

Comune di Subbiano

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Relazione di Avvio del procedimento

art. 17 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65

FE
POC
C



Sindaco e assessore all'urbanistica
Ilaria Mattesini

Responsabile unico del procedimento
Samuela Ristori

Autorità competente in materia di Vas
Giorgio Croce

Garante Informazione e partecipazione
Sara Riccetti

Progettista e coordinatore
Gianfranco Gorelli

Disciplina del piano
Luciano Piazza

Aspetti geologici, sismici ed idraulici
Daniele Lisi

Aspetti giuridici
Agostino Zanelli Quarantini

Valutazione ambientale strategica
Simone Pagni

Supporto all'autorità competente
Elena Lanzi (Enviarea snc)

Censimento del patrimonio edilizio
Carol Sasso
Stella Venturini

Elaborazioni cartografiche e Gis
LDP progetti GIS
Elisa Iannotta



SOMMARIO

Sommario 1

1.	Premesse.....	4
1.1.	Finalità della relazione	4
1.2.	Inquadramento normativo	4
1.3.	Il precedente avvio del Piano Operativo e le motivazioni del nuovo avvio	5
1.4.	Esiti della fase preliminare di VAS svolta nell'ambito del precedente avvio	7
1.5.	La nuova relazione di Avvio	10
2.	Documento programmatico della Giunta comunale.....	11
2.1.	Premessa.....	11
2.2.	Gli indirizzi strategici	11
2.2.1.	Strategia generale del Piano Operativo.....	11
2.2.2.	Sviluppo del sistema insediativo.....	13
2.2.3.	Rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio	14
2.2.4.	Sistema produttivo ed economico	14
2.2.5.	Servizi e città pubblica	15
2.2.6.	Mobilità e infrastrutture	16
2.2.7.	Paesaggio e territorio rurale.....	16
2.2.8.	Ambiente e resilienza.....	17
2.2.9.	Attrezzature strategiche e opere pubbliche	17
2.3.	Copianificazione	18
2.3.1.	PO.01 - Parcheggio del cimitero di Falciano.....	20
2.3.2.	PO.02 - Opera Pia Boschi	21
2.3.3.	PO.03 - La Polveriera.....	22
2.3.4.	PO.04 - Ampliamento dell'area industriale di Castelnuovo	23
2.3.5.	PO.05 - Raccordo del cimitero di Subbiano	25
2.3.6.	PO.06 - Località Sant'Angelo	26
2.3.7.	PO.07 - Rocolino.....	27
2.3.8.	PO.08 - Campo da calcio di Falciano	28
3.	Ricognizione degli strumenti urbanistici vigenti e della loro attuazione.....	29
3.1.	Evoluzione della pianificazione urbanistica comunale	29
3.2.	Il Piano Strutturale Intercomunale vigente.....	30

3.3.	Il Regolamento Urbanistico vigente	31
3.4.	Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico prelevato dal Piano Strutturale del 2005	32
3.4.1.	Residenziale.....	32
3.4.2.	Produttivo	36
3.4.3.	Commerciale	37
3.4.4.	Turistico.....	38
3.5.	Attuazione delle previsioni insediative del Regolamento Urbanistico	39
3.5.1.	Piani attuativi convenzionati e non ancora decaduti.....	39
3.5.2.	Sintesi delle previsioni residue del Regolamento Urbanistico	40
3.6.	Analisi delle dotazioni territoriali e dei servizi pubblici	41
4.	Dal Piano Strutturale Intercomunale al Piano Operativo.....	47
4.1.	Impianto del Piano Strutturale Intercomunale	47
4.2.	Procedimento di conformazione paesaggistica e recepimento degli esiti della conferenza paesaggistica.....	52
4.3.	Declinazione delle strategie del Piano Strutturale nella pianificazione operativa	53
4.4.	Dimensionamento del PSI.....	62
5.	Architettura del Piano Operativo	65
5.1.	Impostazione e struttura della disciplina del Piano Operativo	65
5.2.	Classificazione del patrimonio edilizio esistente	66
5.2.1.	Il censimento del patrimonio edilizio nel territorio rurale	67
5.2.2.	Il censimento del patrimonio edilizio nel territorio urbanizzato	72
5.3.	Tutela dell'integrità fisica del territorio	77
5.4.	Tutela dei caratteri qualitativi del territorio.....	77
5.5.	Disciplina delle trasformazioni e delle funzioni	78
5.6.	Sistema della mobilità	79
6.	Aspetti idraulici, geologici e sismici	80
6.1.	Quadro normativo e pianificatorio di riferimento.....	80
6.2.	Indagini di supporto al Piano Operativo	81
7.	Informazione e partecipazione	82
7.1.	Il percorso partecipativo “Subbiano si rigenera”	82
7.2.	Attività integrative previste	86
8.	Valutazione Ambientale Strategica	88

8.1.	Impostazione del procedimento e nuovo Documento preliminare VAS	88
8.2.	Temi ambientali e contenuti da approfondire nel Rapporto Ambientale	89
8.3.	Valutazione degli effetti, misure di mitigazione e monitoraggio.....	91
9.	Procedimento e soggetti coinvolti	92
9.1.	Responsabile del procedimento	92
9.2.	Autorità procedente	93
9.3.	Autorità competente VAS.....	93
9.4.	Garante dell'informazione e della partecipazione	93
9.5.	Enti e organismi pubblici interessati.....	93
9.6.	Enti competenti all'espressione di pareri	96
9.7.	Termini per l'acquisizione dei contributi	96
10.	Appendice - Stato di attuazione della pianificazione vigente.....	97
10.1.	UTOE 1S	98
10.2.	UTOE 2S	99
10.3.	UTOE 3S	106
10.4.	UTOE 4S	108

1. PREMESSE

1.1. Finalità della relazione

La presente Relazione di avvio del procedimento è redatta ai sensi dell'articolo 17 della Legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e costituisce il documento di riferimento per la formazione del Piano Operativo del Comune di Subbiano.

La relazione definisce il quadro conoscitivo di riferimento, gli obiettivi strategici e gli indirizzi programmatici per la formazione del Piano Operativo, individua le previsioni da sottoporre alla conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25 della Legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65, definisce i contenuti del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica e individua i soggetti istituzionali coinvolti nel procedimento nonché le modalità di svolgimento delle attività di informazione e partecipazione.

Il Piano Operativo costituisce l'atto di governo del territorio attraverso il quale il Comune disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, in coerenza con gli indirizzi, gli obiettivi e il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capolona e Subbiano approvato ai sensi della Legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65.

