



Comune di Subbiano

Provincia di Arezzo

PIANO OPERATIVO

Sindaco

Ilaria Mattesini

Assessore all'urbanistica

Marcello Ralli

Responsabile del Progetto

Alessandra Sara Blanco

Autorità Competente VAS

Commissione comunale per il paesaggio

Elena Lanzi (esperto con competenze in materia ambientale)

Garante dell'informazione e della partecipazione

Giorgio Croce

UFFICIO DI PIANO

Progettista e coordinatore

Alessandra Sara Blanco

Aspetti urbanistici

Elisa Iannotta

Aspetti geologici, sismici e idraulici

Daniele Lisi

Aspetti giuridici

Agostino Zanelli Quarantini

Informazione e partecipazione

Narrazioni Urbane SRLS

Valutazione ambientale strategica (VAS)

Simone Pagni

Supporto tecnico interno

Antonella Caccialupi

Laura Paolucci

REL01 - Relazione di Avvio del Procedimento

Art. 17 della L.R. 65/2014

INDICE

1. PREMESSA.....	5
1.1. RICOGNIZIONE DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO	5
1.2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	7
1.2.1. LA LEGGE REGIONALE 10 NOVEMBRE 2014, N. 65.....	7
1.2.2. LEGGE REGIONALE 24 LUGLIO 2018, N. 41	8
1.2.3. I REGOLAMENTI D'ATTUAZIONE DELLA L.R.65/2014	8
2. DAL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE AL PIANO OPERATIVO	10
2.1. LA FORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE	10
2.1.1. TERRITORIO URBANIZZATO E TERRITORIO RURALE	11
2.1.2. LA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE - LE PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL T.U.	12
2.1.3. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL PSI - SINTESI	13
2.1.4. GLI STUDI GEOLOGICI, SISMICI E IDRAULICI DI SUPPORTO DEL PSI – SINTESI.....	13
2.1.5. ADOZIONE DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI CAPOLONA E SUBBIANO	14
2.2. LE STRATEGIE DI AREA VASTA E DI AMBITO LOCALE	14
2.2.1. LE STRATEGIE DI AREA VASTA	15
2.2.2. OBIETTIVI SPECIFICI DELLE UTOE.....	16
2.2.3. UTOE 2 - SUB UTOE 2B Il fondovalle del sistema idrografico principale di Subbiano: OBIETTIVI SPECIFICI	16
2.2.4. SUB UTOE 2B Il fondovalle del sistema idrografico principale di Subbiano - DIMENSIONAMENTO.....	18
2.2.5. UTOE 3 La dorsale dei rilievi di Subbiano: OBIETTIVI SPECIFICI	18
2.2.6. UTOE 3 La dorsale dei rilievi di Subbiano - DIMENSIONAMENTO	19
3. IL PIANO OPERATIVO	20
3.1. I CONTENUTI	20
3.2. IL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO	20
3.3. OBIETTIVI E AZIONI DEL PIANO OPERATIVO	21
3.3.1. PREVISIONE DEGLI EFFETTI TERRITORIALI ATTESI	22
4. IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO	23
4.1. LA RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	23
4.2. IL MONITORAGGIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO E LO STATO DI ATTUAZIONE	23
4.2.1. DIMENSIONAMENTO.....	24
4.2.1.1. DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE: confronto piano strutturale 2005/regolamento urbanistico 2014.....	24
4.2.1.2. DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE E ARTIGIANALE: confronto piano strutturale 2005/regolamento urbanistico 2014.....	27
4.2.1.3. DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE AL DETTAGLIO: confronto piano strutturale 2005/regolamento urbanistico 2014.....	28
4.2.1.4. DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO: confronto piano strutturale 2005/regolamento urbanistico2014.....	29
4.2.2. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	30
4.3. PROGRAMMAZIONE DELLE EVENTUALI INTEGRAZIONI	45
4.3.1. CENSIMENTO DEGLI SPAZI DI POTENZIALE INTERESSE STORICO ARTISTICO	45
4.3.2. RICOGNIZIONE DEGLI EDIFICI E SPAZI DI USO PUBBLICO	45
4.3.3. IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	45

4.3.4. GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI	45
4.4. INTEGRAZIONE CON LA PIANIFICAZIONE DI SETTORE COMUNALE E AGGIORNAMENTO PIANI DI SETTORE	46
5. ENTI E ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO O EMANAZIONI DI PARERI, ATTI DI ASSENSO, NULLA OSTA.....	47
5.1. ENTI E ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO	47
5.2. ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI.....	48
6. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE PER LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....	49
7. IL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE	51
8. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL PIANO OPERATIVO	53

1. PREMESSA

La presente relazione costituisce l'atto di avvio del procedimento per la redazione del piano operativo e, ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014, contiene:

- a) - la definizione degli obiettivi di piano e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) - il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) - l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) - l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) - il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) - l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

Il piano operativo è assoggettato al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (artt. 5 e 5bis L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.).

Al fine di razionalizzare e semplificare i procedimenti, evitando duplicazioni delle valutazioni, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 10/2010, l'avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all'invio del "Documento preliminare" di VAS, di cui all'articolo 23.

Il presente documento si articola in otto capitoli:

1. PREMESSA (la ricognizione degli atti di governo del territorio e il quadro normativo di riferimento);
2. DAL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE AL PIANO OPERATIVO (la formazione del piano strutturale intercomunale e le strategie di area vasta e di ambito locale);
3. IL PIANO OPERATIVO (i contenuti, il procedimento di formazione, gli obiettivi e le azioni, la previsione degli effetti territoriali attesi);
4. IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO PROGRAMMAZIONE DELLE EVENTUALI INTEGRAZIONI (la ricognizione del patrimonio territoriale, il monitoraggio del regolamento urbanistico, lo stato di attuazione e il dimensionamento, il censimento degli spazi di potenziale interesse storico artistico, la ricognizione degli edifici e spazi di uso pubblico, il patrimonio edilizio esistente, gli aspetti geologici, idraulici e sismici, integrazione con la pianificazione di settore comunale e aggiornamento piani di settore);
5. ENTI E ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO O EMANAZIONI DI PARERI, ATTI DI ASSENSO, NULLA OSTA
6. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE PER LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO;
7. IL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE;
8. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL PIANO OPERATIVO.

1.1. RICOGNIZIONE DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

La strumentazione di pianificazione urbanistica e territoriale del Comune di Subbiano, si è formata ai sensi della previgente L.R. 1/2005, costituita dal Piano Strutturale (D.C.C. n. 5 del 14.03.2005 - BURT n. 20 del 18 maggio 2005) e dal Regolamento Urbanistico (Variante generale al Regolamento Urbanistico - Variante n. 8 – D.C.C. n. 17 del 09.04.2014 – BURT n. 21 del 28.05.2014).

Le previsioni del Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione C.C. n° 17 del 09.04.2014, relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio soggette a Piano attuativo e i vincoli

preordinati all'esproprio sono sottoposti al regime di decadenza di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 55 della L.R.1/2005 con valenza quinquennale.

Alla data di entrata in vigore della L.R. 65/2014 il Comune di Subbiano era dotato di Piano Strutturale approvato e di Regolamento Urbanistico non ancora scaduto e, pertanto, rientrava nella casistica dell'art. 222 delle disposizioni transitorie e finali di cui al Titolo IX Capo I della L.R. 65/2014. In base al comma 2 dell'art. 222 della LR 65/2014 entro cinque anni dall'entrata in vigore della L.R.65/2014, il comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale.

Con D.C.C. 25 del 27.11 2020 il comune di Subbiano ha avviato il procedimento, ai sensi dell'art. 17 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 e dell'art. 21 della disciplina del PIT/PPR, per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Capolona e Subbiano e di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) mediante la presa d'atto del documento preliminare di cui all'art. 23 della Legge Regionale 10/2010.

Con D.C.C. n. 36 del 29.07.2022 il comune di Subbiano ha integrato l'atto di avvio del procedimento per la formazione del PSI richiedendo, ai sensi dell'art. 25 comma 3 bis della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., la convocazione della conferenza di copianificazione;

Con D.C.C. 18 del 04.04 2023 il comune di Subbiano ha adottato, ai sensi degli articoli 19, 20 e 23 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65, il Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Capolona e Subbiano.

Il Regolamento Urbanistico è stato oggetto di undici (11) varianti approvate di seguito riportate:

- Variante n.10 - Piano attuativo di iniziativa privata delle aree urbanizzate in località Santa Sesta - zona industriale Castelnuovo, con contestuale Variante al RU ai sensi degli art. 30 e 111 della L.R. 65/2014. (Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 c. 2 L.R. 65/2014 approvata con DCC n. 25 del 01.07.2015 - pubblicazione BURT del 16.09.2015);
- Variante n.11 - Comparto U.I.R. 2.1B.4 località Le Mura (Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 c.2 della L.R. 65/2014 approvata con DCC n. 3 del 30.01.2016 - pubblicazione BURT del 18.05.2016);
- Variante n.12 - apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per lavori di posa dei sottoservizi nella strada del Rocolino e lavori di modifica tracciato di via Marconi (Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 approvata con DCC n. 20 del 29.04.2016 – pubblicazione BURT n. 28 del 13.07.2016);
- Variante 13 - apposizione del vincolo preordinato all'esproprio relativo ai lavori di realizzazione di un parcheggio e di un'area pubblica a servizio del complesso scolastico di Subbiano (Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 approvata con DCC n. 34 del 30.09.2016 – pubblicazione BURT a n. 42 del 19.10.2016);
- Variante 14 - apposizione del vincolo preordinato all'esproprio relativo ai lavori di realizzazione della Variante alla S.R. 71 tra le località Calbenzano e Santa Mama nel Comune di Subbiano (Variante mediante approvazione di progetto ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/2014 approvata con DCC n. 45 del 23.11.2016 – pubblicazione BURT n. 52 del 28.12.2016);
- Variante 15 - Attivazione di UIR sospese nella loro attuazione, modifiche normative e presa d'atto di errori formali (Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 approvata con DCC n. 31 del 30.03.2018 – pubblicazione BURT n. 17 del 24.04.2018);
- Variante 16 - approvazione del progetto di realizzazione di spogliatoi a servizio dei campi da tennis con contestuale apposizione del vincolo preordinato all'esproprio (Variante mediante approvazione di progetto ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/2014 approvata con DCC n. 45 del 15.09.2018 – pubblicazione BURT n. 4 del 23.01.2019)
- Variante 17 - Piano attuativo di iniziativa privata zona industriale di Castelnuovo, con contestuale Variante al RU (Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 approvata con DCC n. 46 del 15.09.2018 – pubblicazione BURT n. 46 del 14.11.2018);
- Variante 18 - soppressione di ambito di potenziale trasformazione in località Giuliano (Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 approvata con DCC n. 2 del 30.03.2019 – pubblicazione BURT n. 21 del 22.05.2019);

- Variante 19 – non approvata;
- Variante 20 - approvazione del progetto di realizzazione del “sistema integrato dei percorsi ciclabili dell’Arno e del sentiero della bonifica – tratto fiume Arno Casentino” 2° stralcio 2° lotto con contestuale apposizione del vincolo preordinato all’esproprio (Variante mediante approvazione di progetto ai sensi dell’art. 34 della L.R. 65/2014 approvata con DCC n 33 del 23.07.2019 – pubblicazione BURT n. 41 del 09/10/2019);
- Variante 21 - approvazione del progetto di riqualificazione e rifunzionalizzazione degli spazi circostanti il plesso scolastico di subbiano con contestuale apposizione del vincolo preordinato all’esproprio (Variante mediante approvazione di progetto ai sensi dell’art. 34 della L.R. 65/2014 - pubblicazione BURT n. 49 del 07/12/2022).

1.2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Nel novembre del 2014 viene approvata la legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, nuova legge regionale in materia di governo del territorio.

Con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015 viene approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale.

Con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 37 del 08.07.2022 viene approvata la variante generale al piano territoriale di coordinamento della provincia di Arezzo (PTCP) in adeguamento e conformazione al PIT/PPR.

Nel novembre del 2014 viene approvata la legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, nuova legge regionale in materia di governo del territorio e successivamente i vari regolamenti di attuazione.

La Legge Regionale n. 41 del 24 luglio 2018 e s.m.i. cambia le disposizioni normative in materia di idraulica diventando la legge di riferimento per gli aspetti idraulici nel territorio della Regione Toscana.

Con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015 viene approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale.

Con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 37 del 08.07.2022 viene approvata la variante generale al piano territoriale di coordinamento della provincia di Arezzo (PTCP) in adeguamento e conformazione al PIT/PPR.

Il territorio comunale ricade all’interno del bacino del Fiume Arno e quindi soggetto alla normativa di settore dettata dal ‘PAI - Piano di Bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico’ entrato in vigore con la pubblicazione del D.P.C.M. 06 maggio 2006 (G.U. n. 230 del 03/10/2005) e dal ‘PGRA - Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni’ previsto dalla Direttiva Comunitaria 2007/60/CE (Direttiva Alluvioni) recepita a livello nazionale con il D. Lgs. n. 49/2010.

1.2.1. LA LEGGE REGIONALE 10 NOVEMBRE 2014, N. 65

Il nuovo modello di pianificazione regionale è incentrato sostanzialmente sulla riduzione del consumo di suolo, la promozione della rigenerazione urbana e la valorizzazione del territorio e del paesaggio come si evince dall’art. 1 della Legge regionale *“la presente legge detta le norme per il governo del territorio al fine di garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte anche evitando il nuovo consumo di suolo, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale inteso come bene comune e l’uguaglianza di diritti all’uso e al godimento del bene stesso, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future”*.

Con la legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 la Regione Toscana ha modificato le disposizioni normative in fatto di governo del territorio, in particolare:

- individuando quale atto della pianificazione urbanistica il Piano Operativo (disciplinato dall’art. 95), in luogo del Regolamento Urbanistico e confermando il Piano Strutturale quale atto di pianificazione territoriale;
- introducendo con l’art. 4 una delle disposizioni normative più rilevanti e che hanno contribuito ad un diverso approccio alla pianificazione, stabilendo un significativo limite al nuovo impegno di suolo non ancora edificato, consentendo le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali esclusivamente nell’ambito del territorio urbanizzato, non consentendo nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato e rimandando al parere della conferenza di copianificazione

(disciplinata dall'art. 25) per tutte le trasformazioni non residenziali che comportino impegno di suolo non edificato al di fuori del territorio urbanizzato.

Tutto ciò che è al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, individuato dai comuni nel piano strutturale, è territorio rurale che come tale è oggetto di tutela in termini consumo di nuovo suolo, di valorizzazione dei manufatti dismessi per attività connesse alla funzione agricola e realizzazione di interventi riservati agli imprenditori agricoli senza piano di miglioramento. Il territorio rurale è, dunque, ad esclusivo appannaggio dell'imprenditore agricolo, l'attività agricola viene riconosciuta come attività economico-produttiva, nel rispetto della valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio cui la stessa attività agricola può contribuire attraverso il suo ruolo multifunzionale. Viene quindi sancito il principio di limitare il più possibile la frammentazione del territorio agricolo a opera di interventi non agricoli;

- differenziando le procedure per intervenire all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, individuato nel piano strutturale ai sensi dell'art. 4 commi 3 e 4, da quelle per la trasformazione in aree esterne, al fine della salvaguardia del territorio rurale, del riuso e della riqualificazione delle aree urbane degradate o dismesse;
- considerando la partecipazione come componente ordinaria delle procedure di formazione dei piani e rendendola più trasparente e coerente, garantendo la partecipazione attiva dei soggetti istituzionali, dei cittadini e degli attori economici, ognuno per le proprie funzioni, alla costruzione e alla gestione delle scelte;
- introducendo il piano strutturale e il piano operativo intercomunale per garantire una progettazione unitaria a livello d'area vasta.

1.2.2. LEGGE REGIONALE 24 LUGLIO 2018, N. 41

La legge regionale 41/2018 che detta disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua, con modifiche anche alla L.R. 65/2014, ha modificato le disposizioni precedenti, in particolare:

- differenziando gli interventi necessari per la gestione del rischio di alluvioni, in riferimento ad uno scenario per alluvioni poco frequenti, connesso alle trasformazioni urbanistico-edilizie, introducendo il concetto di frequenza di accadimento dei fenomeni alluvionali (valutata tramite la classe di pericolosità idraulica) ed intensità del fenomeno idraulico (valutata tramite la magnitudo idraulica, ovvero la combinazione del battente e della velocità della corrente);
- dettando disposizioni in merito alla tutela dei corsi d'acqua e alla realizzazione degli interventi di adeguamento dei tratti coperti dei corsi d'acqua e alla loro gestione al fine di garantire la tutela della pubblica incolumità;
- differenziando le condizioni di attuazione degli interventi a seconda che questi ricadano all'interno o all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi della L.R. 65/2014;
- chiarendo l'obbligatorietà per i procedimenti relativi a titoli abilitativi, ivi compresi quelli in sanatoria, di competenza dei comuni, ricadenti in aree demaniali nonché nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della L.R. 79/2012, la struttura regionale competente rilascia l'autorizzazione idraulica, previa verifica della compatibilità idraulica nel rispetto della normativa vigente in materia.

1.2.3. I REGOLAMENTI D'ATTUAZIONE DELLA L.R.65/2014

Di seguito i regolamenti d'attuazione della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65:

- DPGR 63R/2016 *Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale;*
- DPGR 4R/2017 *Regolamento di attuazione dell'articolo 36, comma 4 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio). Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione.*

Al Regolamento di cui alla DPGR n. 4R/2017 seguono le corrispondenti "Linee Guida" di cui alla DGR n. 1112 del 16.10.2017 che disciplinano uniformi livelli partecipativi adeguati ai contenuti delle diverse tipologie degli atti di governo del territorio;

- DPGR 32R/2017 *Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio). Modifiche al D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 2/R*

(Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 "Norme per il governo del territorio"- Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti).

Al Regolamento di cui alla DPGR n. 32R/2017 seguono le corrispondenti "Linee Guida" di cui alla DGR n. 682 del 26.06.2017 di raccordo tra le disposizioni della L.R.65/2014, la disciplina paesaggistica del PIT le tabelle di dimensionamento dei PS e dei PO;

- DPGR 39R/2018 *Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio;*
- DPGR 5R/2020 *Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche.*

2. DAL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE AL PIANO OPERATIVO

Dopo l'adozione del Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Capolona e Subbiano l'Amministrazione comunale di Subbiano intende procedere ad elaborare il nuovo strumento di pianificazione urbanistica, il Piano Operativo.

Allo scopo:

- è stato formato un gruppo di lavoro, coinvolgendo per il coordinamento e la progettazione l'Area 5 U.O. "Urbanistica ed Edilizia" ed istituendo un Ufficio di Piano composto sia da personale interno che da professionalità esterne;
- è stato avviato il processo partecipativo denominato "Subbiano si rigenera - Percorso di partecipazione per il nuovo Piano Operativo", approvato in via definitiva dall'Autorità Regionale per la Garanzia e la Promozione della Partecipazione (APP) con propria deliberazione n.7 del 26.07.2023 che avrà come specifico oggetto la comunicazione e la coprogettazione di una complessa strategia di trasformazione urbanistica. In particolare, la cittadinanza sarà coinvolta nelle previsioni di recepimento di indicazioni strategiche, contenute nel PSI, particolarmente importanti per la città di Subbiano, che riguardano la rigenerazione urbana di una porzione significativa della parte nord del centro abitato, ambito valutato in condizioni di degrado urbanistico e socio economico, caratterizzato da un tessuto artigianale misto a residenza e da una commistione di spazi ed usi talvolta non compatibili tra loro, per il quale si prevede una importante riconversione con funzioni sia residenziali che di città pubblica;
- con determina n. 429 del 4 settembre 2023 è stato nominato il garante dell'informazione e della partecipazione per la formazione del piano operativo.

Ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014, il piano operativo è redatto in conformità al piano strutturale (PS intercomunale dei Comuni di Capolona e Subbiano), disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e alla cui formazione corrispondono atti e provvedimenti di natura amministrativa tra i quali l'atto di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014.

Il piano operativo è assoggettato al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi degli artt. 5 e 5bis della Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 *Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)*, nonché ai sensi del D.lgs 152/2006 *Norme in materia ambientale*.

2.1. LA FORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

A seguito dell'assegnazione del contributo regionale (decreto dirigenziale direzione urbanistica regione Toscana n. 4756 del 21.03.2019 di scorrimento della graduatoria di cui al decreto n. 19063/2018) i comuni di Capolona e Subbiano hanno approvato, rispettivamente con delibera consiliare n. 43 del 30.09.2019 e n. 38 del 30.09.2019, lo schema di convenzione previsto ai sensi dell'art. 23 della L.R. 65/2014, assegnando d'intesa il ruolo di capofila al comune di Subbiano. Con le predette delibere viene stabilito di:

- individuare nel comune di Subbiano la sede operativa per l'esercizio della funzione associata e quale RUP il responsabile dell'Area 3 - unità organizzativa per l'assetto del territorio dello stesso comune;
- individuare quale Autorità competente per la VAS il responsabile dell'Area 3 - assetto del territorio del comune di Capolona;
- individuare, con successivo atto, il garante dell'informazione e della partecipazione per il piano strutturale intercomunale dei due comuni.

La convenzione è stata sottoscritta dai rispettivi sindaci il 7 ottobre 2019.

Con delibera consiliare n. 12 del 14.03.2023 e n. 7 del 14.03.2023 rispettivamente i comuni di Subbiano e Capolona hanno ritenuto necessario adeguare la convenzione alle nuove disposizioni regionali evidenziando, altresì, che le funzioni dell'ufficio di piano cesseranno solo al termine della rendicontazione con l'incasso dell'ultima tranche del contributo regionale.

Il piano strutturale intercomunale dei comuni di Capolona e Subbiano è stato avviato con deliberazione del consiglio comunale n. 25 del 27.11.2020 per il comune di Subbiano e con deliberazione del consiglio comunale n. 32 del 28.11.2020, per il comune di Capolona.

Nell'atto di avvio viene confermato, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera f) della L.R. 65/2014, quale Garante dell'informazione e della partecipazione del piano strutturale intercomunale il segretario comunale del comune di Capolona dott. Angelo Capalbo e precisato che il Responsabile del Procedimento del piano strutturale intercomunale dei comuni di Capolona e Subbiano è il responsabile dell'Area 5 "Unità Organizzativa Urbanistica ed Edilizia" del comune di Subbiano.

Con D.C.C. n. 36 del 29.07.2022 per il comune di Subbiano e D.C.C. n. 35 del 09.08.2022 per il comune di Capolona è stato integrato l'atto di avvio del procedimento per la formazione del PSI. Nell'atto di avvio si dà atto che dal 31.12.2020 è stato nominato il dipendente del Comune di Capolona Simone Franci quale nuovo garante dell'informazione e della partecipazione per la formazione del piano strutturale intercomunale.

L'integrazione dell'atto di avvio del procedimento contiene gli elaborati relativi all'individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R.65/2014, all'individuazione dei nuclei storici e dei nuclei rurali oltre alle ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportano impegno di suolo non edificato e per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25 della L.R. n. 65/2014.

2.1.1. TERRITORIO URBANIZZATO E TERRITORIO RURALE

La L.R. 65/2014 dispone che negli strumenti di pianificazione territoriale siano individuate perimetrazioni per il riconoscimento e la classificazione delle forme insediative. Le perimetrazioni di più complessa traduzione riguardano il territorio urbanizzato definito all'art. 4 della legge regionale e all'art.3 del DPGR 32R/2017.

In linea generale e di principio si ritiene che il nucleo concettuale per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato sia da trovare negli aggettivi "urbanizzato" e "rurale". Alla nozione di urbanizzato si deve associare un contesto non semplicemente occupato da costruzioni ma caratterizzato da sufficiente complessità spaziale e funzionale, sia pure di recente costituzione, con presenza di reti e servizi riferibili appunto alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il PSI rappresenta la perimetrazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale nell'elaborato *STA.07 Territorio urbanizzato e territorio rurale* in scala 1:10.000.

In particolare, appare importante il riconoscimento dei cosiddetti "morfortipi urbani" ovvero di quei tessuti che costituiscono il sistema insediativo che, a partire dalla struttura portante fondativa, si è sviluppato nel tempo dando luogo alla figura insediativa attuale. I tessuti sono tali come articolazione di isolati, strade, standard, brani specialistici concernenti scuole o altre attrezzature ne costituiscono la definizione e per le dimensioni minute e strettamente legate alle morfologie del territorio sono assumibili per dimensione e consistenza quali tessuti dotati di vita propria.

Ad ogni tessuto riconosciuto, partendo dai tessuti codificati dal PIT-PPR, corrispondono descrizione, valori e opportunità, criticità e obiettivi specifici.

In questo senso appare, pertanto, difficilmente perimetrabile come territorio urbanizzato un insediamento costituito da sole residenze o unità produttive in quantità modeste ma soprattutto privo di spazi pubblici e funzioni significative, ancorché derivanti legittimamente da strumenti di pianificazione.

Gli insediamenti, riconosciuti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, per il comune di Subbiano sono Santa Mama, Calbenzano, Falciano, Subbiano, Pontecaliano, Castelnuovo, Cà di Buffa e Chiaveretto.

All'interno del territorio rurale, costituito dalle aree agricole e forestali, dai nuclei rurali, dai nuclei storici, dalle aree ad elevato grado di naturalità, dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato, il piano strutturale intercomunale individua per il comune di Subbiano:

- i nuclei storici di Poggio d'Acona, Vogognano e Montegiovi;
- i nuclei rurali di Giuliano, San Piero, Prato all'Aia, Terranera di sopra, Terranera di Sotto, Ghiora, Fighille, La Lodola, Montecchio, Palbena, Piaggia di Sopra, La Piaggia;

- gli ambiti periurbani, gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici oltre alle aree di pertinenza degli aggregati storici e di ville e giardini di non comune bellezza di cui alla disciplina del PTC della provincia di Arezzo.

2.1.2. LA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE - LE PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL T.U.

Con nota del 11.08.2022, prot. n. 8706, il comune di Subbiano, in qualità di ente capofila per l'esercizio in forma associata del piano strutturale intercomunale dei comuni di Capolona e Subbiano, ha richiesto, ai sensi del comma 3bis dell'art. 25 della L.R. 65/2014 la convocazione della conferenza di copianificazione.

A tale scopo sono stati prodotti dal gruppo di progettazione i documenti "REL_art.25 relazione illustrativa per la conferenza di copianificazione" e "TAV_art. 25 carta delle previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato" relativamente a diciannove (19) previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.

La conferenza di copianificazione si è svolta in due sedute rispettivamente il 24.10.2022 e il 16.03.23, la stessa è stata preceduta da un sopralluogo congiunto regione, provincia e comuni mirato a verificare, per alcune previsioni oggetto di conferenza (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), i relativi contesti dal punto di vista paesaggistico e ambientale.

Le diciannove previsioni, individuate ai fini del PSI, derivano da esigenze prevalentemente pubbliche maturate nell'ambito della progressiva messa a punto degli obiettivi del Piano tenendo in considerazione gli esiti delle attività di partecipazione.

Le previsioni soggette alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 sono:

- 01 – Calbenzano
- 02 – San Piero - Prato all'Aia
- 03 – Falciano
- 04 – Sommo Piano – Casa La Marga
- 05 – Lama
- 06 – Opera Pia Boschi
- 07 – Montegiovi
- 08 – La Polveriera
- 09 – Castelnuovo
- 10 – Sottopasso Loc. Lama
- 11 – Casavecchia Nord
- 12 – Casavecchia Centro
- 13 – Pieve San Giovanni
- 14 – Figline
- 15 – Vado
- 16 – Castelnuovo-Capolona Ponte ferroviario
- 17 – Capolona – Subbiano collegamento ciclo pedonale
- 18 – Raccordo cimitero Subbiano
- 19 – Casavecchia sud

Il comune di Subbiano è interessato dalle previsioni 01 Calbenzano; 02 San Piero - Prato all'Aia; 03 Falciano; 04 Sommo Piano – Casa La Marga; 06 Opera Pia Boschi; 07 Montegiovi; 08 La Polveriera; 09 Castelnuovo e 18 Raccordo cimitero Subbiano, oltre alle previsioni che riguardano i collegamenti ciclopedonali dell'Arno (16 Castelnuovo-Capolona Ponte ferroviario e 17 Capolona–Subbiano collegamento ciclopedonale).

La conferenza ha verificato tutte le previsioni strategiche del piano strutturale intercomunale esterne al perimetro del territorio urbanizzato e si è espressa in considerazione della scala di dettaglio con cui le stesse sono restituite e del livello "alto" di descrizione degli interventi. Le stesse previsioni dovranno, quindi, essere puntualmente definite con i rispettivi piani operativi e supportate dalle valutazioni ambientali e paesaggistiche all'adeguata scala di dettaglio.

La conferenza di copianificazione ha espresso, per le diverse previsioni, parere complessivamente favorevole alla strategia con prescrizioni e condizioni, come da verbale sottoscritto dall'assessore regionale Stefano Baccelli, dal presidente della provincia di Arezzo Alessandro Polcri e dai sindaci dei comuni di Subbiano e Capolona Ilaria Mattesini e Mario Francesconi (cfr. verbale).

Il parere della Conferenza è espresso fermo restando le verifiche di conformità al PIT-PPR, che dovranno essere attestate formalmente con il successivo iter procedurale di cui all'art. 31 co.1 della L.R. 65/2014 ed al Capo VII art. 21 della Disciplina di Piano del PIT, che, in recepimento dei contenuti espressi dal D.Lgs 42/2004 ed in particolare dall'art. 145, in materia di conformazione ed adeguamento degli Strumenti di Pianificazione ai Piani Paesaggistici, introduce nell'iter procedurale "standard" degli Strumenti di Pianificazione, la procedura della Conferenza Paesaggistica con lo scopo di attestare formalmente la conformazione o l'adeguamento di uno Strumento di Pianificazione attraverso valutazioni condotte in forma congiunta con gli organi ministeriali competenti, per le parti di territorio che riguardano beni paesaggistici formalmente riconosciuti ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004.

2.1.3. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL PSI - SINTESI

Il PSI dei comuni di Capolona e Subbiano è assoggettato alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alla L.R. 10/2010 e s.m.i. "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) e di valutazione di incidenza", visto che ricade nel campo di applicazione dell'art. 5 bis della suddetta legge ("Strumenti della pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio da assoggettare a VAS").

La procedura di VAS relativa al PSI è stata quindi attivata contestualmente all'avvio del procedimento di formazione del PSI (D.C.C. n. 32 del 28/11/2020 successivamente integrato con il D.C.C. n. 25 del 27/11/2020), attraverso la stesura del "Documento preliminare" ai fini della VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i., un documento prevalentemente metodologico e conoscitivo propedeutico alla definizione del Rapporto ambientale, dove si devono individuare, descrivere e valutare gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano stesso ai sensi dell'art. 24 della L.R. 10/2010 e s.m.i..

In relazione a quanto previsto nel suddetto Documento preliminare e tenendo conto dei contributi pervenuti riguardo alla fase preliminare di VAS, è stato quindi elaborato il Rapporto ambientale del PSI e la relativa sintesi non tecnica, documenti facente parte della documentazione di Piano adottata con Deliberazione n. 18 del 28.03.2023 del Consiglio Comunale di Capolona e con deliberazione n. 18 del 04.04.2023 dal Consiglio Comunale di Subbiano e successivamente pubblicata sul BURT n. 18 del 03.05.2023 per la fase delle osservazioni.

Il Rapporto ambientale rappresenta un documento di supporto per la definizione di indirizzi e scelte di pianificazione sostenibile del PSI, attraverso le specifiche componenti dello stesso, quali:

- la verifica di sostenibilità degli obiettivi di Piano;
- l'analisi degli effetti ambientali significativi delle misure di Piano;
- la costruzione e la valutazione delle ragionevoli alternative;
- la partecipazione al processo dei soggetti interessati;
- il monitoraggio degli effetti ambientali del Piano.

2.1.4. GLI STUDI GEOLOGICI, SISMICI E IDRAULICI DI SUPPORTO DEL PSI – SINTESI

Come indicato più volte con delibera consiliare n. 18 del 28.03.2023 e n. 18 del 04.04.2023 i comuni di Capolona e Subbiano hanno adottato il piano strutturale intercomunale (pubblicazione BURT n. 18 del 3 maggio 2023) che andrà a sostituire i rispettivi piani strutturali comunali attualmente vigenti.

Il piano strutturale intercomunale 'PSI' adottato sarà approvato nei prossimi mesi e diventerà lo strumento urbanistico di riferimento per gli aspetti geologici, idraulici e sismici per la redazione del piano operativo del Comune di Subbiano.

Il 'PSI' illustra gli aspetti geologici, idraulici e sismici evidenziando la presenza di eventuali criticità presenti nel territorio; la normativa di riferimento per tali aspetti è data dal D.P.G.R. n. 5R/2020 'Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche e dalla L.R. n. 41/18 e s.m.i. per gli aspetti idraulici.

Il territorio comunale di Subbiano si sviluppa nella porzione meridionale della Valle del Casentino all'interno del bacino idrografico del Fiume Arno.

Il territorio è contraddistinto da zone con caratteristiche morfologiche distinte e quindi criticità diverse: due zone di fondovalle in prossimità del Fiume Arno e Torrente Chiassa ed una zona collinare compresa tra tali aste fluviali.

Gli aspetti geologici analizzati nel 'PSI' riguardano le caratteristiche dei terreni in posto in merito a geologia, geomorfologia, idrogeologia e geotecnica in modo da evidenziare possibili criticità quali: dissesti idrogeologici o frane (in atto o potenziali), zone suscettibili nei confronti del dissesto idrogeologico, terreni con caratteristiche geotecniche scadenti, presenza di acquiferi sotterranei con valutazione sulla vulnerabilità ed entità della risorsa.

Gli aspetti sismici sono stati definiti durante la stesura del 'PSI' attraverso la svolgimento di studi di Microzonazione Sismica di livello 2 e 3 redatti in conformità con gli 'Standard per l'informatizzazione degli studi di Microzonazione sismica' (vers. 4.2) al fine di: definire il fattore di amplificazione sismico locale dettato da elementi di carattere sismo-stratigrafico, individuare aree suscettibili nei confronti della liquefazione dinamica o del dissesto idrogeologico sismo-indotto ed infine zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse.

Oltre agli aspetti geologici e sismici sono stati analizzati anche gli aspetti idraulici legati al fiume Arno ed affluenti ritenuti significativi ai fini di eventuale interferenza con il territorio urbanizzato o infrastrutture di interesse. Gli studi idraulici realizzati hanno fornito portate e livelli idrometrici per le sezioni dei corsi d'acqua esaminati, battenti di esondazione, velocità di deflusso in aree esondabili e quindi magnitudo idraulica.

Gli studi ed approfondimenti effettuati in merito agli aspetti geologici, idraulici e sismici del territorio comunale conclusi con l'adozione del 'PSI' permettono l'aggiornamento del quadro conoscitivo territoriale definendo la pericolosità geologica, idraulica e sismica del territorio quale base per il piano operativo, in particolare al fine di attuare una corretta:

- disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

2.1.5. ADOZIONE DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI CAPOLONA E SUBBIANO

Con delibera consiliare n. 18 del 28.03.2023 e n. 18 del 04.04.2023 rispettivamente i comuni di Capolona e Subbiano hanno adottato il piano strutturale intercomunale (pubblicazione BURT n. 18 del 3 maggio 2023).

A decorrere dalla pubblicazione sul B.U.R.T sono pervenute n. 37 osservazioni e contributi.

2.2. LE STRATEGIE DI AREA VASTA E DI AMBITO LOCALE

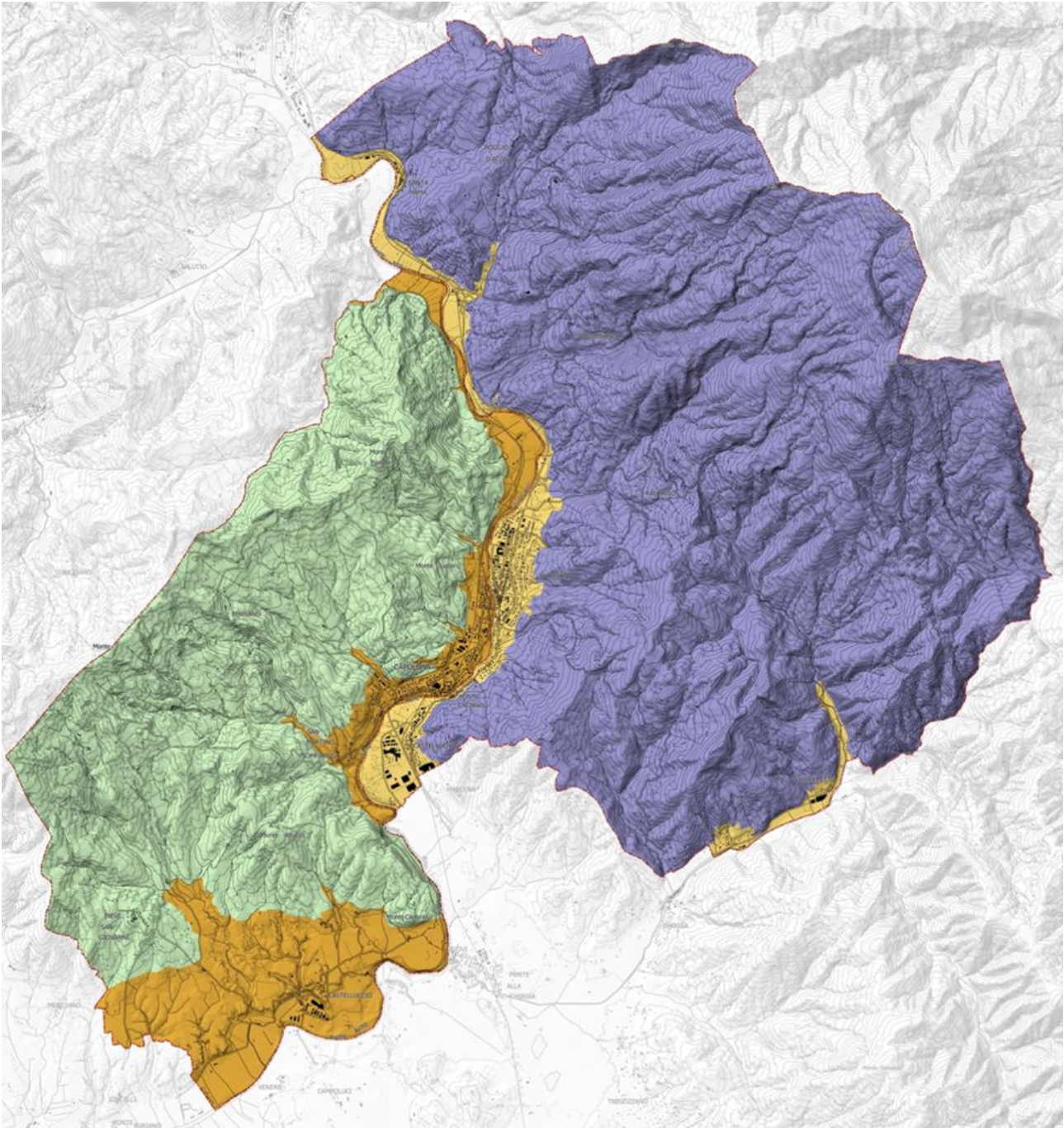
In ragione dello statuto del territorio e ai fini della strategia dello sviluppo sostenibile il piano strutturale intercomunale ha articolato il territorio dei comuni di Subbiano e Capolona in unità territoriali organiche elementari (UTOE) e nelle relative sub UTOE, come individuate nell'elaborato STR.03 *Atlante delle UTOE* e rappresentate nelle Tavv. STR.02 *Unità Territoriali Organiche Elementari*:

- UTOE 1 Le colline di Capolona;
- UTOE 2 Il fondovalle del sistema idrografico principale, distinta nelle seguenti sub UTOE:
 - sub UTOE 2a Il fondovalle del sistema idrografico principale di Capolona;
 - sub UTOE 2b Il fondovalle del sistema idrografico principale di Subbiano.
- UTOE 3 La dorsale dei rilievi di Subbiano.

