mentre l'ambito di Rocolino non si colloca sul margine urbano, bensì è isolato nel territorio rurale.

A fronte del mancato riconoscimento di un tessuto residenziale nella tavola dello Statuto del PSI adottato, rilevato che la tavola QC.R.01C vi individua *Zona residenziale a tessuto discontinuo, pertinenza edificato sparso, boschi*, si rileva che qualora si dovesse attribuire un morfotipo insediativo questo sembra assimilabile al morfotipo TR11, attinente alla *campagna urbanizzata* in quanto : *"Tessuto prevalentemente rado di edificato sparso e discontinuo costituito da residenze singole o piccoli insediamenti residenziali, ... diffusi nel territorio rurale, in prossimità di assi stradali o percorsi preesistenti...*

Tipo edilizio prevalente: tipo edilizio prevalente della casa uni-bifamiliare e del piccolo condominio isolato su lotto nei casi di destinazione residenziale. ...

Collocazione: tale tessuto è diffuso nel territorio agricolo, sia in continuità con tessuti urbani che in territorio aperto."

Via di Novoli, 26
50127 Firenze
Tel. 055 4383024 Fax 055 4383382
regionetoscana@postacert.toscana.it

La Conferenza evidenzia che l'inserimento di Rocolino nel perimetro del territorio urbanizzato presenta contenuti di non coerenza rispetto ai disposti di cui all'art. 4 commi 3, 4, 5 della l.r. 65/2014 e di non conformità rispetto al PIT/PPR con particolare riferimento all'Invariante III. La Conferenza evidenzia profili di criticità con le disposizioni di cui all'allegato 8B della disciplina del PIT - art. 12 *"I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice")*

La Conferenza richiede di ricondurre l'ambito di Rocolino all'interno del territorio rurale.

Per quanto concerne la Loc. Castelnuovo, *(la porzione di TU individuata ad Est rispetto alla strada comunale di Ponte Caliano nel tratto dal Viale Enrico Fermi fino al Ponte Caliano),* la Conferenza concorda con la ridefinizione del TU ai sensi dell'art. 4 comma 4 lungo la strada comunale, ed anche ai sensi del comma 3 in quanto nella tavola QC.IN.07.a è stato riportato il PA vigente precedentemente non indicato negli elaborati adottati.

Tavola STA.07.b- Località Falciano

questa località viene individuata per intero come TU, la Conferenza chiede chiarimenti in quanto non si riscontrano le dotazioni di servizi citate nel documento di controdeduzioni.

La Conferenza accoglie i chiarimenti dell'amministrazione comunale.

Tavola STA.07.c - Località Chiaveretto,

La Conferenza accoglie i chiarimenti dell'amministrazione comunale.

Località Cà di Buffa questa località viene individuata per intero come TU, la Conferenza chiede chiarimenti in quanto non si riscontrano le dotazioni di servizi citate nel documento di controdeduzioni.

La Conferenza accoglie i chiarimenti dell'amministrazione comunale.

3.a Territorio Urbanizzato – Comune di Capolona

La Conferenza richiama il documento *"Controdeduzioni"* redatto dall'Ufficio di Piano dei Comuni associati di Capolona e Subbiano in fase di controdeduzione per le seguenti località:

- Loc. Stazione (*la porzione a nord ovest)*;
- Loc. Caliano (*la propaggine che si estende dal Viale F. Petrarca ad ovest)*;

che indica:

" (...) tali porzioni di territorio sono state individuate ai sensi dell'art. 4, c. 4 della LR 65/2014, distinguendo le perimetrazioni del territorio urbanizzato, pertanto, il presente punto si ritiene meritevole di recepimento nella misura in cui si propone di modificare l'elaborato cartografico STA.07 – Territorio urbanizzato

Via di Novoli, 26
50127 Firenze
Tel. 055 4383024 Fax 055 4383382
regionetoscana@postacert.toscana.it

e territorio rurale distinguendo le perimetrazioni del TU derivanti dall'art. 4 c. 3 e c. 4 della LR 65/2014 e dal rispetto delle Linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella LR 65/2014 e la disciplina del PIT/PPR di cui alla DGR 682/2017 – Allegato I e di cui si riporta a seguire la legenda modificata.

L'elaborato cartografico STA.07 – Territorio urbanizzato e territorio rurale non riporta la lettura delle previsioni di piani attuativi o di progetti unitari convenzionati già approvati (se di iniziativa pubblica) o già convenzionati (se di iniziativa privata), ma scaturisce da tale lettura."

- Loc. Poggio al Pino;

che indica:

" (...) Località come Poggio al Pino non presenta caratteristiche proprie di aggregato storico, in quanto evolutesi nel tempo ma per sommatoria di tessuti residenziali o produttivi in forza di piani attuativi in relazione ai quali si sono organizzati limitati ma sufficienti servizi e standard urbanistici."