1.2. Inquadramento normativo

La formazione del Piano Operativo trova il proprio riferimento normativo principale nella Legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio", che disciplina il sistema degli atti di governo del territorio e definisce contenuti, procedure e modalità di formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

Ai sensi dell'articolo 95 della Legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65, il Piano Operativo disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e costituisce lo strumento attraverso il quale trovano attuazione gli indirizzi strategici e le previsioni del Piano Strutturale.

La formazione del Piano Operativo è soggetta alle disposizioni procedurali di cui agli articoli 17, 18, 19 e 20 della Legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e deve essere sviluppata in coerenza con il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capolona e Subbiano, approvato ai sensi della medesima legge regionale.

Per le previsioni che comportano impegno di suolo non edificato esterno al perimetro del territorio urbanizzato trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 25 della Legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 relative alla conferenza di copianificazione.

Il procedimento di formazione del Piano Operativo è inoltre assoggettato alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della Direttiva 2001/42/CE, del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e della Legge regionale Toscana 12 febbraio 2010, n. 10, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Il Piano Operativo è altresì tenuto a conformarsi e coordinarsi con gli strumenti di pianificazione territoriale e settoriale sovraordinati, con particolare riferimento al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Arezzo, ai piani dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e agli ulteriori strumenti di settore aventi efficacia sul territorio comunale.

1.3. Il precedente avvio del Piano Operativo e le motivazioni del nuovo avvio

Con Deliberazione del Consiglio comunale n. 47 dello 26/09/2023 il Comune di Subbiano ha avviato, ai sensi dell'articolo 17 della Legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65, il procedimento di formazione del Piano Operativo comunale e contestualmente la fase preliminare della Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'articolo 23 della Legge regionale Toscana 12 febbraio 2010, n. 10.

A seguito dell'avvio del procedimento sono state regolarmente svolte le attività previste dalla normativa vigente, procedendo all'acquisizione dei contributi e degli apporti tecnico conoscitivi da parte degli enti e degli organismi pubblici interessati, allo svolgimento della fase preliminare di Valutazione Ambientale Strategica e all'attivazione di un articolato percorso di informazione e partecipazione rivolto alla cittadinanza, alle associazioni, alle attività economiche e ai portatori di interesse.

Nell'ambito del procedimento sono state inoltre completate la fase preliminare della Valutazione Ambientale Strategica, le attività di consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale e il percorso partecipativo "Subbiano si rigenera", promosso dall'Amministrazione comunale con il contributo della Regione Toscana. Sono stati altresì svolti incontri pubblici, tavoli tematici di confronto con la cittadinanza e attività di ascolto dei portatori di interesse, i cui esiti sono stati documentati negli elaborati del percorso partecipativo e nei rapporti annuali del Garante dell'informazione e della partecipazione. Tali attività hanno consentito di approfondire le esigenze del territorio e di acquisire ulteriori elementi utili alla definizione delle strategie del Piano Operativo.

Tuttavia il procedimento avviato nel 2023 non è pervenuto alla fase di adozione del Piano Operativo e, nel periodo intercorso dall'avvio del procedimento, sono intervenute significative modificazioni del quadro pianificatorio, territoriale, valutativo e procedimentale di riferimento.

In particolare, con Deliberazione del Consiglio del comune di Capolona n. 13 del 25/06/2026 e Deliberazione del Consiglio del comune di Subbiano n. 16 del 29/06/2026 è stato approvato il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capolona e Subbiano, redatto ai sensi della Legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65.

Il Piano Strutturale Intercomunale approvato recepisce gli esiti del procedimento di conformazione paesaggistica svolto con la Regione Toscana e con il Ministero della Cultura nell'ambito delle sei sedute della conferenza paesaggistica e definisce un quadro statutario, strategico e dimensionale significativamente aggiornato rispetto a quello assunto a riferimento al momento dell'avvio del procedimento del Piano Operativo.

Il Piano Strutturale Intercomunale che, al momento dell'avvio del procedimento del 2023, risultava adottato e non ancora conformato al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, costituisce oggi il riferimento pianificatorio vigente cui il Piano Operativo deve necessariamente conformarsi.

Parallelamente sono proseguite le attività di approfondimento del quadro conoscitivo, sono stati acquisiti ulteriori contributi da parte degli enti competenti, si sono concluse le attività partecipative promosse dall'Amministrazione ed è maturata una più approfondita definizione degli obiettivi strategici che dovranno orientare la formazione del Piano Operativo.

Le attività svolte hanno inoltre evidenziato la necessità di introdurre ulteriori previsioni e strategie territoriali rispetto a quelle originariamente ipotizzate, comprese le previsioni che comportano impegno di suolo non edificato esterno al perimetro del territorio urbanizzato e che dovranno essere sottoposte alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'articolo 25 della Legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65.

Sono inoltre intervenuti aggiornamenti nell'assetto organizzativo e procedimentale relativo alla formazione degli atti di governo del territorio, con la ridefinizione delle figure e degli organismi chiamati a svolgere le funzioni previste dalla normativa regionale in materia di pianificazione territoriale, informazione e partecipazione e Valutazione Ambientale Strategica.

Alla luce delle rilevanti modificazioni intervenute nel quadro pianificatorio, conoscitivo, valutativo e procedimentale di riferimento, l'atto di avvio approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 47 dello 26/09/2023 non risulta più idoneo a rappresentare compiutamente gli obiettivi, i contenuti e le strategie che dovranno orientare la formazione del Piano Operativo.

In particolare:

- Il Piano Strutturale Intercomunale, che al momento dell'avvio risultava adottato e non ancora conformato, è stato successivamente approvato recependo gli esiti della conferenza paesaggistica e introducendo modifiche e integrazioni che incidono direttamente sul quadro di riferimento del Piano Operativo;
- Il quadro conoscitivo e valutativo è stato significativamente aggiornato mediante l'acquisizione di contributi tecnico conoscitivi, approfondimenti specialistici ed esiti della fase preliminare di Valutazione Ambientale Strategica;
- Il percorso di informazione e partecipazione ha prodotto ulteriori elementi conoscitivi e proposte utili alla definizione delle strategie del Piano Operativo;
- L'Amministrazione comunale ha definito ulteriori obiettivi strategici e previsioni territoriali da sviluppare nell'ambito del nuovo strumento urbanistico, comprese le previsioni da sottoporre a conferenza di copianificazione ai sensi dell'articolo 25 della Legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65;

- Sono intervenuti aggiornamenti nell'assetto organizzativo e procedimentale relativo alla formazione degli atti di governo del territorio e allo svolgimento della Valutazione Ambientale Strategica.

Per le motivazioni sopra esposte, questa Amministrazione ha ritenuto necessario procedere al ritiro della deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 26 settembre 2023, con la quale era stato approvato l'avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo, e contestualmente disporre un nuovo avvio del procedimento, coerente con il quadro pianificatorio e programmatico nel frattempo definito.