Il comune di Subbiano è rappresentato nell'UTOE 2 - sub UTOE 2b *Il fondovalle del sistema idrografico principale di Subbiano* e nell'UTOE 3 *La dorsale dei rilievi di Subbiano*.

Di seguito si riportano sinteticamente le strategie di area vasta, gli obiettivi specifici delle UTOE e il relativo dimensionamento.

TAV. STR.02 Unità Territoriali organiche elementari – scala 1:25.000



2.2.1. LE STRATEGIE DI AREA VASTA

Ai sensi dell'art. 94 della L.R. 65/2014, il PSI contiene le seguenti strategie di area vasta in coerenza con il PIT regionale e il PTC della provincia di Arezzo (Cfr. Tav. STR.04 *Scenario strategico figurato*).

1. Razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità:

- miglioramento e superamento delle criticità della SS71 attraverso azioni mirate alla razionalizzazione delle intersezioni tra la SS 71 e i centri abitati;
- miglioramento dell'accessibilità del territorio con la valorizzazione della rete della mobilità dolce attraverso la promozione della ciclovia dell'Arno, la realizzazione di ponti ciclopedonali sull'Arno al fine di potenziare l'interconnessione tra le due sponde, la riqualificazione e il potenziamento delle stazioni ferroviarie quali nodi di interscambio fondamentali della rete della mobilità dolce.

2. Attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale:
 - attivazione di sinergie per la tutela dei centri, dei nuclei e delle emergenze di valore storico culturale e paesaggistico e sull'adeguamento e/o potenziamento delle dotazioni di attrezzature e servizi attraverso il sostegno alle attività agricole e la promozione delle produzioni agroalimentari tipiche, l'integrazione della tutela delle risorse naturali, ambientali e paesaggistiche e della loro fruizione turistica, una mirata prevenzione dai rischi geomorfologici, idraulici e sismici;
 - riqualificazione dell'asse dell'Arno nelle sue funzioni sia ecologiche che fruibili attraverso mantenimento e potenziamento di corridoi ecologici al fine di collegare l'asse fluviale dell'Arno con il sistema dei boschi collinari e montani, mettere in atto azioni di rinaturalizzazione in aree povere di infrastrutturazione ecologica, istituzione del Parco fluviale urbano del Fiume Arno tra Capolona e Subbiano (in coerenza con il Patto per l'Arno) e mantenimento dei varchi ecologici inedificati nella cortina insediativa lungo il corso del fiume;
 - riorganizzazione della struttura morfologica e della qualità dei sistemi urbani attraverso il rafforzamento e la definizione delle centralità urbane con l'incremento di servizi e di dotazioni territoriali.
3. Riqualificazione, riordino e razionalizzazione del sistema degli insediamenti industriali, artigianali e terziari:
 - riorganizzazione delle aree industriali/artigianali esistenti anche con lo spostamento di ambiti produttivi degradati attraverso la promozione di idonei strumenti di programmazione per la riqualificazione insediativa e di rigenerazione urbana, la rilocalizzazione di attività produttive insediate in contesti funzionalmente non omogenei, il potenziamento delle previsioni di sviluppo delle attività industriali e artigianali con il consolidamento e la diversificazione delle aree esistenti, funzionalmente idonee, anche con l'individuazione di nuove aree di trasformazione, in prossimità delle aree esistenti già completate e rafforzamento dell'area produttiva di Castelnuovo incrementando i servizi e le dotazioni territoriali.

2.2.2. OBIETTIVI SPECIFICI DELLE UTOE

Gli obiettivi del PSI sono declinati, per ogni UTOE; in relazione alle quattro strutture che costituiscono il patrimonio territoriale, la struttura idro-geomorfologica, la struttura ecosistemica, la struttura insediativa e la struttura agro-forestale i quali sono adeguatamente dettagliati al cap. 5.4 per L'UTOE 2 e cap. 6.3 per L'UTOE 3 dell'elaborato STR.03 *Atlante delle UTOE*.

Per i diversi morfotipi urbani riconosciuti sulla base di quelli individuati dal PIT (Tessuto storico - TS1, Tessuto lineare storico - TS2, Tessuto a tipologie miste - TR6, Tessuto sfrangiato di margine - TR7, Tessuto a proliferazione produttiva lineare - TP1, Tessuto a piattaforme produttive – commerciali - direzionali - TPS2, Tessuto puntiforme – TR5), oltre agli specifici obiettivi del PSI, sono stati individuati gli obiettivi, per la loro riqualificazione, declinati per ogni UTOE sulla base dei tessuti presenti, i quali sono adeguatamente dettagliati per l'UTOE 2 al par. 5.3.2 per l'UTOE 3 al par. 6.2.4 dell'elaborato STR.03 *Atlante delle UTOE*.

2.2.3. UTOE 2 - SUB UTOE 2B *Il fondovalle del sistema idrografico principale di Subbiano*: OBIETTIVI SPECIFICI

Descrizione: lembo di terra che si dispone lungo il fiume Arno che attraversa la piana da Santa Mama a Castelnuovo e lungo il torrente Chiassa incontra i nuclei di Ca' di Buffa e di Chiaveretto caratterizzato da importanti fenomeni di urbanizzazione e da una discreta trama agricola.

Si tratta di un sistema insediativo continuo chiuso tra il fiume, la SS71, la ferrovia e le dorsali collinari talvolta ripide che cingono la struttura insediativa principale del territorio e caratterizzato dalla presenza di polarità urbane ancora riconoscibili e da rafforzare. Ogni luogo urbano ha caratteristiche e regole di configurazione proprie. I principi generativi vedono una configurazione urbana determinata dalla mancanza, sia negli spazi privati inedificati che negli spazi della città pubblica, di una struttura gerarchica. Di fatto i tessuti presenti propongono principi generativi tra i più diversi producendo morfologie tra loro anche contrastanti e talvolta semplicemente giustapposte.

All'interno della sub UTOE ricadono i centri di Subbiano, Ponte Caliano e Castelnuovo e i nuclei di Santa Mama, Calbenzano, Ca' di Buffa e Chiaveretto.

Gli obiettivi si possono sintetizzare nel consolidamento di una realtà urbana multifunzionale (residenziale, commerciale, di servizio, turistica, artigianale, industriale) di media dimensione nel quadro regionale se vista nella sua unitarietà e, in particolare:

Riorganizzazione della struttura morfologica e della qualità dei sistemi urbani - relativamente ai luoghi prospicienti il sistema fluviale dell'Arno gli obiettivi dovranno essere mirati alla riqualificazione della residenza, del commercio e dei servizi, secondo un disegno urbanistico complessivo, attivando progetti di rigenerazione urbana e di ridefinizione del margine urbano e del tema della città pubblica attraverso il rafforzamento dei servizi pubblici con interventi che favoriscano l'accessibilità e la permeabilità dello spazio pubblico e il recupero degli edifici dismessi, ponendo particolare attenzione al consolidamento e all'innalzamento qualitativo delle strutture urbane e territoriali destinate all'abitare e al turismo con la valorizzazione dei tessuti edilizi storici e identitari e tenendo conto del rapporto con il fiume Arno, elemento essenziale di riqualificazione di queste porzioni urbane. A questo processo va affiancato:

- un percorso di riqualificazione del sistema della mobilità (intermodale) e della sosta che permetta di collegare più fluidamente le varie parti urbane e queste con le colline garantendo la mobilità sostenibile delle persone a livello urbano ed extraurbano, attraverso la definizione di un sistema di parcheggi scambiatori auto/TPL/ferro integrato con stazioni di bike-sharing, di un sistema di percorrenza "lenta" diffusa sul territorio e di una rete di ciclovie diffusa e collegata con le stazioni ferroviarie e con i principali poli attrattori del territorio e valorizzando la rete della sentieristica locale integrandola con altri sistemi di mobilità e servizi a supporto;
- l'incremento dell'offerta di edilizia residenziale sociale (puntando ad una riserva di ERS nel PO orientativamente alla misura del 30% nella nuova edificazione e del 15% nel recupero) e la valorizzazione e potenziamento dei servizi di interesse sociale;
- l'attivazione di politiche di rilancio delle attività commerciali valorizzando le attività commerciali di vicinato anche in forma di centro commerciale naturale;
- il ridisegno dei margini città-campagna tenendo presenti le aree individuate come ambiti periurbani caratterizzati da un sistema rurale molto frammentato che può entrare organicamente in relazione con la parte urbana, l'obiettivo è quello di utilizzare tali aree, oltre che ai fini agricoli, con la possibilità di fornire servizi essenziali come la regimazione delle acque, la realizzazione di orti periurbani che soddisfino il bisogno di un abitare allargato, per la formazione di "cunei verdi", seguendo anche il reticolo idrografico, che garantiscano la penetrazione dell'urbanizzato riqualificandolo e ridefinendo il margine urbano-campagna.
- **Sviluppo di un sistema industriale sostenibile:** relativamente all'area industriale di Castelnuovo insula specializzata con il tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali è una priorità ineludibile il consolidamento, la riqualificazione e lo sviluppo del tessuto produttivo vitale per l'economia territoriale. Le attività che si spingono nello sviluppo di settori particolarmente innovativi, che intenderanno localizzarsi in questi ambiti, dovranno avere priorità specialmente se tali attività mettono in campo profondi processi di rigenerazione dei tessuti, attraverso:
 - riqualificazione delle zone artigianali-industriali esistenti, rilocalizzazione di attività produttive insediate in contesti funzionalmente non omogenei e potenziamento delle previsioni di sviluppo delle piccole industrie artigianali e produttive;
 - rafforzamento della dotazione di standard di qualità nelle aree produttive;
 - perseguimento della sostenibilità ambientale e sviluppo della diversificazione delle produzioni delle attività industriali e artigianali.
- **Sviluppo di un sistema turistico sostenibile** attraverso il consolidamento e sviluppo delle varie 'forme' di turismo legato all'agricoltura, al paesaggio, alla cultura e all'enogastronomia anche allo scopo di una migliore distribuzione dei carichi turistici, il rinnovamento e la differenziazione dell'offerta ricettiva anche mediante la conversione di strutture edilizie sottoutilizzate.
- **Incremento della sostenibilità ambientale dei sistemi urbani** attraverso l'incentivazione della riqualificazione energetica degli edifici, l'ottimizzazione della gestione della gestione dei rifiuti, progetti atti a realizzare la

stabilità idraulica ed idrogeologica del sistema insediativo, lo sfruttamento della risorsa idrica per un uso corretto, incentivando risparmio idrico, raccolta e reimpiego di acque meteoriche e reflue e miglioramento della capacità depurativa degli impianti esistenti.

2.2.4. SUB UTOE 2B *Il fondovalle del sistema idrografico principale di Subbiano* - DIMENSIONAMENTO

CATEGORIE FUNZIONALI di cui all'art.99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU*			
	Dimensioni massime sostenibili (mq SE)			Subordinate a conferenza di copianificazione			Non subordinate a conferenza di copianificazione (mq SE)
	(art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5, c. 2) (mq SE)			(Reg. Titolo V art. 5, c. 3)			
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (art. 25, c. 1; art. 26-27, art. 64, c. 6)	R - Riuso (art. 64, c.8) (mq da ctr)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (art. 25, c. 2)
RESIDENZIALE	22000	18000	40000		0	0	
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	23000	0	23000	25000	0	25000	600
COMMERCIALE al dettaglio	1000	2000	3000	2300	0	2300	300
TURISTICO - RICETTIVA	1500	2000	3500			0	300
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	3000	3000	6000	6400	0	6400	200
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	50500	25000	75500	33700	0	33700	1400

(*) Il dimensionamento è indicativo delle quantità massime ed è finalizzato alla valutazione delle previsioni. Le quantità saranno oggetto di ulteriore verifica e analisi di maggior dettaglio in sede di puntuale definizione nella fase di redazione del PO che le confermerà o meno in termini di sostenibilità.

2.2.5. UTOE 3 *La dorsale dei rilievi di Subbiano*: OBIETTIVI SPECIFICI

Descrizione: l'ambito territoriale è caratterizzato da un paesaggio collinare eterogeneo le cui ripide pendici scendono dalla dorsale dell'Alpe di Catenaiola a est verso il fondovalle dell'Arno, con un sistema insediativo prevalentemente di crinale e di mezza costa. All'interno dell'UTOE ricadono i nuclei di Poggio d'Acona, Vogognano, Giuliano, San Piero, Prato all'Aia, Falciano, Terranera di Sopra, Terranera di Sotto, Ghiora, Montecchio, Palbena, Fighille, La Lodola, Montegiovi, La Piaggia e Piaggia di Sopra.

Gli obiettivi si possono sintetizzare nella sostanziale conservazione di questi "luoghi" di grande valore idrogeomorfologico ed ecosistemico riorganizzando il sistema dei sentieri e della viabilità presente e valorizzando la storia e le naturalità presenti. Per i centri collinari e le loro cinture agricole l'obiettivo strategico è quello del consolidamento e del "ridisegno" degli insediamenti ricostruendo il rapporto tra il centro abitato morfologicamente conchiuso e il proprio intorno rurale per una migliore qualità dell'accessibilità, il ripensamento del sistema della residenza e dei servizi alla residenza, lo sviluppo sostenibile dell'accoglienza diffusa, in particolare:

- **Riorganizzazione della struttura morfologica e della qualità dei sistemi insediativi:** ricostruzione delle relazioni funzionali e fisiche tra i centri e i nuclei attraverso la valorizzazione delle peculiarità delle frazioni e dei centri collinari, anche attraverso la salvaguardia dei valori storico-identitari, percettivi ed ecologici e l'attivazione di politiche di rilancio delle attività commerciali valorizzando quelle di vicinato anche in forma di centro commerciale naturale.
- **Sviluppare l'intermodalità tra i diversi sistemi di trasporto per il miglioramento dell'accessibilità alle diverse parti del territorio** (centri principali, centri secondari e nuclei minori), realizzazione di una rete di mobilità dolce anche valorizzando la sentieristica locale e integrandola con altri sistemi di mobilità e servizi a supporto.
- **Rinnovamento e differenziazione dell'offerta ricettiva** anche mediante la conversione di strutture edilizie sottoutilizzate.
- **Incremento della sostenibilità ambientale dei sistemi urbani** attraverso: riqualificazione energetica degli edifici, ottimizzazione della gestione della gestione dei rifiuti, uso corretto della risorsa idrica incentivando il risparmio idrico, raccolta e reimpiego di acque meteoriche e reflue e miglioramento della capacità depurativa degli impianti esistenti, recupero della stabilità idraulica ed idrogeologica del sistema insediativo.

2.2.6. UTOE 3 *La dorsale dei rilievi di Subbiano* - DIMENSIONAMENTO

CATEGORIE FUNZIONALI di cui all'art.99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU*			
	Dimensioni massime sostenibili (mq SE)			Subordinate a conferenza di copianificazione			Non subordinate a conferenza di copianificazione (mq SE)
	(art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5, c. 2) (mq SE)			(Reg. Titolo V art. 5, c. 3)			
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (art. 25, c. 1; art. 26-27, art. 64, c. 6)	R - Riuso (art. 64, c.8) (mq da ctr)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (art. 25, c. 2)
RESIDENZIALE	600	1000	1600	0	0	0	0
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	0	0	0	0	0	0	300
COMMERCIALE al dettaglio	300	500	800	0	0	0	300
TURISTICO - RICETTIVA	0	800	800	0	0	0	400
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	200	400	600	0	0	0	300
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	1100	2700	3800	0	0	0	1300

(*) Il dimensionamento è indicativo delle quantità massime ed è finalizzato alla valutazione delle previsioni. Le quantità saranno oggetto di ulteriore verifica e analisi di maggior dettaglio in sede di puntuale definizione nella fase di redazione del PO che le confermerà o meno in termini di sostenibilità.

3. IL PIANO OPERATIVO

3.1. I CONTENUTI

La L.R.65/2014 *Norme per il governo del territorio*, all'art. 95, disciplina i contenuti del piano operativo quale strumento conformativo del regime dei suoli di carattere generale.

In conformità al piano strutturale, il piano operativo disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e si compone di due parti:

- la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

Sono ricompresi nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, la disciplina del territorio rurale (Titolo IV, Capo III legge regionale) e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni (art. 98 legge regionale) che può costituire contenuto del piano operativo.

Mediante la disciplina delle "trasformazioni" il piano operativo individua e definisce:

- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi;
- gli interventi di rigenerazione urbana (art. 125), i progetti unitari convenzionati (art. 121) e gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alla gestione del patrimonio edilizio esistente;
- le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale (art. 63);
- l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/1968;
- l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi;
- ove previste, le discipline relative alla perequazione urbanistica (art. 100), alla compensazione urbanistica (art. 101), alla perequazione territoriale (art. 102) e al piano comunale di protezione civile (art. 104, comma 4).

Il piano operativo contiene, inoltre, disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, per garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità.

Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui alla disciplina delle trasformazioni, per un periodo massimo di cinque anni. La proroga è disposta dal Comune, con un unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.

