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° 6 del 26/03/2026

Verbale

Il giorno **26/03/2026**, sono convenuti e presenti in modalità videoconferenza, collegati con la sede della Regione Toscana, i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti, convocati con nota prot. Reg. n. 0172629 del 25/02/2026.

per la **Regione Toscana,** Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, 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; Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio arch. Cecilia Berengo titolare di incarico di e.q., arch.Manuela Casarano Funzionaria;

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. 0197326 del 05/03/2026.

Alla riunione sono inoltre invitati e presenti:

per la **Provincia di Arezzo:** Elisabetta Dreassi (fino alle 10.18), arch. Stefania Vanni

per il **Comune di Capolona**: arch. Cristina Frosini

per il **Comune di Subbiano:** arch. Samuela Ristori Responsabile del Procedimento, Sindaca dott.ssa Ilaria Mattesini (ore 10:24), per il Gruppo di progettazione: arch. Michela Chiti

La **Conferenza** avvia i propri lavori alle ore 10:18

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, in data 22/04/2025 verbale prot. RT 0289362 del 30/04/2025, in data 08/08/2025 verbale prot. RT 0649821 del 12/08/2025.

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

Ai fini del presente verbale, si intendono ricomprese le premesse, l'istruttoria e l'esito riportati nei cinque verbali precedenti e gli approfondimenti dei tavoli tecnici, conclusi con la richiesta di integrazioni e modifiche.
Con nota prot. RT 0026037 del 15/01/2026 il Comune di Subbiano ha richiesto la convocazione della conferenza paesaggistica richiedendo la verifica finale della conformazione al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale.
Alla richiesta di convocazione venivano trasmessi gli elaborati distinti dalle relative impronte Hash.

Sesta 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.

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.

SESTA SEDUTA

La Conferenza rileva l'accoglimento dell'osservazione, rimane in attesa della trasmissione dell'atto di approvazione dello strumento comprensivo di tutti gli elaborati, integrati e modificatati a seguito delle valutazioni e determinazioni espresse dalla Conferenza.

S2 - Subbiano, La Smondata

QUARTA SEDUTA

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.

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

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 quarta seduta

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.

SESTA SEDUTA

La Conferenza rileva l'accoglimento dell'osservazione, rimane in attesa della trasmissione dell'atto di approvazione dello strumento comprensivo di tutti gli elaborati, integrati e modificatati a seguito delle valutazioni e determinazioni espresse dalla Conferenza.

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 quarta seduta

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

SESTA SEDUTA

La Conferenza rileva l'accoglimento dell'osservazione, rimane in attesa della trasmissione dell'atto di approvazione dello strumento comprensivo di tutti gli elaborati, integrati e modificatati a seguito delle valutazioni e determinazioni espresse dalla Conferenza.

C3 – Loc. Caliano

QUARTA SEDUTA

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 quarta seduta

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.

SESTA SEDUTA

La Conferenza rileva l'accoglimento dell'osservazione, rimane in attesa della trasmissione dell'atto di approvazione dello strumento comprensivo di tutti gli elaborati, integrati e modificatati a seguito delle valutazioni e determinazioni espresse dalla Conferenza.

SESTA SEDUTA

Provincia di Arezzo

La Provincia di Arezzo aveva trasmesso una nota, protocollo provinciale n. 22325 del 06/08/2025, per la seduta della precedente Conferenza Paesaggistica ritenendo che le modifiche apportate alla documentazione di Piano fossero coerenti ai contenuti del PTC. Visti gli elaborati aggiornati a seguito degli esiti della quinta seduta della Conferenza paesaggistica, successivamente trasmessi con nota protocollo provinciale n. 912 del 15/01/2026, per la verifica finale di conformazione al PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, si evidenziano con particolare riferimento al territorio rurale, Tavola STA.07 e relativa disciplina, i seguenti aspetti:

- si chiedono chiarimenti se la disciplina da applicare ai nuclei storici e agli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici sia quella definita per entrambi all'art. 15 della Disciplina del territorio del PSI;

AC- Chiarisce che la sua applicazione sia da riferirsi ai centri storici e alle loro aree di pertinenza.

La Conferenza - Richiede che venga specificato nelle NTA del PS che l'articolo 15 si applica anche ai nuclei storici e agli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.

- si suggerisce di inserire in legenda alle Tavole STA.07 il riferimento agli articoli normativi della Disciplina del territorio del PSI nella sottosezione del territorio rurale ai fini di una migliore comprensione;

La Conferenza - Richiede che vengano recepite le richieste formulate dalla Provincia di Arezzo.