Il nuovo avvio è finalizzato ad assicurare la piena coerenza del Piano Operativo con il Piano Strutturale Intercomunale approvato, ad aggiornare il quadro conoscitivo e valutativo di riferimento, a recepire gli esiti delle attività istruttorie e partecipative già svolte e ad integrare nel procedimento le ulteriori strategie e previsioni che l'Amministrazione intende sviluppare attraverso il nuovo strumento urbanistico.

Il presente procedimento si pone pertanto in continuità con il percorso avviato nel 2023, del quale recepisce e valorizza il patrimonio conoscitivo, valutativo e partecipativo maturato, procedendo al contempo all'aggiornamento complessivo del quadro di riferimento necessario per la formazione del nuovo Piano Operativo del Comune di Subbiano.

In tale prospettiva il nuovo avvio assume come propri gli esiti delle attività conoscitive, valutative e partecipative già svolte nell'ambito del procedimento avviato nel 2023, ferma restando la necessità di procedere al loro aggiornamento e alla loro integrazione alla luce del Piano Strutturale Intercomunale approvato, delle ulteriori strategie individuate dall'Amministrazione e delle nuove previsioni da sottoporre alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'articolo 25 della Legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65.

1.4. Esiti della fase preliminare di VAS svolta nell'ambito del precedente avvio

Contestualmente all'avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo, approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 26 settembre 2023, è stata avviata la fase preliminare della Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'articolo 23 della legge regionale Toscana 12 febbraio 2010, n. 10.

A tal fine è stato predisposto il Documento preliminare VAS, datato settembre 2023, nel quale sono stati definiti l'impostazione metodologica della valutazione, i contenuti dell'analisi di contesto, gli obiettivi di sostenibilità ambientale di riferimento, i criteri per la successiva valutazione degli effetti, le modalità di individuazione delle eventuali misure di mitigazione e compensazione e gli indirizzi per il sistema di monitoraggio. Il Documento assumeva, inoltre, quale riferimento le analisi e le valutazioni già sviluppate nell'ambito della VAS del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capolona e Subbiano, al fine di evitare duplicazioni e assicurare continuità tra la pianificazione strutturale e quella operativa.

Con nota prot. n. 12352 del 18 ottobre 2023 è stata avviata la consultazione sul Documento preliminare con i soggetti competenti in materia ambientale individuati ai sensi della normativa vigente.

Nel corso della fase preliminare di VAS e del contestuale procedimento di avvio del Piano Operativo sono stati acquisiti i seguenti contributi:

- Prot. n. 12710 del 25 ottobre 2023 – Comando dei Vigili del Fuoco di Arezzo;
- Prot. n. 12711 del 25 ottobre 2023 – Comando dei Vigili del Fuoco di Arezzo;
- Prot. n. 12901 del 30 ottobre 2023 – Regione Toscana, Direzione Ambiente ed Energia, Settore Tutela della Natura e del Mare;
- Prot. n. 13096 del 3 novembre 2023 – Regione Toscana, Direzione Urbanistica, Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
- Prot. n. 13506 del 13 novembre 2023 – Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- Prot. n. 13574 del 15 novembre 2023 – Autorità Idrica Toscana;
- Prot. n. 13654 del 16 novembre 2023 – Regione Toscana, Direzione Ambiente ed Energia, Settore Valutazione Impatto Ambientale e Valutazione Ambientale Strategica;
- Prot. n. 13887 del 22 novembre 2023 – Provincia di Arezzo;
- Prot. n. 14001 del 24 novembre 2023 – Regione Toscana, Direzione Attività Produttive.

La fase preliminare di VAS si è conclusa con il contributo tecnico e istruttorio dell'Autorità competente per la VAS del 17 gennaio 2024, definito e approvato nell'ambito della seduta tenutasi nella medesima data. L'Autorità competente, preso atto dei contributi pervenuti e ritenuti ammissibili, ha rilevato che dagli stessi non emergevano elementi ostativi alla prosecuzione del procedimento di formazione del Piano Operativo.

In considerazione della necessaria conformazione del Piano Operativo al Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capolona e Subbiano, l'Autorità competente ha, inoltre, richiamato la necessità di approfondire, a scala adeguata e con riferimento alle nuove previsioni di trasformazione, i contenuti del Quadro Conoscitivo, dello Statuto del Territorio e della Strategia dello Sviluppo Sostenibile del PSI. Per la successiva fase valutativa ha, inoltre, richiamato la necessità che il Rapporto Ambientale desse conto delle consultazioni svolte e delle modalità con cui i contributi acquisiti erano stati considerati, prevedendo una nuova consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale e ulteriori momenti di approfondimento e partecipazione rivolti ai soggetti locali interessati e alla cittadinanza.

I contributi acquisiti hanno individuato una serie articolata di temi e approfondimenti da sviluppare nella successiva formazione del Piano e del relativo Rapporto Ambientale. In particolare, sono emerse indicazioni relative:

- Alla necessità di definire in modo più esplicito gli obiettivi ambientali del Piano Operativo e il loro rapporto con le strategie urbanistiche, la disciplina normativa e le singole previsioni di trasformazione;
- All'approfondimento del quadro conoscitivo ambientale, con particolare riferimento a suolo, risorsa idrica, aria, energia, rifiuti, clima acustico, inquinamento elettromagnetico, popolazione e salute umana, nonché alla considerazione degli esiti del monitoraggio del Regolamento Urbanistico vigente;
- Alla valutazione degli effetti delle trasformazioni, con particolare attenzione agli effetti cumulativi e alle previsioni esterne al territorio urbanizzato, per le quali è stata evidenziata l'esigenza di sviluppare valutazioni sito-specifiche e di considerare le possibili alternative;
- Alla verifica della coerenza con il PIT/PPR e con la pianificazione sovraordinata e di settore, nonché all'approfondimento degli aspetti paesaggistici connessi alla ricognizione dei beni paesaggistici;
- Alla tutela della biodiversità e della rete ecologica, tenendo conto anche della prossimità al territorio comunale della ZSC IT5180009 "Monti Rognosi" e dell'omonima Riserva Naturale regionale;
- Alla coerenza con i quadri conoscitivi e con le discipline dei piani dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, con particolare riferimento alla pericolosità idraulica e geomorfologica e alla tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica;
- Alla verifica, con il gestore del servizio idrico integrato, della capacità delle reti acquedottistiche, fognarie e depurative di sostenere i carichi conseguenti alle previsioni del Piano;
- All'approfondimento degli aspetti relativi alla prevenzione degli incendi, con particolare riferimento alla distribuzione dei punti di approvvigionamento idrico per i mezzi di soccorso e alla presenza di punti idonei al rifornimento nell'ambito delle attività di prevenzione e contrasto degli incendi boschivi;
- Alla definizione di un sistema di monitoraggio strutturato, basato su indicatori misurabili, responsabilità definite e verifiche periodiche degli effetti ambientali prodotti dall'attuazione del Piano.