3.2. IL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

Il procedimento di formazione del piano operativo prevede fasi di elaborazione, cui corrispondono conseguenti atti e provvedimenti di natura amministrativa come di seguito elencati:

- **avvio del procedimento** (art. 17 L.R.65/2014);
- **costruzione del quadro conoscitivo**;
- **conferenza di copianificazione** (art. 25 L.R. 65/2014), ai fini della verifica di conformità delle previsioni di trasformazione esterne al perimetro del territorio urbanizzato da prevedere nel primo PO tra quelle già individuate nel PSI;
- **adozione e pubblicazione**, ai fini della presentazione delle osservazioni, dei contributi e del recepimento di eventuali pareri e nulla osta previsti;
- **approvazione e pubblicazione** con il riferimento puntuale alle controdeduzioni alle osservazioni pervenute e espressa motivazione delle determinazioni adottate;
- **conferenza paesaggistica** (art. 31 L.R. 65/2014 e art. 21 disciplina PIT con valenza di piano paesaggistico - PIT/PPR) ai fini della verifica della conformità paesaggistica al PIT/PPR;
- presa d'atto dell'**approvazione definitiva**.

3.3. OBIETTIVI E AZIONI DEL PIANO OPERATIVO

Il piano operativo, in conformità al piano strutturale intercomunale dei Comuni di Capolona e Subbiano e in considerazione degli obiettivi del piano stesso, dovrà formulare i suoi obiettivi stabilendo le priorità per la definizione dei contenuti e delle azioni che, partendo dalla strategia del contenimento del consumo di suolo, come previsto dall'art. 4 della L.R.65/2014 con il quale le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato, comporta un approccio progettuale orientato prioritariamente verso processi di rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti edificate e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con una sostanziale riduzione delle previsioni di nuova edificazione, rispetto al Regolamento Urbanistico e disciplinando, contemporaneamente, il territorio rurale garantendo la tutela del patrimonio ambientale e paesaggistico e, nel contempo, valorizzando i caratteri compatibili di multifunzionalità, la storia e le naturalità presenti.

Si prevedono, di conseguenza, le seguenti azioni specifiche:

- creazione del parco fluviale dell'Arno, a partire da Santa Mama fino a Castelnuovo, valorizzando i relativi ambiti e favorendo sia l'accessibilità che la permeabilità con lo spazio pubblico e attivando progetti per creare spazi ricreativi all'aperto a supporto delle attività prospicienti;
- consolidamento e innalzamento qualitativo dei tessuti urbani destinati all'abitare e al turismo con la valorizzazione dei tessuti edilizi storici e identitari tenendo conto del loro rapporto con il fiume Arno, elemento essenziale di riqualificazione di queste porzioni di territorio;
- conferma degli interventi di completamento residenziale/artigianale/industriale nelle aree non sature e degli interventi di nuova edificazione convenzionati tenendo comunque presente il necessario rafforzamento dei servizi pubblici con il rispetto degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68 secondo i criteri qualitativi perseguiti dalla regione Toscana nonché i "morfotipi insediativi", la cui individuazione è contenuta nel piano strutturale intercomunale, ai quali corrispondono valori, opportunità, criticità e obiettivi specifici e prevedendo tessuti caratterizzati da un'elevata qualità architettonica con un mix di funzioni sia pubbliche che private;
- sviluppo di un percorso di rigenerazione urbana di porzioni significative del capoluogo con particolare attenzione a quelli presenti nella parte nord del centro abitato di Subbiano (ambito valutato in condizioni di degrado urbanistico e socio economico) caratterizzato da un tessuto artigianale misto a residenza e da una commistione di spazi ed usi talvolta poco compatibili tra loro con progressiva delocalizzazione delle attività produttive insediate;
- potenziamento dell'area produttiva esistente a Santa Sesta, nella frazione di Castelnuovo, (azione connessa alla delocalizzazione delle superfici dei tessuti produttivi incongrui, degradati e dismessi posti in ambiti da rigenerare o riqualificare) attraverso l'attivazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R.65/2014;
- costruzione e rafforzamento della città pubblica con creazione/ridisegno di nuove centralità urbane (comprese quelle ricadenti nel sistema insediativo collinare dell'UTOE 3) attraverso la manutenzione e/o il rafforzamento degli spazi pubblici e dei servizi collettivi anche attraverso la riqualificazione e il recupero di spazi ed edifici inutilizzati;
- riqualificazione e rafforzamento delle aree sportive in generale, in una logica di creazione di spazi facilmente accessibili, multidisciplinari e attrattivi anche per una fruizione che superi la dimensione strettamente comunale;
- previsione di nuovo polo scolastico della scuola primaria (nido e primissimo nido, scuola di infanzia e scuola primaria) con inserimento di mensa, palestra aperta anche alla comunità extrascolastica, biblioteca oltre ai parcheggi e agli spazi aperti di supporto;
- valorizzazione dei centri storici, finalizzata anche al rafforzamento della coesione sociale, con disciplina atta a favorire l'inserimento, oltre che della funzione residenziale, di funzioni turistico-ricettive, di servizio e commerciali (con particolare riferimento ai centri commerciali naturali - ex art. 110-111 L.R. 62/2018);
- disciplina per il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente atta a permettere un più agevole recupero e valorizzazione dell'edificato sparso e soprattutto dei nuclei, alcuni dei quali oggi in stato di degrado/abbandono, presenti nel territorio rurale anche ai fini di ricostituire un presidio per il territorio rurale,

di puntare al rafforzamento della coesione sociale, di rafforzare la multifunzionalità del territorio rurale differenziando l'offerta dal punto di vista ambientale, paesaggistico, culturale, agroalimentare e turistico e miglioramento dei livelli prestazionali degli edifici anche dal punto di vista del contenimento dei consumi energetici e della risorsa idrica;

- sviluppo dell'intermodalità tra i sistemi di trasporto per il miglioramento dell'accessibilità alle diverse parti del territorio, valorizzazione e individuazione della gerarchia della rete sentieristica locale integrandola con altri sistemi di mobilità, con servizi a supporto e con attività di tipo turistico-ricettivo;
- progetti e azioni mirati al contenimento/risoluzione del dissesto idrogeologico, alla mitigazione e contenimento del rischio sismico, alla protezione e mantenimento della risorsa idrica, al miglioramento della funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria, al superamento delle criticità della rete ecologica anche attraverso la valorizzazione del reticolo idrografico superficiale secondario;
- progetti e azioni mirati ad incrementare la sostenibilità ambientale dei sistemi urbani (riqualificazione energetica degli edifici, ottimizzazione della gestione della gestione dei rifiuti, uso corretto della risorsa idrica, recupero della stabilità idraulica ed idrogeologica del sistema insediativo).

3.3.1. PREVISIONE DEGLI EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

Tenendo conto degli obiettivi formulati per il piano operativo, in particolare, riguardo alla riduzione delle previsioni di nuova edificazione, rispetto al Regolamento Urbanistico, all'incentivazione del recupero e del riuso degli edifici nonché all'attivazione di un percorso di rigenerazione urbana di porzioni significative del centro di Subbiano ne consegue un saldo positivo degli effetti attesi sia sotto il profilo territoriale che paesaggistico e non sono prevedibili effetti territoriali negativi tali da rendere necessarie particolari misure correttive.

Per quanto riguarda gli interventi di trasformazione che comportano consumo di suolo questi sono, in larga massima, riferibili ad interventi legati al rafforzamento degli spazi pubblici e dei servizi collettivi o alla delocalizzazione di superfici produttive appartenenti a tessuti incongrui, degradati e/o dismessi come nel caso dell'area industriale/artigianale di Castelnuovo e sono prevedibili possibili criticità che richiederanno l'introduzione di misure mitigative e/o compensative.

4. IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

4.1. LA RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE

Relativamente alla ricognizione del patrimonio territoriale di cui all'art. 3 della L.R. 65/2014, il piano operativo assume quale quadro conoscitivo di riferimento quello del piano strutturale intercomunale riferito all'intero territorio e costituito da:

- la *struttura idro-geomorfologica*, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- la *struttura ecosistemica*, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- la *struttura insediativa*, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- la *struttura agro-forestale*, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

Il patrimonio territoriale comprende, altresì, il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici, di cui all'articolo 2 del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42 *Codice dei beni culturali e del paesaggio*.

Le strutture territoriali e le rispettive componenti sono rappresentate nei seguenti elaborati, in scala 1:10.000, del piano strutturale intercomunale:

- STA.01 Struttura idro-geomorfologica;
- STA.02 Struttura ecosistemica;
- STA.03 Struttura insediativa;
- STA.04 Struttura agroforestale;

In relazione ai valori del patrimonio territoriale, il piano strutturale intercomunale ha individuato gli specifici obiettivi di qualità e attraverso il riconoscimento del patrimonio territoriale ha individuato lo statuto e quindi le regole di tutela, riproduzione e trasformazione del territorio.

4.2. IL MONITORAGGIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO E LO STATO DI ATTUAZIONE

Di seguito:

- il **monitoraggio del RU** con le tabelle del dimensionamento, suddivise per UTOE e in base alle diverse destinazioni (residenziale, artigianale-industriale, commerciale al dettaglio e turistico ricettivo) evidenziando:
 - a) il dimensionamento del piano strutturale 2005 (come si evince dalle tabelle di dimensionamento del regolamento urbanistico redatte secondo il metodo descritto nell'allegato 4 della relazione illustrativa del PS);
 - b) il relativo dimensionamento del regolamento urbanistico;
 - c) il residuo rispetto al PS;
- lo **stato d'attuazione del RU**, suddiviso per UTOE e in base alle diverse destinazioni (residenziale, artigianale-industriale, commerciale al dettaglio e turistico ricettivo) evidenziando:
 - a) gli interventi derivanti da piani attuativi convenzionati o non, gli interventi diretti convenzionati o non e gli interventi derivanti da precedenti strumenti urbanistici;
 - b) le parti attuate, parzialmente attuate e non attuate e le aree con piano attuativo/intervento convenzionato ancora in validità;
 - c) interventi derivanti da precedenti strumenti urbanistici non considerati nel dimensionamento complessivo:
 - soggetti a piano attuativo per i quali, se ricadenti all'interno del T.U., permane l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano attuativo;
 - derivanti da una specifica variante per i quali, nel caso di conferma delle previsioni in quanto ricadenti all'interno del perimetro del T.U., permane l'obbligo di osservare gli indici e le prescrizioni dalla variante che li ha contemplati.

4.2.1. DIMENSIONAMENTO¹4.2.1.1. DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE: *confronto piano strutturale 2005/regolamento urbanistico 2014*

	Piano strutturale (DCC n.5/2005 – BURT n.20/2005)	Regolamento Urbanistico (DCC n. 17/2014 – BURT n.21/2014) ²	Residuo P.S.
SUL mq			
UTOE 1S			
UTOE 1S.1: Ca' di Buffa			
		U.I.R. 1.1.1. ³	968
		U.I.R. 1.1.2.	968
		U.I.R. 1.1.3.	968
		U.I.R. 1.1.4.	484
		U.I.R. 1.1.5.	484
		U.I.R. 1.1.6.	484
		Totale UTOE 1S.1	4.356
UTOE 1S.3: Belvedere			
		U.I.R. 1.3.1	242
		Totale UTOE 1S.3	242
TOTALE UTOE 1S⁴	7.502	4.598	2.904

UTOE 2S			
UTOE 2S.1A: Centro urbano ad ovest della SR 71			
		U.I.R. 2.1A1	1.452
		U.I.R. 2.1A2(A1)	4.675
		U.I.R. 2.1A2(A2)	2.455
		U.I.R. 2.1A2(B)	9.650
		U.I.R. 2.1A2(C)	8.800
		Totale UTOE 2S.1A	27.032
UTOE 2S.1B: Centro urbano ad est della SR 71			
		U.I.R. 2.1B1A	5.566
		U.I.R. 2.1B1D	7.018
		U.I.R. 2.1B3	484
		U.I.R. 2.1B6	242
		U.I.R. 2.1B7	2.904
		Totale UTOE 2S.1B	16.214
UTOE 2S.2: Castelnuovo – Pontecaliano – Il Palazzo			
		U.I.R. 2.2.1A	1.573
		U.I.R. 2.2.1B	1.815
		U.I.R. 2.2.2A	484
		U.I.R. 2.2.2B	484

¹ Dimensionamento PS 2005 vedi ALLEGATO 4 relazione illustrativa² Variante 11 DCC n.3 del 30.01.2016 soppressione della capacità edificatoria della U.I.R. 2.1B.4 con riduzione del dimensionamento pari a 4598 mq di Sul (14.250 mc);

Variante 15 DCC n. 31 del 30.03.2018 – BURT n.17/2018 UIR 4.2.2 A riattivata con incremento del dimensionamento pari a 726 mq di Sul (2.250 mc)

³ Piano attuativo convenzionato ancora in validità (DCC n.47/2010 convenzione del 24.07.2012 – scadenza 31.10.2024)⁴ UTOE 1S.2 Chiaveretto e 1S.4 Montegiovi dimensionamento RU = 0 mq

		U.I.R. 2.2.5	1.936	
		U.I.R. 2.2.6	4.598	
		U.I.R. 2.2.7	1.694	
		U.I.R. 2.2.8	242	
		U.I.R. 2.2.9	242	
		U.I.R. 2.2.10	484	
		Totale UTOE 2S.2	13.552	
UTOE 2S.3: Castelnuovo industriale				
		U.I.R. 2.3.1	1.452	
		U.I.R. 2.3.2	968	
		Totale UTOE 2S.3	2.420	
TOTALE UTOE 2S⁵	69.853⁶		59.218	10.635

UTOE 3S				
UTOE 3S.1: Poggio d'Acona				
		U.I.R. 3.1.1	968	
		Totale UTOE 3S.1	968	
UTOE 3S.3: Calbenzano				
		U.I.R. 3.3.1	484	
		Totale UTOE 3S.3	484	
UTOE 3S.4: Le Greti				
		U.I.R. 3.4.1	968	
		Totale UTOE 3S.4	968	
TOTALE UTOE 3S⁷	5.324		2.420	2.904

UTOE 4S				
UTOE 4S.1: Falciano				
		U.I.R. 4.1.1	968	
		U.I.R. 4.1.2A	968	
		U.I.R. 4.1.4	484	
		U.I.R. 4.1.5A	242	
		U.I.R. 4.1.5B	242	
		U.I.R. 4.1.5C	242	
		U.I.R. 4.1.6	242	
		Totale UTOE 4S.1	3.388	
UTOE 4S.2: Giuliano				
		U.I.R. 4.2.1A	242	
		U.I.R. 4.2.1B	242	
		U.I.R. 4.2.1C	121	
		U.I.R. 4.2.2A	726	
		U.I.R. 4.2.3	242	

⁵ UTOE 2S.4 Spedaletto dimensionamento RU = 0 mq

⁶ Dimensionamento PS calcolato considerato 214 nuova abitazione per 242 mq, oltre alla riconversione di impianti riproduttivi per mc 56.000 (70% di mc 80.000) pari a mq 18.065

⁷ UTOE 3S.2 Santa Mama dimensionamento RU = 0 mq

		U.I.R. 4.2.4	363	
		U.I.R. 4.2.5A	363	
		U.I.R. 4.2.5B	242	
		U.I.R. 4.2.6	363	
		U.I.R. 4.2.7	484	
		U.I.R. 4.2.8A	121	
		U.I.R. 4.2.8B	121	
		U.I.R. 4.2.9	242	
		Totale UTOE 4S.2	3.872	
UTOE 4S.4: Casello-Rio				
		U.I.R. 4.4.1	484	
		U.I.R. 4.4.2A	121	
		U.I.R. 4.4.2B	121	
		Totale UTOE 4S.4	726	
UTOE 4S.6: Cardeto				
		U.I.R. 4.6.1	242	
		Totale UTOE 4S.6	242	
TOTALE UTOE 4S⁸	16.456		8.228	8.228

TOTALE DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE: *confronto piano strutturale 2005/regolamento urbanistico 2014*

UTOE	Dimensionamento Piano Strutturale	Dimensionamento Regolamento Urbanistico	Residuo Piano Strutturale
Totale UTOE 1s	7.502	4.598	2.904
Totale UTOE 2s	69.853	59.218	10.635
Totale UTOE 3s	5.324	2.420	2.904
Totale UTOE 4s	16.456	8.228	7.744
TOTALE	99.135	74.464	24.187

⁸ UTOE 4S.3 Vogognano e UTOE 4S.5 Fighille dimensionamento RU = 0 mq

4.2.1.2. DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE E ARTIGIANALE: *confronto piano strutturale 2005/regolamento urbanistico 2014*

	Piano strutturale (DCC n.5/2005 – BURT n.20/2005)	Regolamento Urbanistico (DCC n. 17/2014 – BURT n.21/2014)	Residuo P.S.
SUL mq			
UTOE 2S			
UTOE 2S.3: Castelnuovo industriale			
		U.I.P. 2.3.5A	1.920
		U.I.P. 2.3.5B	2.560
		U.I.P. 2.3.5C	2.560
		Totale UTOE 2S.3	7.040
TOTALE UTOE 2S	90.000		7.040
			82.960

4.2.1.3. DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE AL DETTAGLIO: *confronto piano strutturale 2005/regolamento urbanistico 2014*

	Piano strutturale (DCC n.5/2005 – BURT n.20/2005)	Regolamento Urbanistico (DCC n. 17/2014 – BURT n.21/2014)	Residuo P.S.
SUL mq			
UTOE 2S			
UTOE 2S.1A: Centro urbano ad ovest della SR 71			
		U.I.R. 2.1A2(A1)	2.735
		U.I.R. 2.1A2(A2)	720
		U.I.R. 2.1A2(B)	2.845
		U.I.R. 2.1A2(C)	1.205
		Totale UTOE 2S.1A	7.505
TOTALE UTOE 2S	/		7.505
			/

4.2.1.4. DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO: *confronto piano strutturale 2005/regolamento urbanistico2014*

	Piano strutturale (DCC n.5/2005 – BURT n.20/2005)	Regolamento Urbanistico (DCC n. 17/2014 – BURT n.21/2014)	Residuo P.S.
SUL mq			
UTOE 2S			
UTOE 2S.3: Castelnuovo industriale			
		U.I.A.2.3.6 2.600	
		Totale UTOE 2S.3 2.600	
TOTALE UTOE 2S	2.600	2.600	0

