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° 4 del 22/04/2025

Verbale

Il giorno **22/04/2025**, 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. 203883 del 27/03/2025.

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;

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, Sindaco Francesconi

per il **Comune di Subbiano:** arch. Samuela Ristori Responsabile del Procedimento, Sindaca Mattesini

per la **Provincia di Arezzo**: arch. Elisabetta Dreassi

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

La **Conferenza** avvia i propri lavori alle ore 10.10

In via preliminare la Conferenza ripercorre l'esito delle precedenti sedute, tenutesi in data 23/05/2024 verbale prot. RT 0324700 del 07/06/2024, in data 04/07/2024 verbale prot. RT 395838 del 12/07/2024, in data 19/09/2024, verbale prot. RT 509239 del 25/09/2024.

Ai fini del presente verbale, si intendono ricomprese le premesse, l'istruttoria e l'esito riportati nei tre verbali precedenti, conclusi con la richiesta di approfondimenti, integrazioni e modifiche.

Con nota prot. RT 499897 del 19/09/2024 il Comune di Subbiano ha trasmesso alla Conferenza ed alla Provincia di Arezzo la documentazione relativa ai perimetri degli aggregati in base alle perimetrazioni del PTCP conformato, da valutarsi nell'ambito della quarta seduta.

Con nota prot. Reg. n. 178932 del 18/03/2025 avente per oggetto:
"*Richiesta per la convocazione della conferenza paesaggistica ai fini della conformazione al PIT-PPR del Piano Strutturale Intercomunale comuni di Capolona e di Subbiano"* il Comune, ha inviato il link relativo al PSI contenente gli approfondimenti sulle questioni da risolvere e su alcune specifiche strategie di Piano.

con successivo prot. RT 247543 del 15/04/2025 il Comune ha trasmesso i Codici Hash del PSI:

- Documento impronte HASH
- Trasmissione.pdf

con successivo prot. RT 0247543 del 14/04/2025 è pervenuto il Prot. N.4274 del 10-04-2025 - Trasmissione dell'elenco dei documenti inviati con prot. 3125 del 13/03/2025 con associata l'impronta informatica (HASH)

Con nota prot. R.T. n. 203883 del 27/03/2025, la Regione ha trasmesso agli Enti competenti la convocazione della odierna seduta della Conferenza Paesaggistica.

Quarta seduta

Premessa
La **Regione**, stante la presenza anche della **Soprintendenza**, evidenzia la completa composizione della Conferenza e che le valutazioni di conformità di seguito espresse, sono frutto di valutazioni congiunte e condivise da entrambe gli Enti, Regione Toscana e Ministero della Cultura, per le parti di propria competenza.

La Regione, nell'illustrare le valutazioni di conformità del PSI al PIT-PPR, esprime quindi la posizione della Conferenza.

Con nota prot. RT 499897 del 19/09/2024 il Comune di Subbiano ha trasmesso alla Conferenza ed alla Provincia di Arezzo la documentazione relativa ai perimetri degli aggregati in base alle perimetrazioni del PTCP conformato, da valutarsi nell'ambito della quarta seduta.

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

La Conferenza chiede alla Provincia di Arezzo di esprimere le valutazioni relative agli approfondimenti del PTC
La Provincia riferisce di aver verificato le modifiche cartografiche ma non riscontra le modifiche normative necessarie, richiama le incongruenze tra la legenda in cartografia e la normativa, chiedendo di mettere ordine ed in relazione gli elaborati.
Dall'analisi degli shape ci sono aree di tutela composte da più perimetri per cui non si comprende come la disciplina del PTC possa essere applicata.
Negli shape non si trova l'area di pertinenza della Villa La Nussa.
La Provincia resta in attesa della disciplina aggiornata.

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

Il gruppo di progettazione riferisce che le NTA controdedotte contengono :

- all'art. 15 le norme relative a centri e nuclei storici, e relativi ambiti di pertinenza;
- all'art. 15 bis norme relative ad aggregati storici, Ville e giardini e relative aree di pertinenza

Il gruppo chiede alla Provincia la trasmissione dello shape della Villa La Nussa.

Conclusioni
La Conferenza resta in attesa degli elaborati normativi aggiornati.