Gli esiti della fase preliminare svolta nel 2023-2024, unitamente agli ulteriori contributi tecnico-conoscitivi acquisiti nell'ambito del contestuale procedimento di avvio, costituiscono pertanto un patrimonio istruttorio, conoscitivo e valutativo già acquisito dall'Amministrazione e vengono assunti quale riferimento per il nuovo procedimento.

I relativi contenuti saranno verificati e aggiornati alla luce dell'intervenuta approvazione del Piano Strutturale Intercomunale, dell'evoluzione del quadro conoscitivo e normativo e delle nuove strategie e previsioni oggetto del presente avvio, concorrendo alla definizione del nuovo Documento preliminare VAS.

1.5. La nuova relazione di Avvio

La presente relazione è articolata in capitoli tematici finalizzati a illustrare il quadro di riferimento del nuovo Piano Operativo, gli obiettivi strategici perseguiti dall'Amministrazione, gli elementi conoscitivi e valutativi posti a fondamento delle scelte pianificatorie, nonché le modalità procedurali previste per la formazione dello strumento urbanistico.

Nei capitoli successivi sono illustrati il quadro pianificatorio vigente, i rapporti con il Piano Strutturale Intercomunale, lo stato di attuazione della pianificazione comunale, gli obiettivi e le strategie del Piano Operativo, l'impostazione della relativa disciplina, le previsioni da sottoporre alla conferenza di copianificazione, gli aspetti idraulici, geologici e sismici, le attività di informazione e partecipazione, il procedimento di VAS e i soggetti coinvolti nella formazione dello strumento.

In particolare:

- Il **capitolo 2** illustra il Documento programmatico della Giunta comunale, individuando gli obiettivi e gli indirizzi strategici che orientano la formazione del Piano Operativo, comprese le previsioni da sottoporre alla conferenza di copianificazione;
- Il **capitolo 3** contiene la ricognizione degli strumenti urbanistici vigenti e del loro stato di attuazione, con particolare riferimento al Piano Strutturale Intercomunale, al Regolamento Urbanistico, al relativo dimensionamento, alle previsioni attuate e residue e alle dotazioni territoriali e ai servizi pubblici;
- Il **capitolo 4** analizza il passaggio dal Piano Strutturale Intercomunale al Piano Operativo, illustrando l'impianto del PSI, la conformazione paesaggistica, la declinazione operativa delle strategie e il dimensionamento assunto come riferimento per la formazione del nuovo strumento;
- Il **capitolo 5** definisce l'architettura del Piano Operativo, illustrando l'impostazione e la struttura della disciplina, la disciplina del patrimonio edilizio esistente, la tutela dell'integrità fisica e dei caratteri qualitativi del territorio, la disciplina delle trasformazioni e delle funzioni e il sistema della mobilità;
- Il **capitolo 6** illustra gli aspetti idraulici, geologici e sismici da considerare nella formazione del Piano Operativo;
- Il **capitolo 7** descrive il percorso di informazione e partecipazione già svolto e le ulteriori attività partecipative previste nel corso della formazione del Piano Operativo;
- Il **capitolo 8** illustra l'impostazione del procedimento di VAS, i temi ambientali da approfondire nel Rapporto Ambientale, i criteri per la valutazione degli effetti e le misure di mitigazione e monitoraggio;
- Il **capitolo 9** individua i soggetti coinvolti nel procedimento, le rispettive funzioni, gli enti e gli organismi pubblici interessati, i soggetti competenti all'espressione dei pareri e i termini previsti per l'acquisizione dei contributi.

2. DOCUMENTO PROGRAMMATICO DELLA GIUNTA COMUNALE

2.1. Premessa

Il presente Documento Programmatico costituisce l'espressione degli indirizzi strategici dell'Amministrazione comunale ai fini della formazione del nuovo Piano Operativo del Comune di Subbiano.

L'approvazione del Piano Strutturale Intercomunale ha definito il quadro di riferimento entro il quale dovrà svilupparsi la pianificazione operativa comunale, individuando le strategie di sviluppo sostenibile, il dimensionamento, il patrimonio territoriale, il territorio urbanizzato e gli obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio. Spetta ora al Piano Operativo tradurre tali contenuti in una disciplina urbanistica di dettaglio, individuando le trasformazioni ritenute coerenti con le esigenze della comunità locale e con gli obiettivi di sviluppo del territorio comunale.

Con il presente documento la Giunta comunale individua pertanto gli indirizzi che ritiene prioritari per la redazione del nuovo Piano Operativo, al fine di orientare le successive attività di progettazione urbanistica. Tali indirizzi costituiscono il quadro di riferimento per il progettista incaricato e dovranno essere sviluppati e verificati nel corso della formazione del Piano Operativo, nel rispetto della legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65, del Piano Strutturale Intercomunale, degli esiti del procedimento di conformazione paesaggistica, della Conferenza di copianificazione, della Valutazione Ambientale Strategica e degli ulteriori strumenti di pianificazione sovraordinata.

Gli indirizzi programmatici di seguito riportati non costituiscono previsioni urbanistiche direttamente conformative né determinano l'automatica introduzione di nuove trasformazioni nel Piano Operativo. Essi rappresentano gli obiettivi che l'Amministrazione comunale affida al processo di pianificazione, demandando alla progettazione urbanistica la verifica della loro fattibilità, sostenibilità e coerenza con il quadro conoscitivo, con il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale e con gli interessi pubblici coinvolti.

Il nuovo Piano Operativo dovrà pertanto rappresentare uno strumento capace di coniugare tutela e sviluppo, valorizzando il patrimonio territoriale esistente, promuovendo la rigenerazione urbana, sostenendo il sistema economico e produttivo locale, rafforzando la qualità della città pubblica e migliorando la qualità della vita dei cittadini, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale, paesaggistica e territoriale.

2.2. Gli indirizzi strategici

2.2.1. Strategia generale del Piano Operativo

L'Amministrazione comunale ritiene che gli indirizzi settoriali individuati per la formazione del nuovo Piano Operativo debbano essere ricondotti a una strategia trasversale capace di orientare in modo unitario le scelte relative agli insediamenti, alla rigenerazione urbana, alla mobilità, alle attività economiche, alla città pubblica, al territorio rurale e al paesaggio.