4.2.2. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

LEGENDA



P.A./Interventi convenzionati



P.A./Interventi convenzionati derivanti da precedenti strumenti urbanistici



Attuato



Attuato in parte



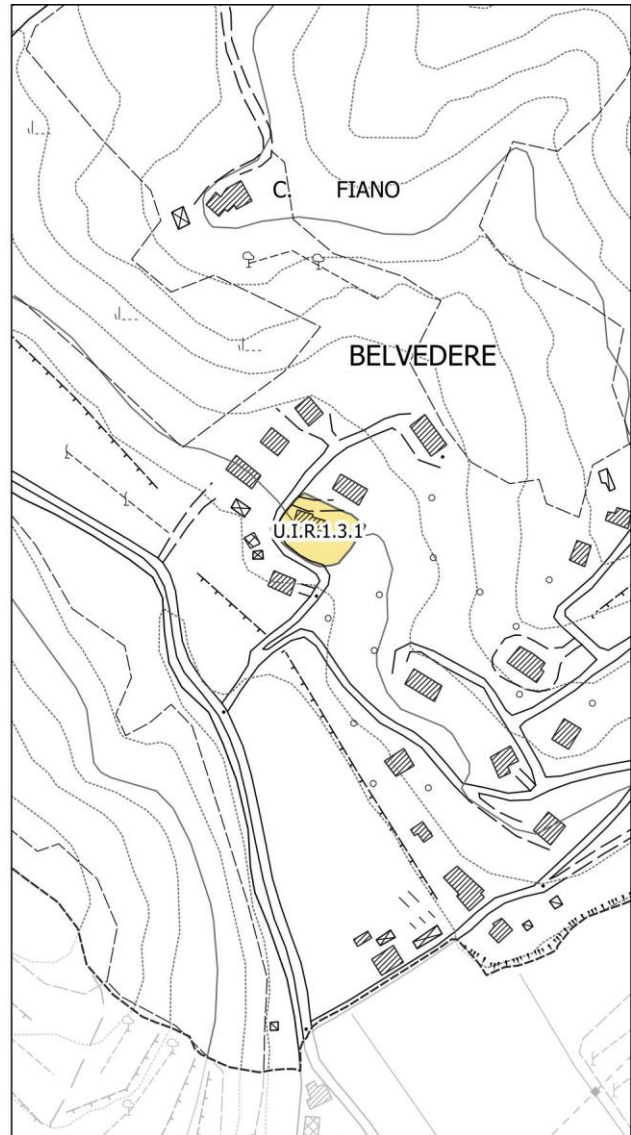
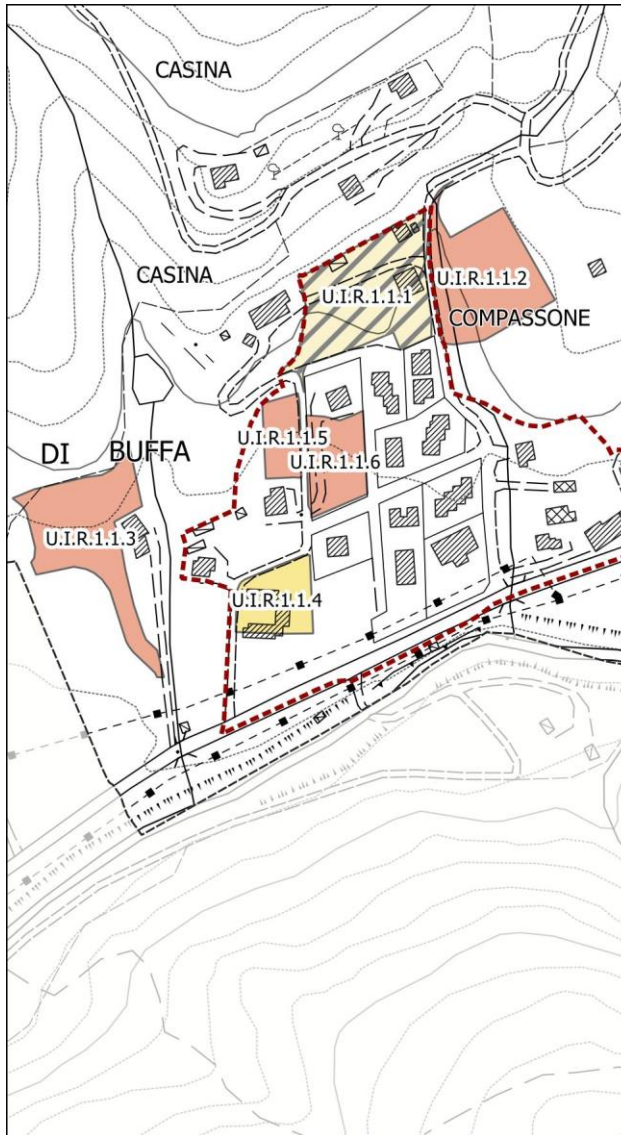
Non attuato

TABELLA RIEPILOGATIVA INTERVENTI CONVENZIONATI IN VIGORE

Sigla R.U.	P.A./convenzioni	Scadenze e proroghe
U.I.R.1.1.1.1 Ca di Buffa 1	P.A. approvato con DCC 47/2010 Convenzione del 24.07.2012	Scadenza convenzione: 24.07.2022 Proroghe fino al decreto Ucraina (n.14/2022) - nuova scadenza: 21.10.2025
U.I.R.2.2.2A Via Vecchia Aretina	P.A. adottato con DCC 58/2018 (BURT presa d'atto approvazione del 03.04.2019) Convenzione del 16.05.2019	Scadenza convenzione: 16.05.2024 Proroghe fino al decreto Ucraina (n.14/2022) - nuova scadenza: 16.05.2029
U.I.R.2.1B1(A) La Marga	ID convenzionato approvato con DCC 17/2012 Convenzione del 15.05.2012	Scadenza convenzione: 15.05.2022 Proroghe fino al decreto Ucraina (n.14/2022) - nuova scadenza: 15.05.2030
U.I.R.2.1B.3 La Costa 2	P.A. approvato DCC 1/2019 Convenzione del 23.05.2019	Scadenza convenzione: 23.05.2029
1P	P.A. adottato co DCC 46/2018 (BURT presa d'atto approvazione del 14.11.2018) Convenzione del 19.12.2018	Scadenza convenzione: 19.12.2023 Proroghe fino al decreto Ucraina (n.14/2022) - nuova scadenza: 19.12.2028

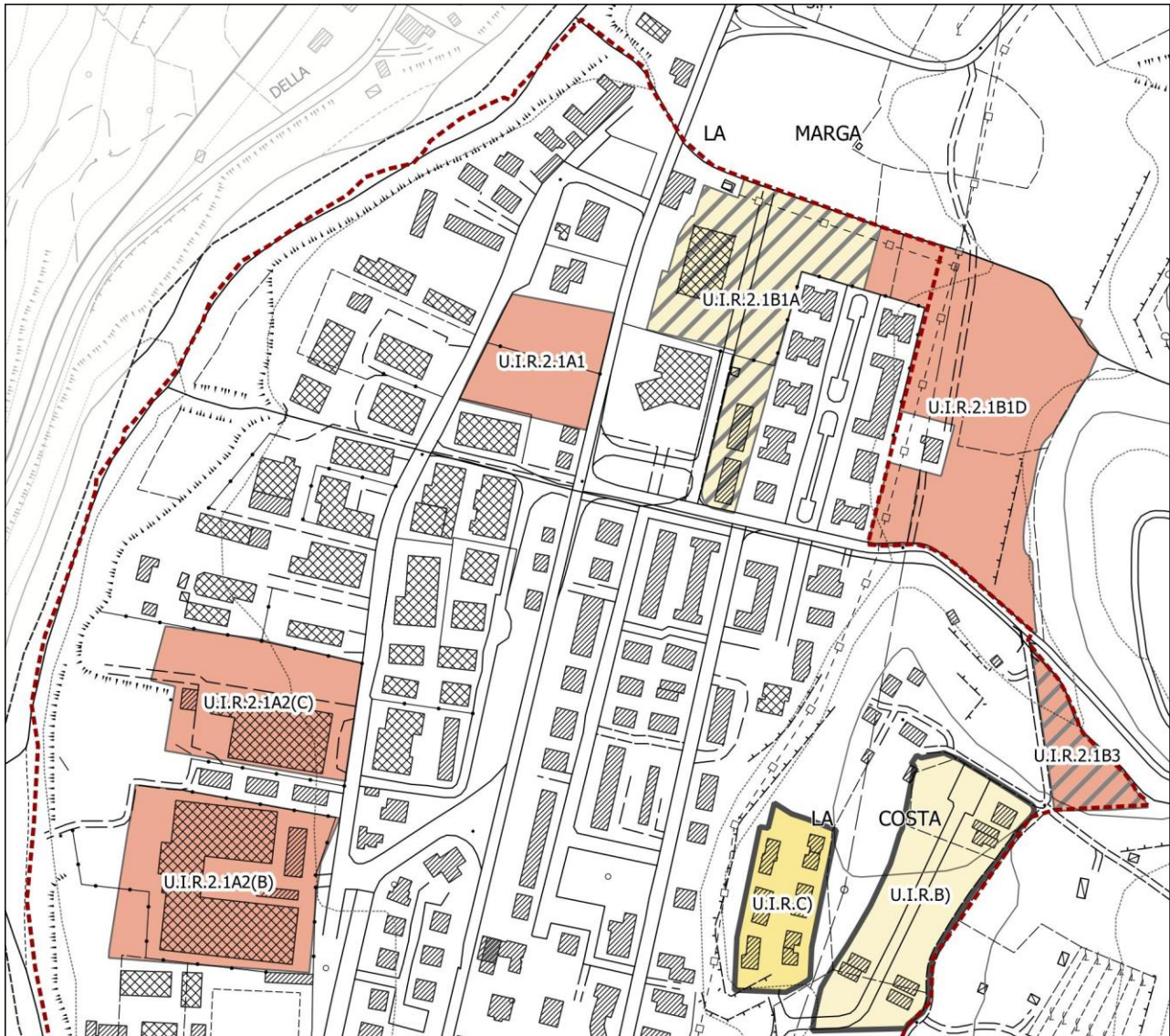
UTOE 1S

Ca' di Buffa – Belvedere



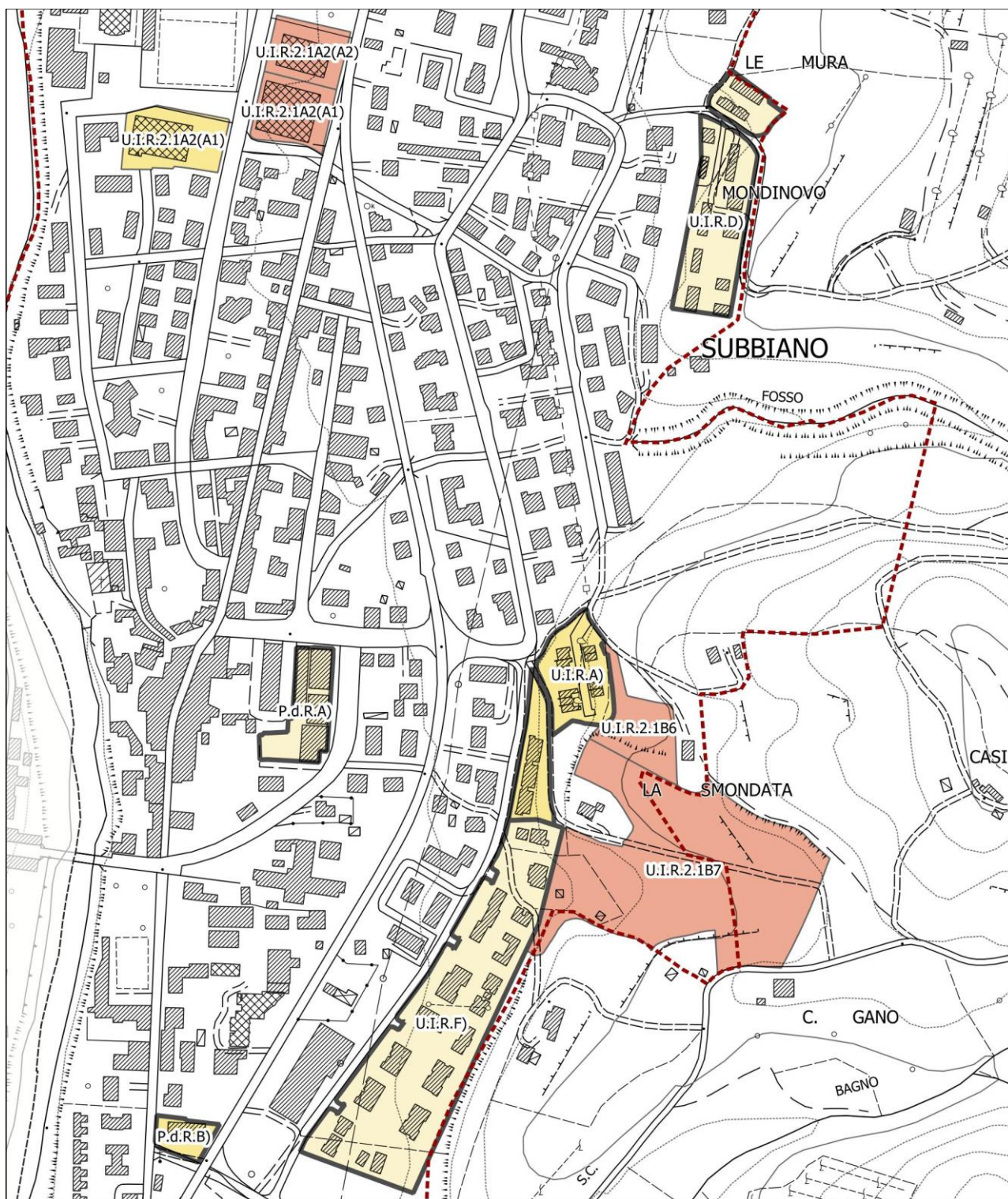
SIGLA R.U.	DESTINAZIONE	MODALITÀ DI INTERVENTO	STATO ATTUAZIONE	RESIDUO R.U. (SUL mq)
U.I.R.1.1.1	Residenziale	P.A. convenzionato	Attuato in parte	490
U.I.R.1.1.2	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	968
U.I.R.1.1.3	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	968
U.I.R.1.1.4	Residenziale	I.D.	Attuato	0
U.I.R.1.1.5	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	484
U.I.R.1.1.6	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	484
U.I.R.1.3.1	Residenziale	I.D.	Attuato	0
TOTALE RESIDUO UTOE 1S:				
RESIDENZIALE				3.394

UTOE 2S
Subbiano



SIGLA R.U.	DESTINAZIONE	MODALITÀ DI INTERVENTO	STATO ATTUAZIONE	RESIDUO R.U. (SUL mq)
U.I.R.2.1B1A	Residenziale, commerciale, direzionale, di servizio	I.D. convenzionato	Attuato in parte	1.806
U.I.R.2.1B1D	Residenziale, commerciale, direzionale, di servizio	P.A. non convenzionato	Non attuato	7.018
U.I.R.2.1A1	Residenziale, commerciale, direzionale	P.A. non convenzionato	Non attuato	1.452
U.I.R.2.1A2(C)	Residenziale, commerciale	P.A. non convenzionato	Non attuato	8.800 residenziale 1.205 commerciale
U.I.R.2.1A2(B)	Residenziale, commerciale, direzionale, di servizio	P.A. non convenzionato	Non attuato	9.650 residenziale 2.845 commerciale
U.I.R.2.1B3	Residenziale	P.A. convenzionato	Non attuato	484
U.I.R.(B)	Residenziale	P.A./interventi derivanti da precedenti strumenti urbanistici	Attuato in parte	/
U.I.R.(C)	Residenziale	P.A./interventi derivanti da precedenti strumenti urbanistici	Attuato	/

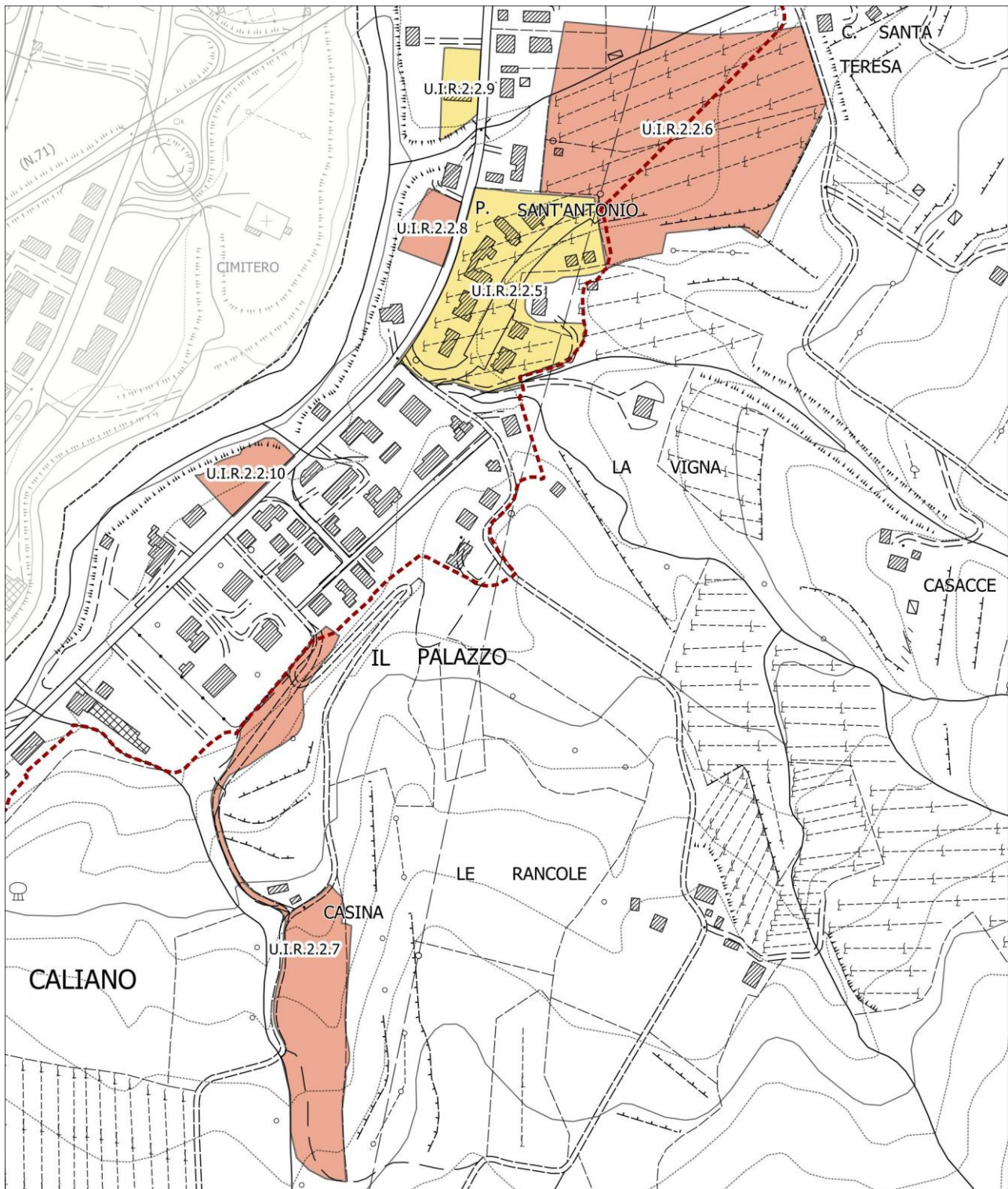
Subbiano



SIGLA R.U.	DESTINAZIONE	MODALITÀ DI INTERVENTO	STATO ATTUAZIONE	RESIDUO R.U. (SUL mq)
U.I.R.2.1A2(A2)	Residenziale, commerciale, direzionale, di servizio	P.A. non convenzionato	Non attuato	2.455 residenziale 720 commerciale
U.I.R.2.1A2(A1)	Residenziale, commerciale, direzionale, di servizio	P.A. non convenzionato	Non attuato	4.675 residenziale 1.379 commerciale