3a. Verifica dell'individuazione del Perimetro del Territorio urbanizzato
La **Conferenza** stabilisce di trattare il perimetro del territorio urbanizzato relativo ai seguenti ambiti territoriali:

Comune di Subbiano

- S1 Subbiano *(a sud del cimitero comunale)*
- S1 Subbiano *(a nord del parco pubblico – fosso della Lastra)*
- S1 Subbiano *(a sud del parco pubblico)*
- S2 La Smondata
- S3 Rocolino

Comune di Capolona

- C1 - Loc. Stazione *(la porzione a nord ovest)*;
- C3 - Loc. Caliano *(la propaggine che si estende dal Viale F. Petrarca ad ovest)*

Comune di Subbiano

QUARTA SEDUTA

S1 – Subbiano *(a sud del cimitero comunale)*

La Conferenza verifica le richieste presentate in relazione alla porzione a sud del cimitero al fine di perseguire la strategia di edilizia sociale e riqualificazione funzionale del tessuto urbano.

Conclusioni

La Conferenza accoglie la strategia dell'AC e prescrive che siano opportunamente integrate le disposizioni normative del PSI in relazione al comma 4 art. 4 della lr 65/2014.

S1 – Subbiano *(a nord del parco pubblico – fosso della Lastra)*

La Conferenza verifica che l'ambito posto a nord del Parco pubblico è stato escluso dal ptu e riconosciuto come ambito periurbano.

Conclusioni

La Conferenza non ha ulteriori rilievi da porre.

S1 – Subbiano *(a sud del parco pubblico)*

La Conferenza relativamente alla porzione posta a sud del Parco pubblico verifica la proposta dell'AC di reinserimento all'interno del ptu per la presenza di un permesso a costruire e successiva proroga. La Conferenza prende atto dell'integrazione documentale.

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

Conclusioni

La Conferenza prende atto.

S2 - Subbiano, La Smondata

La Conferenza verifica le richieste presentate in relazione alla località La Smondata che definiscono una strategia legata a residenze di tipo sociale, co-housing e senior-housing.

La Provincia richiama il rispetto del PTC per la parte statutaria da declinare nel PO. La Provincia richiama l'allegato QP2A del PTC - CAPITOLO 3 – III.a di cui tenere espressamente conto. La motivazione deve essere puntuale e specifica.

Conclusioni

La Conferenza accoglie la strategia dell'AC e prescrive che siano opportunamente integrate le disposizioni normative del PSI in relazione al comma 4 art. 4 della lr 65/2014 e con riferimento alle disposizioni statutarie del PTC.

S3 – Ambito Rocolino

Conclusioni

La Conferenza prende atto della conferma da parte dell'AC dell'accoglimento della richiesta di riportare l'ambito di Rocolino all'interno del territorio rurale TR.

Comune di Capolona

QUARTA SEDUTA

C1 - Loc. Stazione *(la porzione a nord ovest)*

La Conferenza prende atto delle integrazioni indicate dall'AC in relazione alla strategia di edilizia residenziale sociale, co-housing e social-housing per l'ambito C1.

Conclusioni

La Conferenza accoglie la strategia e chiede che siano opportunamente integrate le disposizioni normative del PSI.

C3 – Loc. Caliano

La Conferenza prende atto delle integrazioni indicate dall'AC in relazione alla strategia di edilizia residenziale sociale, co-housing e social-housing per l'ambito C3.

Inserire integrazioni relative alla Disciplina del PTC – come caso sopra Allegato QP2A – Capitolo 3 – III.a

Conclusioni

La Conferenza accoglie la strategia dell'AC e prescrive che siano opportunamente integrate le disposizioni normative del PSI in relazione al comma 4 art. 4 della lr 65/2014 e con riferimento alle disposizioni statutarie del PTC.

Conclusioni

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

La Conferenza resta in attesa degli approfondimenti, modifiche ed integrazioni stabilite in questa seduta ed aggiorna i propri lavori alla prossima seduta, che sarà convocata a seguito di istanza formale da parte delle amministrazioni comunali.

Alle ore 11.05 la Conferenza chiude i lavori della quarta seduta

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

per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo,** la Responsabile Area Funzionale VI Paesaggio, delegato in base alla nota registrata al prot. Reg. n. 0254685 del 06/05/2024, allegata al presente verbale,
Arch. Massimo Bucci