Tale strategia assume come principi di fondo il rafforzamento della resilienza del territorio rispetto agli effetti dei cambiamenti climatici e il perseguimento della qualità del paesaggio quale componente essenziale della qualità della vita e fattore di competitività e attrattività del sistema territoriale ed economico locale.

Il Piano Operativo dovrà pertanto orientare le proprie scelte verso un modello insediativo maggiormente resiliente, capace di adattarsi agli effetti dei cambiamenti climatici e di contribuire alla loro mitigazione attraverso un insieme coordinato di misure urbanistiche, ambientali e progettuali.

In tale prospettiva dovranno essere favorite, in relazione alle caratteristiche dei diversi contesti territoriali:

- La formazione e il rafforzamento delle infrastrutture verdi e blu, mediante l'incremento degli spazi verdi, delle alberature e delle connessioni ecologiche e la loro integrazione con il sistema degli spazi pubblici;
- La progressiva desigillazione dei suoli e l'incremento delle superfici permeabili, favorendo soluzioni riconducibili ai principi della città spugna, alla raccolta e al riuso delle acque meteoriche e alla riduzione del ruscellamento superficiale;
- L'adozione di sistemi di drenaggio urbano sostenibile e di soluzioni integrate per la gestione delle acque meteoriche;
- L'introduzione, nella disciplina delle trasformazioni, di criteri di progettazione urbana attenti alle condizioni microclimatiche, all'orientamento degli edifici, alla presenza di verde e ombreggiamento e alla corretta relazione tra densità edilizia e spazi aperti;
- La mitigazione delle isole di calore attraverso l'incremento della vegetazione, la riduzione delle superfici impermeabili, il raffrescamento passivo degli edifici, l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e il progressivo miglioramento della sostenibilità del sistema della mobilità;
- La definizione di modalità di monitoraggio e di partecipazione che consentano di verificare nel tempo l'efficacia delle strategie e delle azioni previste dal Piano.

Parallelamente, il Piano Operativo assume la qualità del paesaggio come componente trasversale delle politiche di governo del territorio. La tutela del paesaggio non dovrà essere intesa esclusivamente come conservazione degli assetti esistenti, ma come capacità di governarne le trasformazioni assicurando la continuità con i caratteri identitari, morfologici, ambientali, storici e insediativi propri del territorio di Subbiano.

In questa prospettiva, la qualità paesaggistica costituisce non soltanto un obiettivo di tutela, ma anche un fattore capace di accrescere la qualità della vita della popolazione, l'attrattività del territorio e il valore delle attività economiche, delle produzioni locali e dei servizi che in esso si sviluppano.

Gli indirizzi strategici di seguito definiti dovranno pertanto essere sviluppati in coerenza con tali principi, assumendo la resilienza climatica e la qualità del paesaggio quali criteri trasversali per la valutazione e la disciplina delle trasformazioni previste dal nuovo Piano Operativo.

2.2.2. Sviluppo del sistema insediativo

L'Amministrazione comunale ritiene che il nuovo Piano Operativo debba consolidare il modello insediativo policentrico delineato dal Piano Strutturale Intercomunale, riconoscendo il ruolo complementare del capoluogo, di Castelnuovo e delle frazioni quali elementi costitutivi dell'identità territoriale del Comune di Subbiano.

Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla valorizzazione dei centri storici, favorendo il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso una disciplina che, nel rispetto dei caratteri storico-tipologici degli edifici e degli impianti urbani, consenta l'adeguamento degli immobili agli standard qualitativi, funzionali ed energetici contemporanei, promuovendone il riuso e contrastandone il progressivo abbandono.

L'Amministrazione ritiene inoltre strategico sostenere la permanenza della popolazione nelle frazioni e nei nuclei minori, prevedendo una disciplina che favorisca gli interventi di ampliamento e di adeguamento degli edifici esistenti, compatibilmente con i valori paesaggistici, ambientali e storico-culturali dei diversi contesti territoriali, contribuendo così al rafforzamento del sistema insediativo policentrico.

Nell'ambito del sistema vallivo dell'Arno, il Piano Operativo dovrà infine disciplinare la realizzazione di strutture temporanee e manufatti di limitata consistenza destinati a supportare la fruizione del Parco dell'Arno e della rete della mobilità lenta, assicurandone il corretto inserimento paesaggistico e la compatibilità con i valori ambientali e naturalistici dell'area.

L'Amministrazione ritiene, inoltre, che il rafforzamento del sistema insediativo debba passare anche attraverso una riqualificazione formale e funzionale degli spazi pubblici, favorendone una maggiore riconoscibilità e una più chiara gerarchizzazione in relazione al ruolo svolto all'interno dei diversi centri abitati.

Il Piano Operativo dovrà pertanto concorrere alla definizione di un sistema di spazi pubblici differenziati per funzione, carattere e livello di servizio, valorizzando piazze, spazi di relazione, percorsi pedonali, aree verdi e luoghi di aggregazione quali elementi strutturanti dell'identità urbana e della qualità degli insediamenti. La disciplina dovrà favorire la continuità e la connessione tra tali spazi, migliorandone l'accessibilità, la riconoscibilità e la capacità di costituire punti di riferimento per la vita delle diverse comunità locali.

2.2.3. Rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio

L'Amministrazione comunale individua nella rigenerazione urbana uno dei principali strumenti per il miglioramento della qualità del territorio, ritenendo prioritario orientare il nuovo Piano Operativo verso il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, limitando il ricorso a nuove espansioni ai soli casi in cui risultino effettivamente necessari e coerenti con gli obiettivi di interesse pubblico.

In tale prospettiva, il Piano Operativo dovrà favorire il riuso degli edifici esistenti, il recupero delle aree dismesse o sottoutilizzate, la riqualificazione degli spazi urbani e la progressiva riduzione delle superfici impermeabilizzate, promuovendo interventi capaci di migliorare la qualità urbana, ambientale e paesaggistica degli insediamenti.

L'Amministrazione considera strategica la rigenerazione degli ambiti di Via Signorini e di Viale dei Martiri, caratterizzato dalla presenza di edifici industriali dismessi, ritenendo che tale area possa rappresentare un'importante occasione di riqualificazione urbana, di ricucitura del tessuto edilizio e di valorizzazione di una porzione significativa del territorio comunale.

Analoga attenzione dovrà essere riservata ai processi di riqualificazione delle aree produttive esistenti, promuovendo interventi di recupero, deimpermeabilizzazione, incremento delle dotazioni di verde e miglioramento della qualità degli spazi pubblici e privati, nella prospettiva di uno sviluppo urbano maggiormente sostenibile.