U.I.R.2.1A2(A1)	Residenziale, commerciale, direzionale, di servizio	I.D. convenzionato	Attuato	0
U.I.R.D)	Residenziale	P.A./interventi derivanti da precedenti strumenti urbanistici	Attuato in parte	/
P.d.R.A)	Residenziale, commerciale	P.A./interventi derivanti da precedenti strumenti urbanistici	Attuato in parte	/
U.I.R.A)	Residenziale	P.A./interventi derivanti da precedenti strumenti urbanistici	Attuato	/
U.I.R.2.1B6	Residenziale	I.D.	Non attuato	242
U.I.R.2.1B7	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	2.904
U.I.R.F)	Residenziale	P.A./interventi derivanti da precedenti strumenti urbanistici	Attuato in parte	/
P.d.R.B)	Residenziale	P.A./interventi derivanti da precedenti strumenti urbanistici	Attuato	/

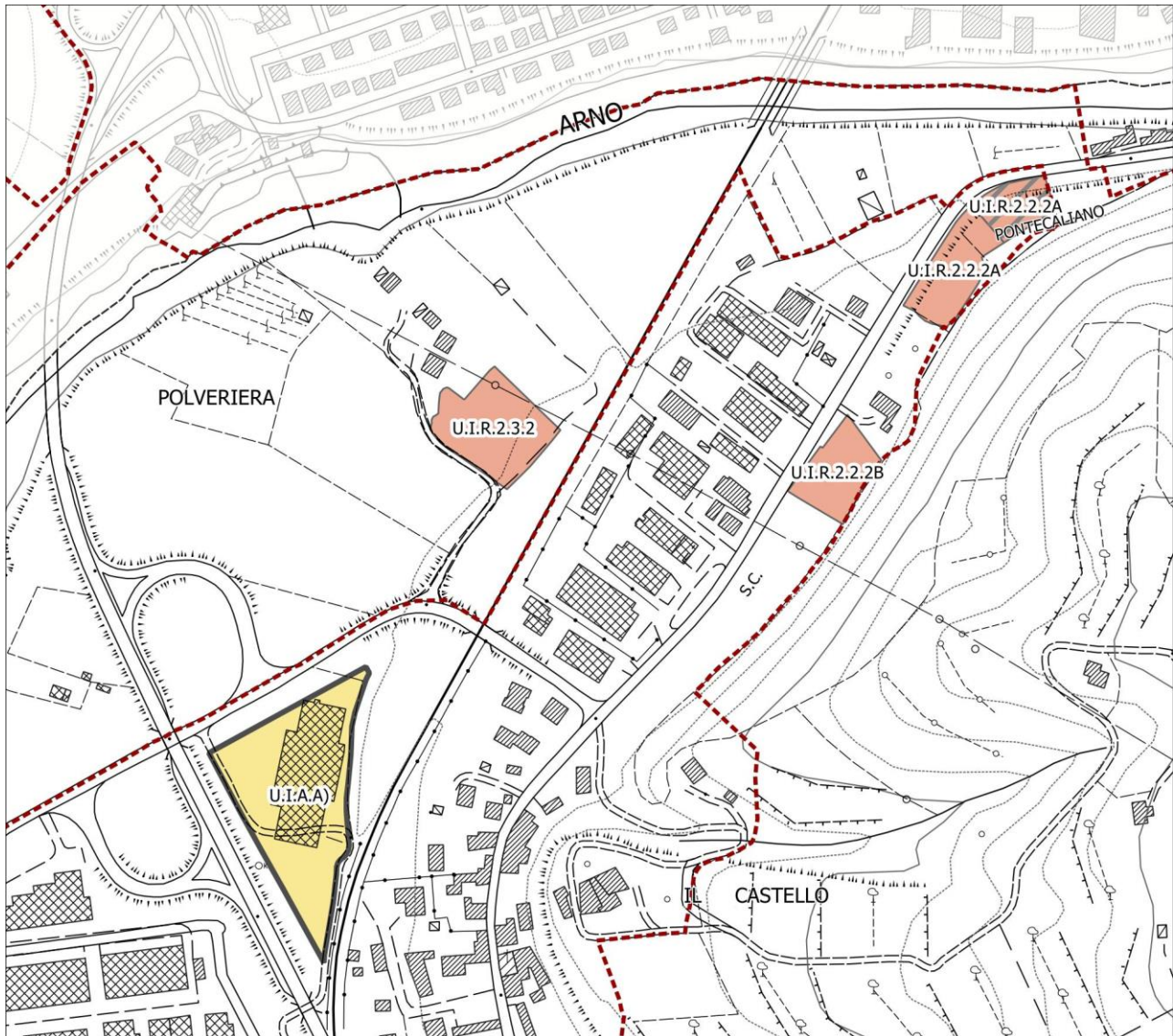
Palazzo – Pontecaliano



SIGLA R.U.	DESTINAZIONE	MODALITÀ DI INTERVENTO	STATO ATTUAZIONE	RESIDUO R.U. (SUL mq)
U.I.R.2.2.9	Residenziale	I.D.	Attuato	0
U.I.R.2.2.8	Residenziale	I.D.	Non attuato	242
U.I.R.2.2.6	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	4.598
U.I.R.2.2.5	Residenziale	I.D. convenzionato	Attuato	0
U.I.R.2.2.10	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	484

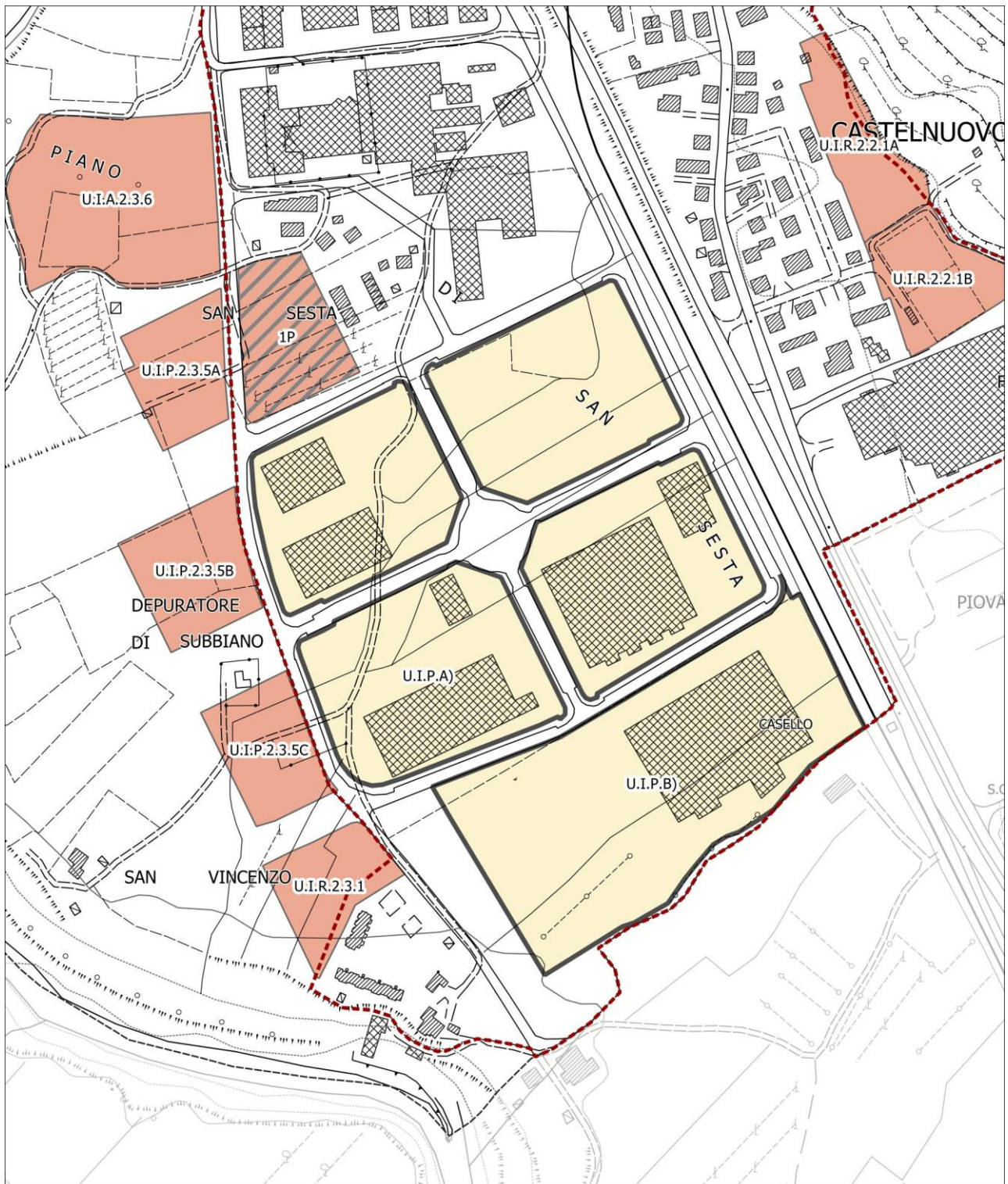
U.I.R.2.2.7	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	1.694
-------------	--------------	------------------------	-------------	-------

Pontecaliano – Castelnuovo



SIGLA R.U.	DESTINAZIONE	MODALITÀ DI INTERVENTO	STATO ATTUAZIONE	RESIDUO R.U. (SUL mq)
U.I.R.2.2.2A	Residenziale	P.A. convenzionato	Non attuato	484
U.I.R.2.2.2A	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	
U.I.R.2.2.2B	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	484
U.I.R.2.3.2	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	968
U.I.A.A)	Commerciale	P.A./interventi derivanti da precedenti strumenti urbanistici	Attuato	/

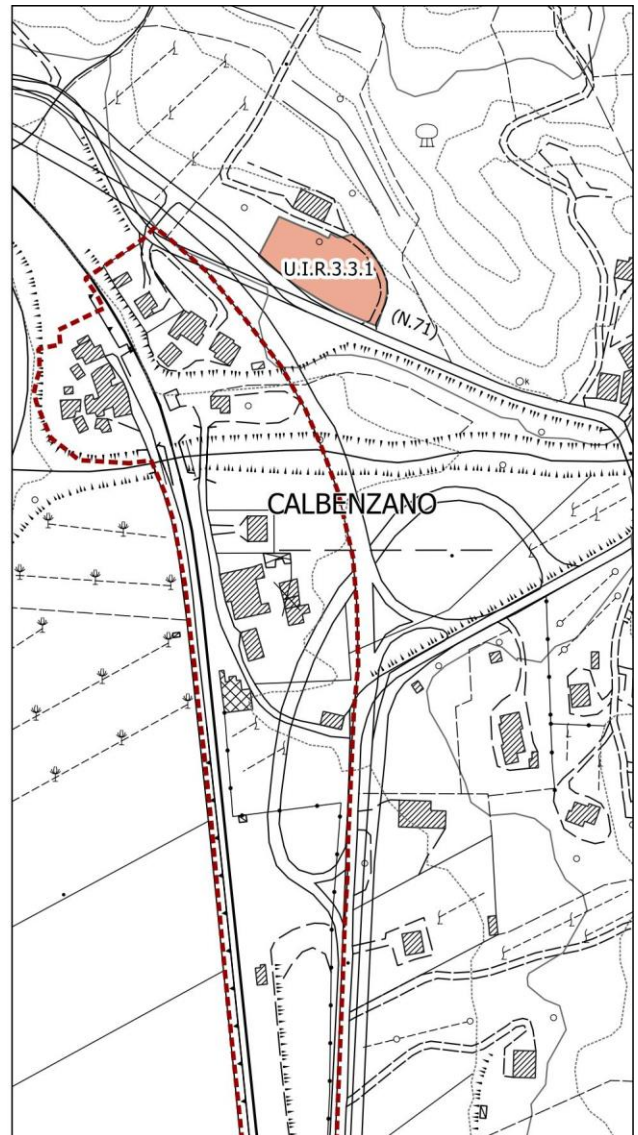
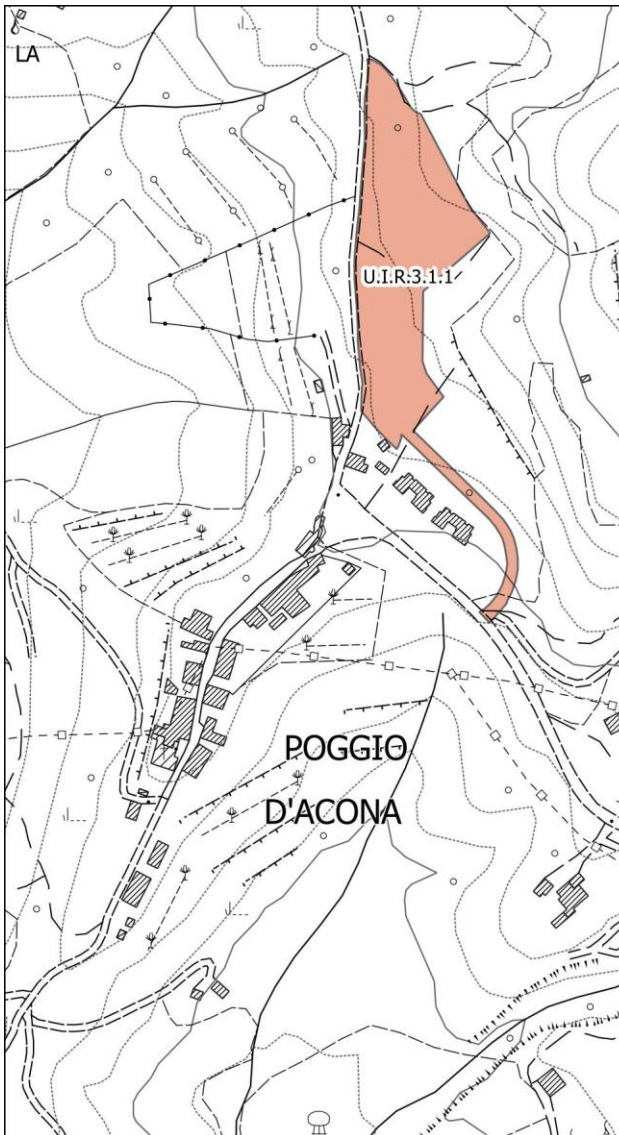
Castelnuovo – Castelnuovo industriale



SIGLA R.U.	DESTINAZIONE	MODALITÀ DI INTERVENTO	STATO ATTUAZIONE	RESIDUO R.U. (SUL mq)
U.I.R.2.2.1A	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	1.573
U.I.R.2.2.1B	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	1.815
U.I.A.2.3.6	Turistico-ricettivo e servizi	P.A. non convenzionato	Non attuato	2.600
1P	Industriale-artigianale	P.A. convenzionato	Non attuato	7.722
U.I.P.2.3.5A	Industriale-artigianale	P.A. non convenzionato	Non attuato	1.920

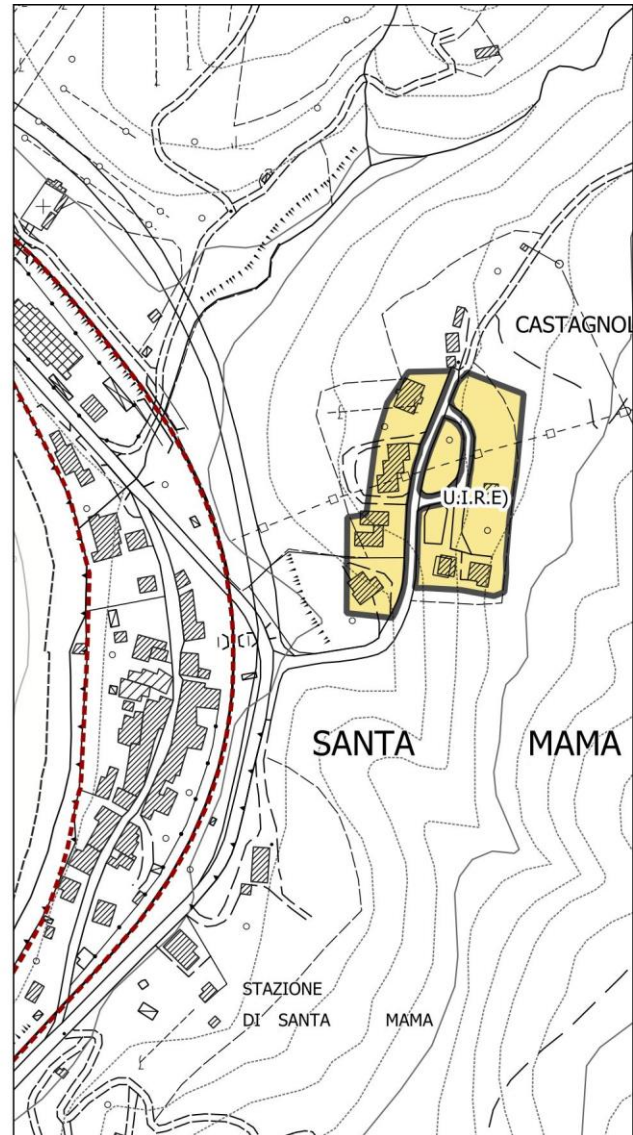
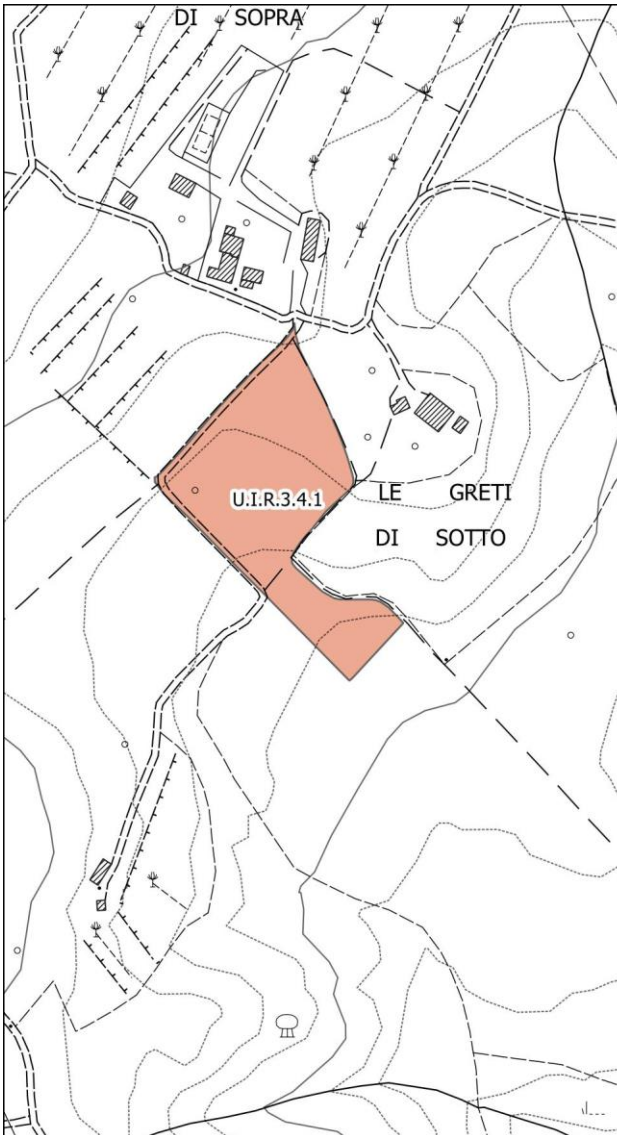
U.I.P.2.3.5B	Industriale-artigianale	P.A. non convenzionato	Non attuato	2.560
U.I.P.2.3.5C	Industriale-artigianale	P.A. non convenzionato	Non attuato	2.560
U.I.R.2.3.1	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	1.451
U.I.P.A)	Industriale-artigianale	P.A./interventi derivanti da precedenti strumenti urbanistici	Attuato in parte	/
U.I.P.B)	Industriale-artigianale	P.A./interventi derivanti da precedenti strumenti urbanistici	Attuato in parte	/
TOTALE RESIDUO UTOE 2S:				
RESIDENZIALE				44.698
INDUSTRIALE – ARTIGIANALE				14.762
COMMERCIALE AL DETTAGLIO				6.149
TURISTICO – RICETTIVO				2.600