La Conferenza chiede chiarimenti riguardo alla definizione del territorio urbanizzato per le seguenti località:

- *La Stazione* a nord ovest in quanto non si rilevano le caratteristiche indicate nell'elaborato *Controdeduzioni* in quanto dalla comparazione delle tavole STA.07.a che rappresenta il TU e QC.IN.07.a che riporta l'indicazione dei Piani attuativi vigenti e convenzionati, non sono presenti Piani attuativi che giustifichino l'estensione del TU per tale ambito

La Conferenza accogliendo i chiarimenti dell'amministrazione comunale, richiede che la strategia dell'ambito intercluso tra la ferrovia e l'abitato, e posto in continuità con le strategie della copianificazione, sia disciplinato al fine di qualificare e definire il margine urbano; detto ambito qualora interessato da interventi di edilizia residenziale dovrà altresì prevedere quote di edilizia residenziale sociale.

- appendice in loc. Lama che viene indicata come un'area appartenente alla fattispecie di cui all'art. 4 c. 4 della l.r. 65/2014 utile a qualificare il margine urbano, che di fatto non è presente;

La Conferenza richiede che detta appendice sia ricondotta all'interno del territorio rurale.

La Conferenza chiede di rivedere detta perimetrazione che sarà oggetto di verifica nella prossima seduta.

- *Caliano,* in quanto non si rilevano le caratteristiche indicate nell'elaborato di controdeduzioni in quanto dalla comparazione delle tavole STA.07.a che rappresenta il TU e QC.IN.07.a che riporta l'indicazione dei Piani attuativi vigenti e convenzionati non sono presenti Piani attutativi che giustifichino l'estensione del TU per tale ambito, per tale ambito infatti risulta che il piano attuativo sia scaduto di validità ed attuato in minima parte, inoltre la porzione di TU indicata come appartenente alla fattispecie di cui all'art. 4 c. 4 della l.r. 65/2014 utile a qualificare il margine urbano non appare coerente in quanto il margine urbano da riqualificare non è presente in quanto già delineato dalla dalla SS n. 71;

La Conferenza, ritiene che alcune porzioni del ptu debbano essere ridimensionate anche in considerazione dei contenuti statutari del PTC. Tenendo conto della strategia dell'AC collegata alla realizzazione di uno svincolo funzionale al miglioramento della viabilità, la Conferenza richiede di rivedere

Via di Novoli, 26
50127 Firenze
Tel. 055 4383024 Fax 055 4383382
regionetoscana@postacert.toscana.it

la perimetrazione del TU eliminando le aree riconducibili alla fattispecie dell'art. 4 comma 5 della l.r. 65/2014. La Conferenza chiede di rivedere detta perimetrazione che sarà oggetto di verifica nella prossima seduta.

- *Poggio al Pino,* si richiedono chiarimenti rispetto a quanto asserito ed in particolare quali siano i "*sufficienti servizi e standard urbanistici"*riferiti a tale località.

La conferenza verifica che nel POC (dove il ptu è individuato ai sensi dell'art. 224) sono previsti PA mai attuati, nel PTC tale insediamento è riconosciuto quale Aggregato, il morfotipo insediativo non è riconducibile a tipologie attinenti il territorio urbanizzato.

La Conferenza richiede di eliminare l'ambito di Poggio al Pino dal ptu.

3b. Verifica delle previsioni oggetto di Conferenza di copianificazione interessate da Beni Paesaggistici

La progettista illustra i contenuti delle aree oggetto di copianificazione, interessati da beni paesaggistici.

La Conferenza, sulla base delle verifiche istruttorie condotte, visti altresì gli approfondimenti prodotti in fase di controdeduzione, non ha rilievi da porre.

3c. Verifica delle coerenze rispetto ai contenuti statutari del PTC

La Provincia evidenzia alcune incoerenze del PSI rispetto al PTC conformato in quanto non sono state pienamente recepite le aree di pertinenza degli aggregati storici.

La Conferenza stabilisce di condurre dette verifiche nell'ambito della seconda seduta di conferenza paesaggistica.

Conclusioni

La Conferenza resta in attesa delle modifiche ed integrazioni stabilite in questa seduta ed aggiorna i propri lavori alla prossima seduta del 30/05/2024.

Alle ore 12.50 la Conferenza chiude i lavori della prima seduta

MEUCCI LUCIA
27.05.2024
08:14:09
GMT+01:00

per la **Regione Toscana**,
Arch. Lucia Meucci

per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo**, il Funzionario Area funzionale Paesaggio, delegato in base alla nota registrata al prot. Reg. n. 0254685 del 06/05/2024 per l'intero svolgimento della Conferenza paesaggistica, allegata al presente verbale,
Arch. Massimo Bucci

Via di Novoli, 26
50127 Firenze
Tel. 055 4383024 Fax 055 4383382
regionetoscana@postacert.toscana.it