L'Amministrazione ritiene inoltre opportuno che il nuovo Piano Operativo valuti l'introduzione di meccanismi perequativi finalizzati a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente e il riordino urbanistico del territorio, verificando la possibilità di consentire, nei casi ritenuti sostenibili e di interesse pubblico, il trasferimento di capacità edificatoria dal territorio rurale al territorio urbanizzato, nonché tra diversi ambiti del territorio urbanizzato, quale strumento per incentivare la rigenerazione urbana e ridurre il consumo di nuovo suolo.

2.2.4. Sistema produttivo ed economico

L'Amministrazione comunale ritiene che il nuovo Piano Operativo debba contribuire al rafforzamento del sistema economico locale, favorendo lo sviluppo delle attività produttive, commerciali, agricole e turistiche quali elementi essenziali per la crescita del territorio, per il mantenimento dei livelli occupazionali e per l'incremento dell'attrattività del Comune di Subbiano.

Il Piano Operativo dovrà pertanto perseguire il consolidamento e la qualificazione delle aree produttive esistenti, privilegiando il completamento e la razionalizzazione degli insediamenti già presenti rispetto alla formazione di nuovi poli isolati, promuovendo interventi di riqualificazione urbanistica, ambientale e infrastrutturale capaci di migliorarne la competitività e la qualità complessiva.

L'Amministrazione ritiene inoltre strategico valutare il completamento dell'area produttiva di Castelnuovo, il potenziamento dell'area commerciale della Polveriera e il consolidamento del sistema com-

merciale localizzato nella parte settentrionale del capoluogo, verificandone la sostenibilità urbanistica, infrastrutturale e ambientale e la coerenza con il quadro programmatico sovraordinato.

Particolare attenzione dovrà essere riservata anche alla valorizzazione del territorio rurale quale componente attiva del sistema economico comunale, favorendo la multifunzionalità delle aziende agricole, la diversificazione delle attività economiche compatibili e lo sviluppo di forme di turismo sostenibile strettamente integrate con il patrimonio paesaggistico, ambientale e culturale del territorio.

L'Amministrazione ritiene infine che il nuovo Piano Operativo debba individuare strumenti urbanistici in grado di sostenere l'innovazione delle imprese, favorire il recupero e la riqualificazione degli insediamenti produttivi esistenti e creare le condizioni per uno sviluppo economico equilibrato, capace di coniugare competitività, qualità urbana e sostenibilità ambientale.

2.2.5. Servizi e città pubblica

L'Amministrazione comunale ritiene che il rafforzamento della città pubblica costituisca uno degli obiettivi prioritari del nuovo Piano Operativo, riconoscendo nei servizi, negli spazi pubblici e nelle attrezzature collettive elementi fondamentali per il miglioramento della qualità della vita, della coesione sociale e dell'attrattività del territorio comunale.

Il Piano Operativo dovrà pertanto verificare l'adeguatezza e la distribuzione territoriale delle dotazioni pubbliche, perseguendo non solo il rispetto degli standard urbanistici previsti dalla normativa vigente, ma anche il miglioramento della qualità, dell'accessibilità e della funzionalità dei servizi esistenti, con particolare attenzione al rapporto tra il capoluogo e le frazioni.

L'Amministrazione considera strategico il rafforzamento del sistema sportivo comunale, quale elemento qualificante dell'offerta di servizi e della capacità attrattiva del territorio, nonché il potenziamento dei servizi sociali e assistenziali rivolti alla popolazione, con particolare riferimento alle esigenze derivanti dall'invecchiamento della popolazione e al fabbisogno di edilizia residenziale sociale.

Particolare rilievo assume inoltre il completamento e la valorizzazione del Parco dell'Arno nel territorio di Castelnuovo, quale spazio pubblico di interesse sovramunicipale destinato a integrare funzioni ambientali, ricreative, sportive e di mobilità lenta, rafforzando il rapporto tra il sistema insediativo e il fiume Arno.

Il Piano Operativo dovrà infine promuovere il miglioramento complessivo della città pubblica attraverso la qualificazione degli spazi di aggregazione, del verde pubblico, delle attrezzature scolastiche, dei servizi socio-sanitari e delle ulteriori dotazioni collettive, orientando le future trasformazioni urbanistiche verso un assetto del territorio sempre più inclusivo, accessibile e capace di rispondere ai bisogni della comunità locale.

2.2.6. Mobilità e infrastrutture

L'Amministrazione comunale ritiene che il miglioramento del sistema della mobilità e delle infrastrutture costituisca una condizione essenziale per sostenere lo sviluppo del territorio, incrementarne l'accessibilità e migliorare la qualità della vita dei cittadini.

A tal fine, il nuovo Piano Operativo dovrà affrontare in maniera organica le problematiche della mobilità comunale, promuovendo una maggiore integrazione tra la rete viaria, la mobilità ciclopedonale, il sistema dei servizi e gli insediamenti esistenti, con particolare attenzione alla sicurezza stradale, alla riduzione dei punti di conflitto e al miglioramento dell'accessibilità al capoluogo, alle frazioni e alle principali polarità urbane.

L'Amministrazione ritiene che le scelte pianificatorie debbano essere supportate da uno specifico studio della mobilità comunale, da sviluppare parallelamente alla redazione del Piano Operativo, finalizzato ad analizzare i flussi di traffico, individuare le principali criticità della rete viaria e definire un quadro organico degli interventi necessari per migliorare la circolazione veicolare, ciclopedonale e il sistema della sosta.

Particolare attenzione dovrà essere riservata allo studio della mobilità nell'area del bivio per Falciano, al completamento della rete ciclopedonale, con particolare riferimento alla pista ciclabile di Castelnuovo, al miglioramento delle connessioni con la Strada Regionale 71, sia in corrispondenza di Castelnuovo che nella parte nord del capoluogo, nonché al rafforzamento dei collegamenti tra il capoluogo e le frazioni.

Il Piano Operativo dovrà inoltre promuovere una mobilità sempre più sostenibile, integrando le future trasformazioni urbanistiche con il sistema delle infrastrutture esistenti e programmando gli interventi necessari per garantire adeguati livelli di sicurezza, accessibilità e funzionalità dell'intero territorio comunale.

2.2.7. Paesaggio e territorio rurale

L'Amministrazione comunale riconosce nel paesaggio e nel territorio rurale uno dei principali elementi identitari del Comune di Subbiano e ritiene che il nuovo Piano Operativo debba perseguirne la tutela e la valorizzazione, favorendo al contempo il mantenimento delle attività agricole, il recupero del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di iniziative compatibili con i valori ambientali, storici e paesaggistici del territorio.