UTOE 3S
Poggio D'Acona – Calbenzano



SIGLA R.U.	DESTINAZIONE	MODALITÀ DI INTERVENTO	STATO ATTUAZIONE	RESIDUO R-U. (SUL mq)
U.I.R.3.1.1	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	968
U.I.R.3.3.1	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	484

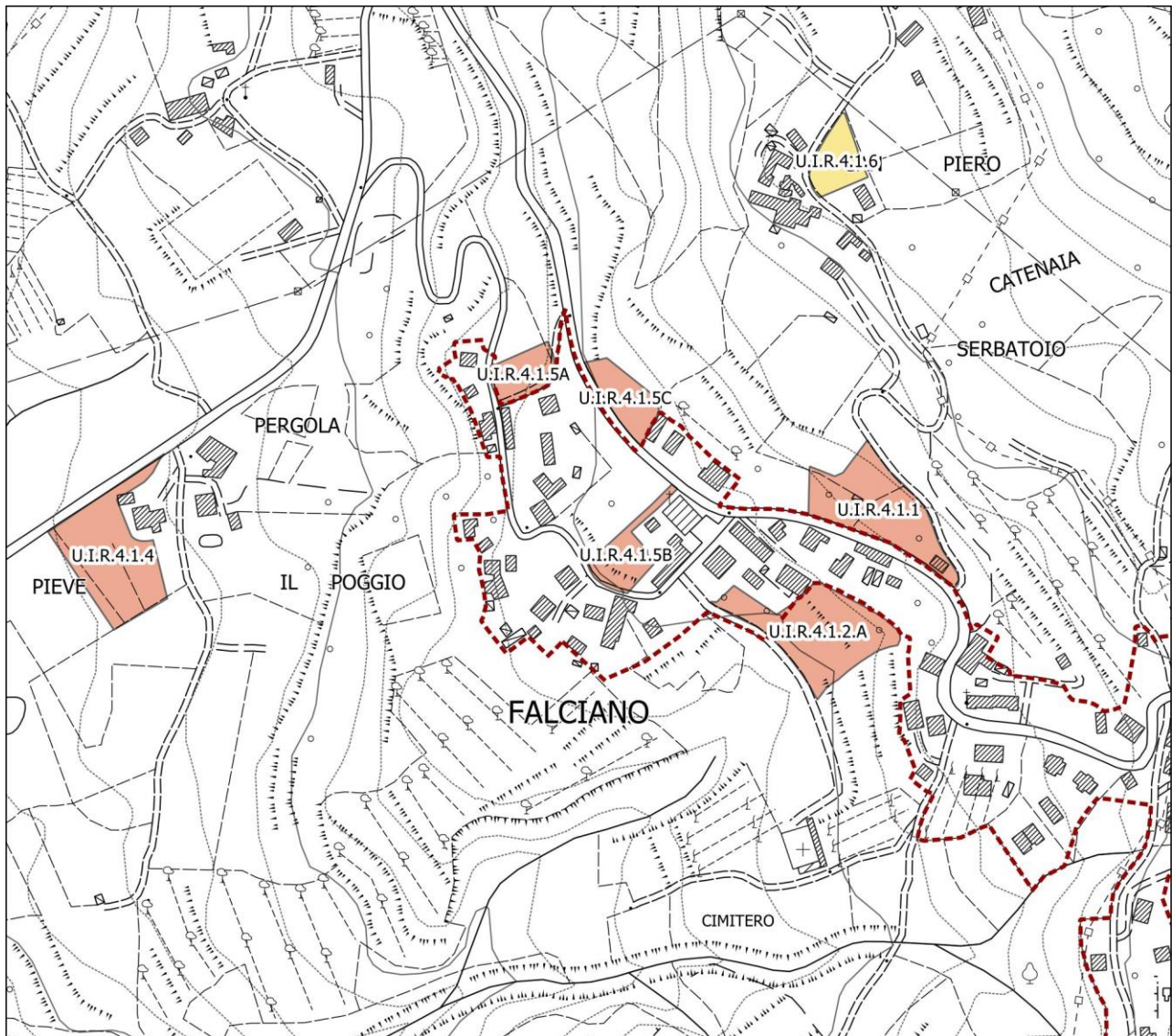
Le Greti – Santa Mama



SIGLA RU	DESTINAZIONE	MODALITÀ DI INTERVENTO	STATO ATTUAZIONE	RESIDUO R.U. (SUL mq)
U.I.R.3.4.1	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	968
U.I.R.E)	Residenziale	P.A./interventi derivanti da precedenti strumenti urbanistici	Attuato	/
TOTALE RESIDUO UTOE 3S:				
RESIDENZIALE				2.420

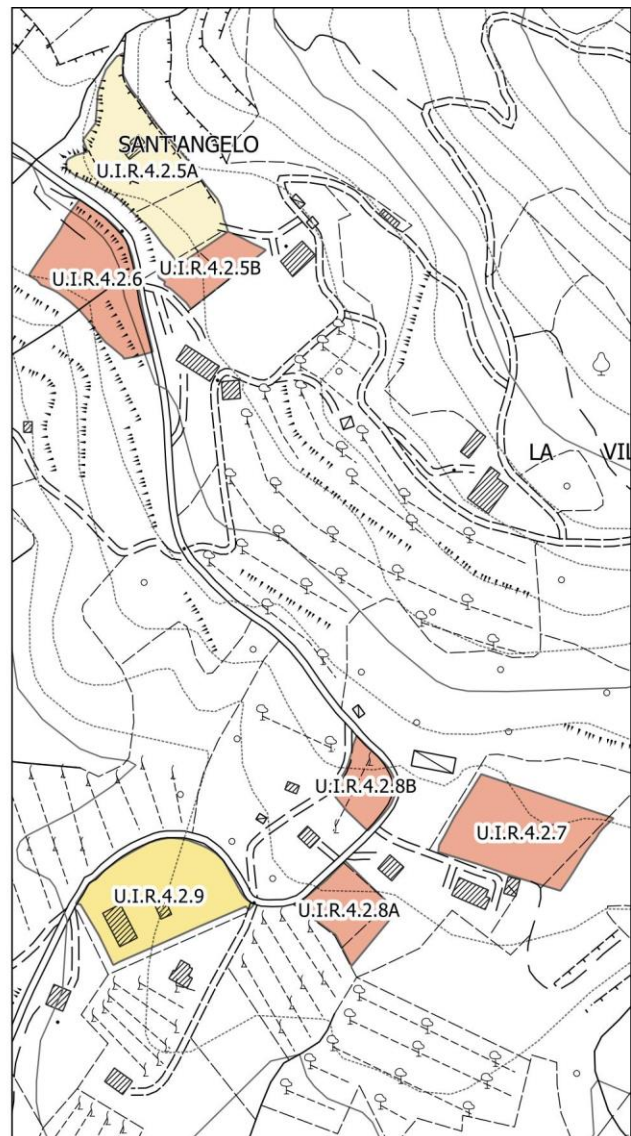
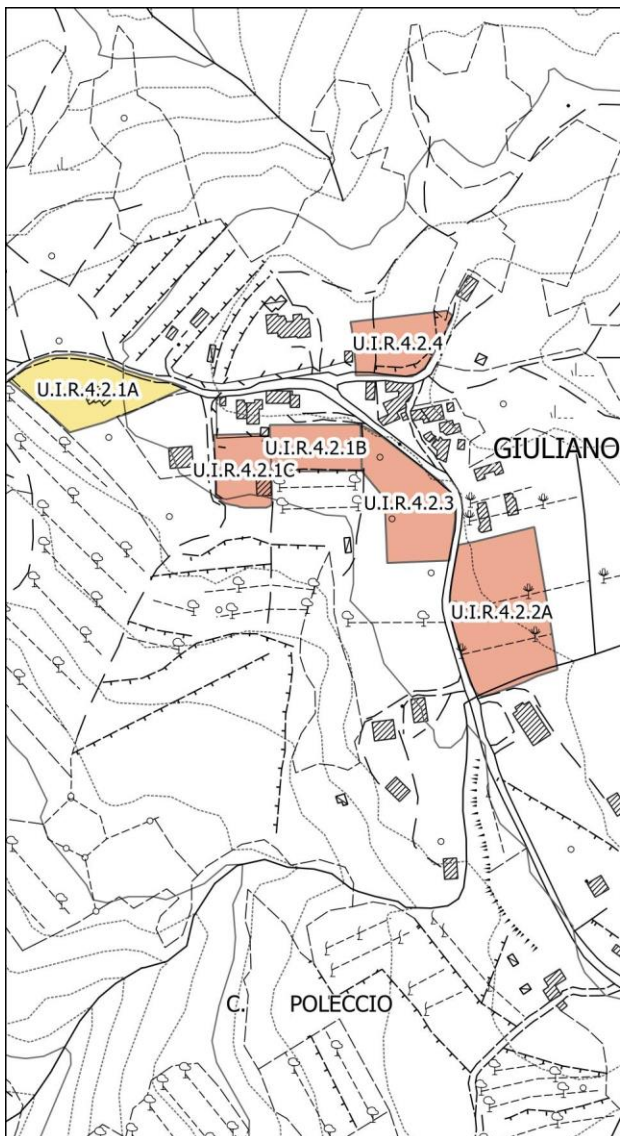
UTOE 4S

Falciano



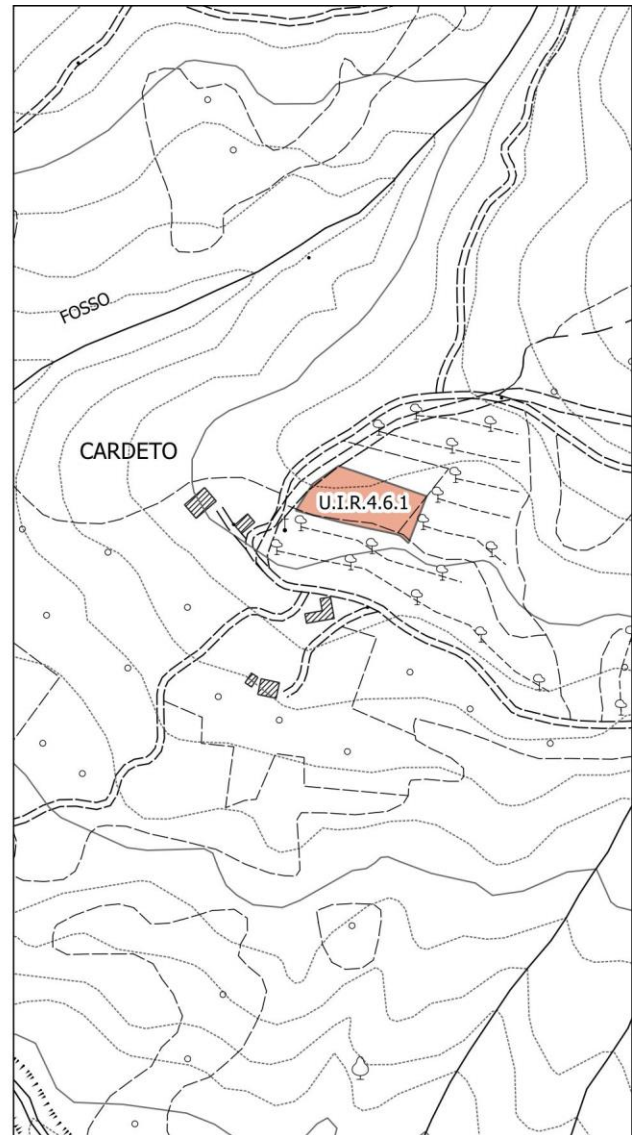
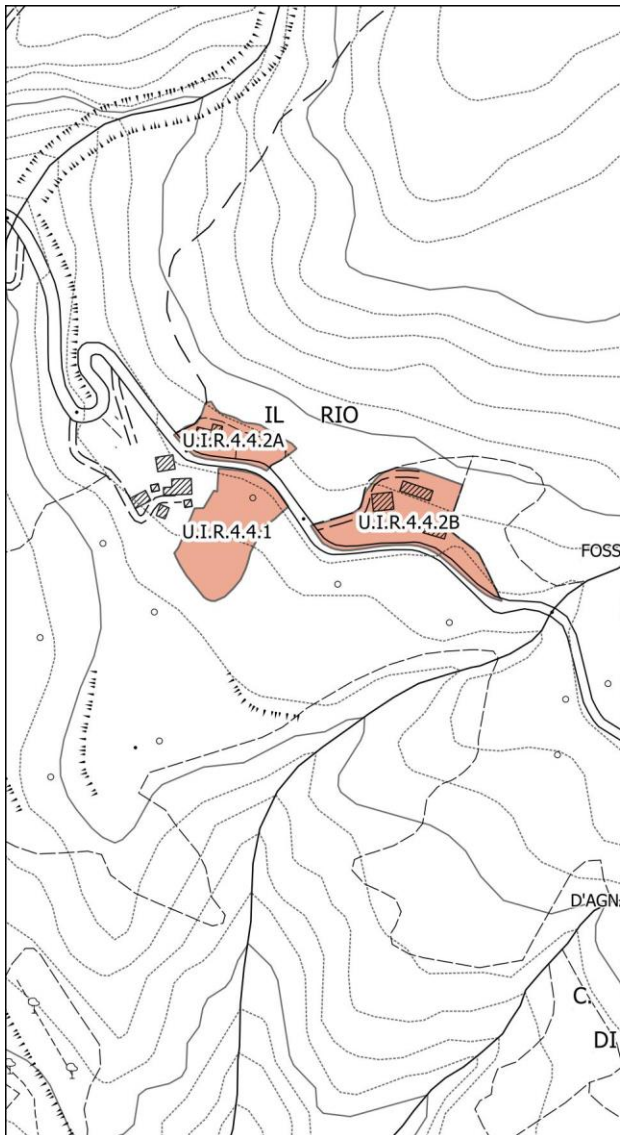
SIGLA R.U.	DESTINAZIONE	MODALITÀ DI INTERVENTO	STATO ATTUAZIONE	RESIDUO R.U. (MQ sul)
U.I.R.4.1.6	Residenziale	I.D.	Attuato	0
U.I.R.4.1.4	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	484
U.I.R.4.1.5A	Residenziale	I.D.	Non attuato	
U.I.R.4.1.5B	Residenziale	I.D.	Non attuato	726
U.I.R.4.1.5C	Residenziale	I.D.	Non attuato	
U.I.R.4.1.1	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	968
U.I.R.4.1.2A	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	968

Giuliano



SIGLA R.U.	DESTINAZIONE	MODALITÀ DI INTERVENTO	STATO ATTUAZIONE	RESIDUO R.U. (MQ sul)
U.I.R.4.2.4	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	363
U.I.R.4.2.1A	Residenziale	I.D.	Attuato	0
U.I.R.4.2.1B	Residenziale	I.D.	Non attuato	242
U.I.R.4.2.1C	Residenziale	I.D.	Non attuato	121
U.I.R.4.2.3	Residenziale	I.D.	Non attuato	242
U.I.R.4.2.2A	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	726
U.I.R.4.2.5A	Residenziale	I.D.	Attuato in parte	113
U.I.R.4.2.5B	Residenziale	I.D.	Non attuato	242
U.I.R.4.2.6	Residenziale	I.D.	Non attuato	363
U.I.R.4.2.7	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	484
U.I.R.4.2.8B	Residenziale	I.D.	Non attuato	484
U.I.R.4.2.8A	Residenziale	I.D.	Non attuato	484
U.I.R.4.2.9	Residenziale	I.D.	Attuato	0

Casello – Rio – Cardeto



SIGLA R.U.	DESTINAZIONE	MODALITÀ DI INTERVENTO	STATO ATTUAZIONE	RESIDUO R.U. (MQ sul)
U.I.R.4.4.1	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	484
U.I.R.4.4.2A	Residenziale	I.D.	Non attuato	484
U.I.R.4.4.2B	Residenziale	I.D.	Non attuato	484
U.I.R.4.6.1	Residenziale	I.D.	Non attuato	242
TOTALE RESIDUO UTOE 4S:				
RESIDENZIALE				7.623

TABELLE RIEPILOGATIVE RESIDUI REGOLAMENTO URBANISTICO 2014

Residenziale

UTOE	Residuo residenziale Regolamento Urbanistico
UTOE 1S	3.394
UTOE 2S	44.698
UTOE 3S	2.420
UTOE 4S	7.623
TOTALE RESIDUO RESIDENZIALE	58.135

Industriale – artigianale

UTOE	Residuo industriale – artigianale Regolamento Urbanistico
UTOE 2S	14.762
TOTALE RESIDUO INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	14.762

Commerciale al dettaglio

UTOE	Residuo commerciale Regolamento Urbanistico
UTOE 2S	6.149
TOTALE RESIDUO COMMERCIALE AL DETTAGLIO	6.149

Turistico – ricettivo

UTOE	Residuo turistico – ricettivo Regolamento Urbanistico
UTOE 2S	2.600
TOTALE RESIDUO RESIDENZIALE	2.600

4.3. PROGRAMMAZIONE DELLE EVENTUALI INTEGRAZIONI

4.3.1. CENSIMENTO DEGLI SPAZI DI POTENZIALE INTERESSE STORICO ARTISTICO

A partire dal censimento proposto dal piano strutturale intercomunale, relativo ad un primo censimento degli spazi pubblici di potenziale interesse storico-artistico e, in modo particolare, di quelli spazi, di proprietà pubblica o assimilabile, costituiti da edifici, strade, piazze e giardini caratterizzati da una struttura insediativa complessa, storicamente determinata e ancora riconoscibile come unitaria, il cui impianto insediativo ha più di 70 anni e che hanno mantenuto peculiari caratteri meritevoli di conservazione e una integrità fisica, scenografica e relazionale tra edifici e spazi aperti.

All'interno del Q.C. del piano operativo è necessario integrare il censimento, ad una scala di maggior dettaglio (1:2.000), estendendolo quanto meno ai tessuti storici del territorio urbanizzato e ai nuclei storici nel territorio rurale, tenendo conto di:

- tessuti insediativi preesistente al volo Gai 1954;
- presenza di una scenografia unitaria riconoscibile per valore storico-culturale di insieme;
- permanenza di caratteri tradizionali nei fronti urbani, nel rapporto tra spazi edificati e spazi aperti, nelle pavimentazioni, negli arredi vegetali;
- riconoscimento di relazioni (fisiche, visuali, funzionali) con elementi di valore storico artistico diffusi nel territorio aperto, anche attraverso sopralluoghi.