- con riferimento all'edilizia rurale di antica formazione, come individuata dal PTC, si invita ad inserire apposito articolo normativo nella Disciplina del territorio del PSI con il rimando alle direttive del PTC, Allegato QP.2a Cap. 3 III.e, per avere una correlazione tra il contenuto delle Tavole grafiche e la norma applicativa.

La Conferenza - Richiede che vengano recepite le richieste formulate dalla Provincia di Arezzo.

SESTA SEDUTA

Il Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio evidenzia quanto segue:

Il Comune di Subbiano ha trasmesso, tramite link con nota prot. reg. n. 0026037 del 15/01/2026, gli elaborati cartografici aggiornati relativi alla ricognizione delle aree vincolate ex art. 142 c. 1 lett. c) e g) e art. 142 c. 2 del D.Lgs. 42/2004.

Rispetto a quanto segnalato dal Settore Tutela. Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio nella seduta dell'08/08/2025 (atti prot. reg. n. 0649821 del 12/08/2025), nelle tavole *QC.V.01.c Beni culturali e beni paesaggistici* e *All.BPC.2 - Ricognizione dei beni di cui all'art 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004* sono state apportate le modifiche in merito all'individuazione delle aree ex art. 142 c.2 del D.Lgs. 42/2004; si segnala tuttavia che, in relazione all'area "Viale Dante" zona nord (oggi via Tortelli), è stata erroneamente stralciata anche la porzione compresa nel PPA e concretamente realizzata.

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

In relazione alle seguenti proposte di esclusione dal vincolo:
- aree del Comune di Capolona che nel PdF del 1975 sono classificate come zone B1, ma nella variante n. 6 al PdF, approvata con DGR n.4604 del 29/04/1985, risultano individuate come "*verde vincolato*":
- zone del Comune di Subbiano classificate dalle varianti al PdF vigenti al 06/09/1985 con la sigla A3 ai sensi del D.M. 1444/68;

il Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio ricorda che, date le criticità emerse nell'applicazione dell'art. 142 c. 2 del Codice, ha sottoposto la questione alla Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Ministero della Cultura – Servizio V, mediante nota pec prot. reg. n. 0634750 del 06/08/2025, che si allega al verbale.

Nelle more di un riscontro da parte del Servizio V del MiC, la Conferenza conferma quanto già espresso nella seduta del 04/07/2024 e ritiene che le A.C. possano approvare gli elaborati di piano relativi alla ricognizione dei beni paesaggistici, in particolare le tavole *QC.V.01 – Beni culturali e beni paesaggistici*, nelle quali sono individuate anche le aree, inizialmente proposte con la ricognizione effettuata ai sensi dell'art. 142 c. 2 del Codice, ma poi, come specificato in legenda, *escluse a seguito degli esiti della Conferenza paesaggistica, nelle more di un riscontro da parte della Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Ministero della Cultura – Servizio V.*

Il Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio si impegna ad aggiornare le A.C. in merito.

La Conferenza chiede alle amministrazioni comunali di modificare e/o aggiornare gli elaborati in base alle valutazioni espresse e, a seguito dell'approvazione in Consiglio Comunale, di trasmetterli ufficialmente tramite pec sia alla Regione che alla Soprintendenza, al fine di poter procedere con la validazione del quadro conoscitivo di maggior dettaglio, ai sensi dell'art. 5 c. 4 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.

Conclusioni

La Conferenza, sulla base della documentazione agli atti prodotta dal Comune e riportata in narrativa, alla luce dell'istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti e all'esito delle valutazioni odierne, dispone che siano apportate le integrazioni e/o le modifiche riportate nelle conclusioni dei singoli punti del presente verbale.

La Conferenza, dà atto che, ai fini della conclusione del procedimento di conformazione cui all'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR, la Regione procederà a convocare la Conferenza paesaggistica a seguito della ricezione da parte del Comune dell'atto di approvazione dello strumento comprensivo di tutti gli elaborati, integrati e modificatati a seguito delle valutazioni e determinazioni espresse dalla Conferenza.

La Conferenza aggiorna i propri lavori in attesa dell'atto di approvazione del PSI.

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

Alle ore 10:45 la Conferenza chiude i lavori della sesta 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,** delegato in base alla nota registrata al prot. Reg. n. 0197326 del 05/03/2026, allegata al presente verbale,

Arch. Massimo Bucci_____