Il Piano Operativo dovrà promuovere una disciplina del territorio rurale orientata alla conservazione dei caratteri del paesaggio agrario, al recupero degli edifici esistenti e alla valorizzazione delle attività economiche connesse all'agricoltura, incentivando forme di multifunzionalità che contribuiscano alla permanenza delle imprese agricole e alla cura del territorio.

Particolare attenzione dovrà essere riservata al complesso dell'Opera Pia Boschi, che l'Amministrazione considera una risorsa strategica per il territorio comunale. Il Piano Operativo dovrà pertanto va-

lutare una disciplina che ne favorisca il recupero, la riqualificazione e il riuso, nel rispetto dei valori storici, architettonici, paesaggistici e rurali che lo caratterizzano, promuovendo l'insediamento di attività socio-culturali, assistenziali e di interesse collettivo compatibili con il contesto e con le caratteristiche del complesso.

L'Amministrazione ritiene inoltre che il territorio rurale debba continuare a rappresentare un elemento fondamentale della qualità paesaggistica e ambientale del Comune, orientando le future scelte urbanistiche verso un equilibrio tra tutela, valorizzazione e sviluppo sostenibile, evitando trasformazioni che possano comprometterne i caratteri identitari e favorendo, al contrario, interventi capaci di rafforzarne il presidio, la fruizione e la qualità complessiva.

2.2.8. Ambiente e resilienza

L'Amministrazione comunale ritiene che la tutela dell'ambiente e l'adattamento ai cambiamenti climatici debbano costituire principi trasversali nella formazione del nuovo Piano Operativo, orientando tutte le future trasformazioni verso modelli di sviluppo sostenibili e capaci di migliorare la qualità ambientale del territorio.

Il Piano Operativo dovrà pertanto promuovere il contenimento del consumo di suolo, favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente e orientare le nuove trasformazioni verso soluzioni che riducano gli impatti ambientali, incrementino la permeabilità dei suoli, migliorino il microclima urbano e contribuiscano alla resilienza del sistema insediativo rispetto agli effetti dei cambiamenti climatici.

Particolare attenzione dovrà essere riservata alla tutela e al rafforzamento della rete ecologica comunale, alla salvaguardia delle componenti ambientali e paesaggistiche di maggiore pregio e all'integrazione delle infrastrutture verdi e blu con il sistema insediativo e con gli spazi pubblici, favorendo la continuità ecologica e la qualità ambientale complessiva del territorio.

L'Amministrazione ritiene inoltre che il nuovo Piano Operativo debba incentivare interventi orientati all'efficientamento energetico del patrimonio edilizio, alla riduzione delle emissioni climalteranti, alla gestione sostenibile delle acque meteoriche e alla mitigazione del rischio idraulico, promuovendo soluzioni progettuali che contribuiscano a rendere il territorio comunale più resiliente, sicuro e sostenibile nel lungo periodo.

2.2.9. Attrezzature strategiche e opere pubbliche

L'Amministrazione comunale ritiene che il nuovo Piano Operativo debba concorrere alla realizzazione di un sistema integrato di attrezzature pubbliche e di interesse collettivo capace di sostenere lo sviluppo del territorio, migliorare la qualità dei servizi e rafforzare l'attrattività del Comune di Subbiano.

In tale prospettiva, il Piano Operativo dovrà individuare e disciplinare le aree e le attrezzature ritenute strategiche per il perseguimento degli obiettivi dell'Amministrazione, garantendone la coerenza con il sistema insediativo, con la rete infrastrutturale e con gli standard urbanistici, favorendo nel contempo

il recupero e la rifunionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ogniqualvolta ciò risulti compatibile con le esigenze funzionali e con l'interesse pubblico.

Tra gli interventi ritenuti prioritari l'Amministrazione individua il recupero del magazzino comunale e dell'adiacente area commerciale, quale occasione di riqualificazione urbana e di razionalizzazione delle funzioni pubbliche, nonché la realizzazione di una nuova area attrezzata per la sosta dei camper, finalizzata a sostenere il turismo itinerante e a rafforzare l'offerta di servizi a supporto della fruizione del territorio.

Particolare rilevanza strategica assume inoltre il complesso dell'Opera Pia Boschi, per il quale l'Amministrazione intende promuovere, nell'ambito delle valutazioni urbanistiche e della procedura di copianificazione, la possibilità di insediare una struttura residenziale assistita (RSA), quale servizio di interesse pubblico in grado di rispondere ai bisogni della popolazione, valorizzando contestualmente un complesso edilizio di rilevante interesse storico e paesaggistico.

Il Piano Operativo dovrà infine costituire il quadro di riferimento per la programmazione delle future opere pubbliche comunali, individuando le aree necessarie alla loro realizzazione e garantendone il coordinamento con le strategie di sviluppo del territorio, con le politiche di rigenerazione urbana e con il sistema complessivo dei servizi e delle infrastrutture.

2.3. Copianificazione

Nel corso del procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dei Comuni di Capolona e Subbiano sono state individuate alcune previsioni comportanti impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, sottoposte alla Conferenza di copianificazione ai sensi dell'articolo 25 della legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65.

Su tali previsioni la Conferenza di copianificazione ha espresso esito favorevole o favorevole condizionato, in alcuni casi accompagnato da prescrizioni e indicazioni successivamente recepite nell'ambito del procedimento di formazione del PSI.

Nell'ambito del primo quinquennio del nuovo Piano Operativo, l'Amministrazione comunale intende approfondire le seguenti previsioni già esaminate durante la formazione del PSI, individuandole mediante una nuova sigla e una numerazione progressiva:

- PO.01 – Parcheggio del cimitero di Falciano (PSI: 03 – Falciano);
- PO.02 – Opera Pia Boschi (PSI: 06 – Opera Pia Boschi);
- PO.03 – La Polveriera (PSI: 08 – La Polveriera);
- PO.04 – Ampliamento dell'area industriale di Castelnuovo (PSI: 09 – Castelnuovo);
- PO.05 – Raccordo del cimitero di Subbiano (PSI: 18 – Raccordo del cimitero di Subbiano).

Per ciascuna delle suddette previsioni è predisposta una scheda sintetica nella quale sono riportati:

- La sigla identificativa attribuita nell'ambito del Piano Operativo;
- La proposta esaminata dalla Conferenza di copianificazione durante la formazione del PSI;
- L'esito della Conferenza e le eventuali prescrizioni o indicazioni formulate.

Tra le previsioni sopra richiamate, l'Amministrazione attribuisce carattere prioritario agli ambiti della Polveriera, di Castelnuovo e dell'Opera Pia Boschi, ritenendoli strategici per il perseguimento degli obiettivi di sviluppo economico, di riqualificazione urbana, di valorizzazione del patrimonio territoriale e di potenziamento dei servizi di interesse pubblico.