4.3.2. RICOGNIZIONE DEGLI EDIFICI E SPAZI DI USO PUBBLICO

Ai fini della programmazione degli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli spazi ed edifici pubblici e di uso pubblico è necessario provvedere almeno ad una ricognizione di tali aree.

4.3.3. IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Ricognizione della schedatura del patrimonio edilizio esistente la quale è oggi composta da 343 schede derivanti dalla:

- schedatura ai sensi della L.R. 10/79 e L.R. 59/80;
- schedatura del piano strutturale anno 2001 relativa al patrimonio edilizio rurale;
- schedatura del regolamento urbanistico anno 2005 relativa ai centri e aggregati minori;
- schede integrate ai sensi dell'art. 21 delle NTA del regolamento urbanistico.

Le schede contengono un giudizio di valore che consegue alla categoria di intervento prevista secondo quanto disciplinato dall'art. 21 delle NTA del regolamento urbanistico.

Con il piano operativo si è messa in campo una nuova ricognizione che, partendo anche dalle pratiche edilizie sugli immobili oggetto di ricognizione, analizza gli edifici schedati (per alcuni dei quali sono state presentate specifiche istanze da parte di cittadini), i nuclei storici e rurali e i centri storici nel loro insieme secondo il criterio di individuazione di un giudizio sul reale valore dell'edificio o del nucleo. La schedatura sarà suddivisa in schede riguardanti il singolo edificio, i nuclei rurali, i nuclei storici o i centri storici nel loro insieme e prevede l'integrazione con nuove schedature sulla base dei sopralluoghi e delle istanze dei cittadini e la ricognizione di tutti gli edifici individuati dal PTCP come "edifici rurali di antica formazione" per i quali il PTC della provincia di Arezzo disciplina l'eventuale schedatura nel caso si riscontrino ancora i valori riconosciuti.

4.3.4. GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI

Il piano operativo andrà a disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale in funzione anche degli aspetti geologici, idraulici e sismici sostituendo di fatto quanto indicato nel regolamento urbanistico approvato con D.C.C. n. 17 del 09/04/2014 e le successive varianti.

Il piano operativo andrà a definire le condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi in coerenza con il quadro conoscitivo del piano strutturale, nello specifico del piano strutturale intercomunale dei comuni di Capolona e Subbiano attualmente adottato e di futura approvazione. In dettaglio i criteri di fattibilità saranno definiti in relazione della pericolosità geologica, idraulica e sismica del territorio definita a livello di 'PSI'.

La normativa di riferimento è data dal D.P.G.R. n. 5R/20 'Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche' e dalla L.R. n. 41/18 e s.m.i. per gli aspetti idraulici.

La D.P.G.R. n. 5R/20, oltre ad indicare i criteri di fattibilità da utilizzare, introduce anche il concetto di 'aree esposte a rischio sismico' (dato dalla combinazione tra pericolosità, vulnerabilità ed esposizione) ed 'aree ed elementi esposti a fenomeni geologici ed alluvionali' (quali ad esempio: territorio urbanizzato, edifici ed infrastrutture rilevanti e strategici ai fini dell'emergenza come individuati dai piani di protezione civile comunali e delle condizioni limite di emergenza 'CLE', le infrastrutture per la mobilità).

4.4. INTEGRAZIONE CON LA PIANIFICAZIONE DI SETTORE COMUNALE E AGGIORNAMENTO PIANI DI SETTORE

Una parte integrante del quadro conoscitivo attiene ai sottoelencati piani di settore:

- Piano di classificazione acustica approvato con Del. C.C. n. 59 del 29.11.2004;
- Piano intercomunale di protezione civile del Casentino e della parte speciale del comune di Subbiano approvato con Del. G.C. n. 31 del 28.04.2022.

Il Piano operativo deve tenere conto dei piani di settore sopra elencati al fine di integrare le proprie strategie e definirne le azioni, con particolare attenzione a quelle con valenza quinquennale.

Dopo la sua approvazione sarà, comunque, necessario aggiornare i piani sopraelencati e integrarli con almeno il Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (P.E.B.A.).

Si propone inoltre, di integrare i piani di settore con il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC).

5. ENTI E ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO O EMANAZIONI DI PARERI, ATTI DI ASSENSO, NULLA OSTA

Ai sensi dell'art. 17 comma 3 della LR 65/2014, l'atto di avvio del procedimento contiene:

- lettera c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede apporti tecnici e conoscitivi per i settori e profili di rispettiva competenza utili ad aggiornare e incrementare il quadro conoscitivo e di riferimento ai fini della formazione del piano operativo;
- lettera d) l'indicazione degli enti e organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati richiesti ai fini dell'approvazione del piano operativo.

5.1. ENTI E ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO

Gli enti e gli organismi pubblici che possono fornire contributi tecnici e conoscitivi, ai sensi dell'art. 17 c. 3 lett. c della L.R. 65/2014, al fine di incrementare le conoscenze utili alla formazione del piano operativo sono di seguito indicati.

Enti territorialmente competenti:

- Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Politiche Abitative
- Regione Toscana - Direzione Ambiente ed Energia
- Regione Toscana- Politiche Mobilita', Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale
- Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile
- Regione Toscana - Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale
- Regione Toscana - Direzione Attivita' Produttive
- Provincia di Arezzo
- Unione Comuni del Casentino
- Ufficio Genio Civile competente per territorio Valdarno Superiore
- Soprintendenze Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo
- Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana sede Siena-Grosseto-Arezzo
- Comune di Arezzo
- Comune di Castel Focognano
- Comune di Castiglion Fibocchi
- Comune di Talla
- Comune di Caprese Michelangelo
- Comune di Chiusi della Verna
- Comune di Anghiari
- Comune di Chitignano
- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale
- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino centrale
- Nuove Acque SPA – area Casentino
- Autorità idrica Toscana
- Autorità d'Ambito Toscana Sud
- Consorzio di bonifica Alto Valdarno
- Azienda USL Toscana sud-est
- ARPAT Toscana
- Carabinieri Forestali Arezzo
- Vigili del Fuoco Arezzo
- SEI Toscana servizi ecologici integrati
- Estra Energia Arezzo
- Centria rete gas
- ENEL distribuzione

- Gas Toscana Energia
- Telecom - TIM
- WIND TRE
- Vodafone
- H3G
- TIEMME SPA
- ANAS Toscana

Ulteriori soggetti rappresentanti il Terzo Settore

Associazioni di categorie economiche:

- Confcommercio Arezzo
- Confesercenti Arezzo
- Confindustria Toscana Sud
- Confederazione Italiana Agricoltori Arezzo
- Confagricoltura Arezzo
- CNA Arezzo

Associazioni ambientaliste:

- Italia Nostra
- WWF Direzione generale
- Legambiente

Ordini e collegi professionali:

- Ordine Architetti Provincia di Arezzo
- Ordine Ingegneri Provincia di Arezzo
- Ordine dei Geologi della Toscana
- Ordine dottori Agronomi e Forestali Provincia di Arezzo
- Collegio Geometri Provincia di Arezzo
- Collegio Periti Industriali Provincia di Arezzo
- Collegio Periti Agrari Province Arezzo-Siena-Firenze

Il termine entro il quale il contributo deve pervenire viene stabilito in 90 giorni dal ricevimento del documento di avvio del procedimento.

5.2. ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI

Gli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, ai sensi dell'art. 17 c. 3 lett. d della L.R. 65/2014, necessari ai fini dell'approvazione del piano operativo sono:

- Regione Toscana;
- Provincia di Arezzo;
- Ufficio Genio Civile competente per territorio Valdarno Superiore;
- Soprintendenze Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo.

I relativi pareri, nulla osta o atti di assenso, comunque denominati, devono pervenire nei termini di legge.

6. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE PER LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

Il percorso partecipativo avrà il compito di accompagnare la formazione del Piano Operativo del Comune di Subbiano e avrà, come specifico oggetto, la comunicazione e la coprogettazione di una complessa strategia di trasformazione urbanistica di una porzione significativa nella parte nord del centro abitato (ambito valutato in condizioni di degrado urbanistico e socio economico caratterizzato da un tessuto artigianale misto a residenza e una commistione di spazi ed usi talvolta non compatibili tra loro).

Il processo partecipativo denominato “*Subbiano si rigenera - Percorso di partecipazione per il nuovo Piano Operativo*”, è stato approvato in via definitiva dall’Autorità per la partecipazione (APP) con propria deliberazione n.7 del 26.07.2023.

Il Percorso avrà una durata complessiva di sei mesi e si articolerà in cinque fasi:

- fase preparatoria;
- fase di divulgazione e ascolto;
- fase di confronto e co-progettazione;
- fase finale di restituzione;
- fase delle osservazioni.

Di seguito la descrizione sintetica delle attività minime di informazione e partecipazione per la formazione del piano operativo:

FASE 1 - Mappatura, attività preparatorie, organizzative e condivisione con ufficio di piano

- confronto diretto e sistematico tra l’ufficio di piano e il soggetto gestore del processo per definire la cornice di intervento e raccogliere tutti gli elementi che saranno oggetto di confronto con la cittadinanza;
- mappatura degli attori coinvolti garantendo la massima pluralità di soggetti interessati.

FASE 2 - Divulgazione e ascolto

- incontro divulgativo aperto a tutta la cittadinanza (evento lancio del percorso) comprendente la sintesi del punto di partenza ovvero del percorso partecipativo per la formazione del piano strutturale intercomunale;
- attivazione di una mappa interattiva per tutta la durata del percorso potenzialmente idonea a raggiungere chiunque abbia interesse a partecipare e a caricare i propri contributi;
- rilevazione diretta e puntuale dei bisogni e delle criticità svolta tramite interviste personali faccia-a-faccia e/o di gruppo;
- tavoli di confronto con gli attori interessati e l’Amministrazione comunale;
- piano di interviste finalizzate a raccogliere e a mettere a sistema criticità, suggerimenti e disponibilità per una programmazione mirata del processo;
- realizzazione di mappe con i risultati di questa fase del percorso.

FASE 3 – Confronto e co-progettazione

- tavoli di progettazione condivisa;
- almeno n.2 incontri aperti a tutta la cittadinanza con possibilità di un incontro dedicato ai giovani.

Fase 4 - Restituzione finale e monitoraggio

- la restituzione avverrà in forma pubblica durante almeno un incontro di fine percorso in cui verranno mostrati gli esiti raggiunti con la restituzione pubblica dei risultati e delle problematiche emerse;
- il processo verrà restituito in due report, intermedio e finale (con una relazione finale da presentare entro un mese dalla conclusione del percorso secondo le linee guida pubblicate sul sito dell’APP);
- ogni fase sarà documentata anche attraverso l’ausilio di supporti video e fotografici, utili sia alla comunicazione in fase di processo, che come testimonianza di monitoraggio.

Fase 5 – Gestione delle osservazioni.

- predisposizione di modelli digitali per facilitare la presentazione delle osservazioni e dei contributi;
- attività di supporto e sostegno al garante per l’informazione e la partecipazione.

COMUNICAZIONE E INFORMAZIONE

Durante tutto il processo partecipativo saranno aggiornati i canali di comunicazione web e social predisposti dall'Amministrazione e la "stanza" messa a disposizione dall'Autorità Regionale sul portale Open Toscana. I report contenenti gli esiti degli incontri e del percorso nel suo insieme dovranno essere divulgati costantemente dando spazio anche alla comunicazione di tipo tradizionale tramite volantini e locandine/poster.

Gli incontri e gli eventi aperti a tutta la cittadinanza dovranno essere condotti avendo cura che la compagine rappresentata sia la più ampia ed eterogenea possibile, con particolare attenzione all'individuazione di associazioni, gruppi o realtà che possano coadiuvare l'ingaggio dei giovani.

In tutte le fasi del processo si metteranno in atto attività di supporto e sostegno al garante per l'informazione e la partecipazione come anche le attività di informazione e di comunicazione.

Nella pagina web dedicata al percorso di partecipazione sarà data ampia visibilità a tutte le occasioni di partecipazione previste dal programma e sarà articolata in modo da fornire le informazioni principali relativamente a che cos'è e a che cosa serve il piano operativo e le linee di indirizzo dell'Amministrazione comunale. La pagina riporterà, inoltre, in evidenza l'indirizzo specifico del garante al quale sarà possibile scrivere per informazioni, dubbi o chiarimenti relativi al procedimento, dando la possibilità a chiunque di partecipare alla formazione del piano operativo fornendo anche propri contributi conoscitivi, segnalando criticità e proposte.

Il percorso di partecipazione e comunicazione dovrà, comunque, rispettare i livelli minimi di partecipazione di cui alle Linee Guida sui livelli partecipativi approvati con DGR 1112/2017.

7. IL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Con la legge regionale per il governo del territorio L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. l'informazione e la partecipazione dei soggetti coinvolti e interessati dai processi di pianificazione la partecipazione ha assunto il ruolo di componente ordinaria delle procedure di formazione degli atti di governo del territorio divenendo, pertanto, una componente determinante nella formazione degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica.

Ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera f) della L.R. 65/2014 e, per le finalità di cui al Titolo II Capo V art. 36 della medesima legge regionale, il Comune individua il garante dell'informazione e partecipazione che è responsabile dell'attuazione del programma delle attività di informazione e partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo e assume ogni iniziativa necessaria, nelle diverse fasi di formazione degli atti di governo del territorio, per attuare il programma delle attività al fine di assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati.

L'art. 4 del DGPR 4R/2017 *Regolamento di attuazione dell'articolo 36, comma 4 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio). Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione* disciplina le funzioni del garante come di seguito riportate:

"1 Il garante dell'informazione e della partecipazione è responsabile dell'attuazione del programma delle attività di informazione e di partecipazione, contenuto nell'atto di avvio del procedimento...omissis

2 Il garante assicura che la documentazione degli atti di governo del territorio risulti accessibile e adeguata alle esigenze di informazione e partecipazione nel rispetto dei livelli prestazionali, fissati nel presente regolamento e nelle linee guida approvate dalla Giunta regionale.

3. ... omissis

4 Il garante redige il rapporto di cui all'articolo 38, comma 2 della l.r.65/2014 sull'attività svolta tra l'avvio del procedimento e l'adozione del piano, specificando:

a) le iniziative assunte in attuazione del programma delle attività di cui all'articolo 17, comma 3, lettera e) della l.r. 65/2014;

b) i risultati raggiunti in relazione ai livelli prestazionali indicati nel presente regolamento e nelle linee guida.

5 Nel rispetto dell'articolo 36, comma 3 della l.r.65/2014, il rapporto del garante dà conto dei risultati dell'attività di informazione e partecipazione e del rispetto dei livelli partecipativi conseguiti. Tale rapporto costituisce il contributo per l'amministrazione procedente ai fini:

a) della definizione dei contenuti degli atti di governo del territorio;

b) delle determinazioni motivatamente assunte.

6 A seguito dell'adozione dell'atto di governo del territorio, il garante promuove attività di informazione sul procedimento, al fine di consentire la presentazione delle osservazioni...omissis..

7. Sul proprio sito web istituzionale, il garante pubblica, in relazione ad ogni singolo atto di governo del territorio:

a) il programma delle attività di informazione e partecipazione;

b) il calendario completo ed esaustivo delle iniziative di informazione e partecipazione;

c) il rapporto finale allegato all'atto di adozione;

d) la deliberazione di approvazione dell'atto, a conclusione del procedimento.

8. Ogni garante trasmette tempestivamente al garante regionale:

a) il programma delle attività di partecipazione ed informazione, allegato all'avvio del procedimento di cui all'articolo 17 della l.r.65/2014;

b) il rapporto finale allegato all'atto di adozione;

c) la deliberazione di approvazione dell'atto a conclusione del procedimento.

9. Entro il 31 dicembre di ciascun anno, il garante trasmette al garante regionale una relazione sullo stato di attuazione dell'informazione e della partecipazione in relazione ai procedimenti pendenti, al fine di consentire al garante regionale il monitoraggio di cui all'articolo 12."

Le attività di informazione e di partecipazione sono coordinate con le attività di partecipazione relative al procedimento di valutazione ambientale strategica di cui alla L.R. 10/2010 e ss.mm.ii..

Ai fini del presente procedimento il Comune di Subbiano ha individuato come garante dell'informazione e della partecipazione l'ing. Giorgio Croce, nominato con Determina del Responsabile dell'Area 5 "U.O. Urbanistica ed Edilizia n. 429 del 04.09.23, il quale potrà avvalersi della collaborazione del Responsabile del progetto.

8. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL PIANO OPERATIVO

La legge regionale 65/2014 e s.m.i. prevede che l'effettuazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per i piani e programmi e relative varianti sia effettuata con le modalità di cui alla L.R. 10/2010 e s.m.i. in attuazione di quanto previsto a livello nazionale dal D.Lgs n. 4 del 10/01/2008 e dal D.Lgs n. 152 del 03/04/2006 in osservanza delle direttive a livello comunitario 2001/42/CE, 87/377/CE e s.m.i..

In particolare, il piano operativo (PO) del Comune di Subbiano è assoggettato al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi degli artt. 5 e 5bis L.R. 10/2010 e s.m.i.

Come noto, la VAS si propone di verificare gli effetti delle trasformazioni indotte, con la finalità di perseguire gli obiettivi di salvaguardia, di tutela e di miglioramento della qualità del territorio e del paesaggio e di utilizzare in maniera sostenibile le risorse naturali e culturali. Garantisce l'individuazione e l'analisi degli effetti ambientali derivanti dalle trasformazioni, assicurando la loro coerenza e sostenibilità a partire dall'elaborazione durante le fasi di adozione e fino all'approvazione del piano anche attraverso la partecipazione.

A livello operativo, il procedimento di VAS deve essere avviato dal soggetto proponente il piano operativo, contestualmente all'avvio del procedimento di formazione del PO stesso e deve concludersi anteriormente alla sua approvazione. Tale procedimento è suddivisibile in due fasi essenziali:

- una fase preliminare, finalizzata a condividere il livello di dettaglio e la portata delle informazioni che dovranno essere prodotte ed elaborate in relazione alla definizione di dettaglio del PO e della relativa valutazione;
- una fase di valutazione vera e propria, in cui saranno analizzati gli effetti del PO sull'ambiente.

In relazione all'avvio dell'iter di formazione del PO, sulla base delle informazioni messe a disposizione dal soggetto proponente, è stato quindi elaborato il Documento preliminare ai fini della VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i. contenente:

- a. illustrazione dell'iter procedurale di VAS, con individuazione dei soggetti competenti di materia ambientale e del pubblico interessato interessati al procedimento;
- b. inquadramento generale delle finalità del PO;
- c. illustrazione dell'approccio metodologico con cui verrà effettuata l'analisi di coerenza;
- d. illustrazione dei contenuti dell'analisi di contesto;
- e. individuazione degli obiettivi strategici di sostenibilità ambientale di riferimento per la valutazione;
- f. approccio metodologico per l'identificazione e la valutazione degli effetti;
- g. modalità di introduzione di eventuali misure atte a impedire, ridurre o compensare gli effetti ambientali negativi;
- h. modalità di svolgimento delle attività di monitoraggio ambientale.