L'Amministrazione comunale intende, inoltre, approfondire, ai fini del loro eventuale inserimento nel primo quinquennio del Piano Operativo, le seguenti nuove previsioni comportanti impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, non individuate né esaminate nell'ambito del procedimento di formazione del PSI:

- PO.06 – Località Sant'Angelo;
- PO.07 – Rocolino;
- PO.08 – Campo da calcio di Falciano.

Per ciascuna delle nuove previsioni è predisposta una scheda sintetica contenente esclusivamente la sigla identificativa e la descrizione della proposta.

Le otto schede hanno carattere programmatico e ricognitivo. La definizione dei relativi contenuti urbanistici e la predisposizione della documentazione necessaria per la Conferenza di copianificazione saranno effettuate nelle successive fasi di formazione del Piano Operativo.

2.3.1. PO.01 - Parcheggio del cimitero di Falciano

Proposta

Realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico a servizio della frazione di Falciano e del cimitero comunale, finalizzato alla riqualificazione dell'area antistante, al miglioramento dell'accessibilità e alla riduzione della sosta lungo la strada provinciale, in particolare in occasione delle manifestazioni e degli eventi ricorrenti nella frazione. La proposta interessa una superficie territoriale di circa 1.000 mq e prevede indicativamente 20 posti auto.



Esiti della conferenza di copianificazione del PSI

Corrispondente previsione del PSI: 03 - Falciano

Esito: Parere complessivamente favorevole.

Prescrizioni e indicazioni:

- Corredare la previsione di un'analisi dettagliata degli elementi della rete degli ecosistemi forestali e della rete degli ecosistemi agro-pastorali presenti, al fine di individuare una disciplina delle trasformazioni coerente con la preservazione di tali elementi;
- Individuare la superficie destinata a parcheggio collocandola in ampliamento dell'esistente, nell'areale posto in corrispondenza del filare di ulivi antistante l'ingresso;
- Introdurre prescrizioni per un progetto di parcheggio integrato nel contesto paesaggistico e garantire la permeabilità dei suoli.

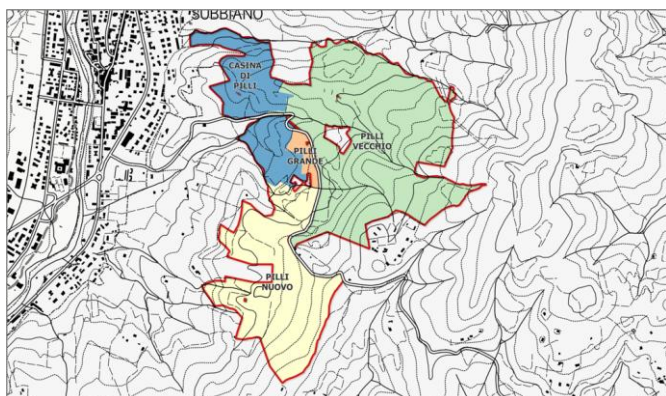
2.3.2. PO.02 - Opera Pia Boschi

Proposta

L'area fa parte di un lascito alla comunità denominato Opera Pia Boschi. Situata sulle colline a est dell'abitato di Subbiano, il complesso rurale è inserito in un contesto panoramico di pregio e di antica origine rurale, ricco di case e annessi agricoli sparsi, sistemazioni agrarie e coltivazioni arboree (vite e olivo), che si alternano a seminativi asciutti e

superfici boscate. Il fondo rustico è articolato in quattro centri aziendali, con fabbricati rurali e resede, denominati Casina di Pilli, Pilli Vecchio, Pilli Grande e Pilli Nuovo. Il complesso è attraversato dalla Strada Comunale di Montegiovi (strada asfaltata, di dimensioni ridotte, ma adeguate alla transitabilità carrabile esistente) a cui si può accedere sia da ovest (dal versante casentinese), che da est (da quello aretino).

Recupero e rifunzionalizzazione dei fabbricati esistenti di Casina di Pilli, Pilli Vecchio, Pilli Grande e Pilli Nuovo e valorizzazione del complesso rurale dell'Opera Pia Boschi, con l'insediamento di funzioni agricole, turistico-ricettive, socio-sanitarie, direzionali e di servizio. La proposta comprende, inoltre, la realizzazione di una struttura residenziale assistita e di strutture turistico-ricettiva integrative della funzione agricola.



Esiti della conferenza di copianificazione del PSI

Corrispondente previsione del PSI: 06 - Opera Pia Boschi

Esito: Parere favorevole.

Prescrizioni e indicazioni:

- Limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;
- Evitare che le nuove viabilità destabilizzino i versanti;
- Contenere al massimo la realizzazione di infrastrutture e manufatti e prevedere forme di architettura ecosostenibili e a basso impatto ambientale;
- Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

2.3.3. PO.03 - La Polveriera

Proposta

Realizzazione di una nuova polarità intercomunale nell'area compresa tra il fiume Arno, la ferrovia e lo svincolo della SR 71, mediante l'insediamento di una media struttura di vendita con superficie edificabile pari a 1.500 mq, parcheggi pubblici per circa 4.000 mq e verde pubblico per circa 6.300 mq. La proposta è finalizzata a potenziare i servizi per Castelnuovo, per la parte meridionale di Capolona e per le aree produttive esistenti e previste, nonché a rafforzare la fruizione della ciclovia dell'Arno.



Esiti della conferenza di copianificazione del PSI

Corrispondente previsione del PSI: 08 - La Polveriera

Esito: Parere condizionato al rispetto delle prescrizioni.

Prescrizioni e indicazioni:

- Limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
- Ridurre l'ambito d'intervento al fine di garantire il mantenimento e il miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi, con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali;
- Garantire la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti, compresi siepi, filari, alberi isolati, viabilità podere e interpodere e sistemazioni idraulico-agrarie;
- Garantire la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua, con funzioni paesaggistiche e di miglioramento della connettività ecologica;
- Garantire il contestuale riordino degli insediamenti artigianali esistenti, delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi, contrastando la saldatura del tessuto edificato;
- Preservare gli spazi agricoli residui quali varchi inedificati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa, valorizzandone la multifunzionalità;
- Rafforzare le relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale, valorizzando l'attività agricola come servizio e funzione fondamentale per la città;
- Salvaguardare e valorizzare il sistema delle ville pedecollinari e la relazione con il contesto rurale, con particolare riferimento al Castello della Fioraia di Castelnuovo;
- Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

2.3.4. PO.04 - Ampliamento dell'area industriale di Castelnuovo

Proposta

Ampliamento e completamento dell'area produttiva di Castelnuovo, ormai sostanzialmente satura, mediante l'individuazione di un ambito contiguo al tessuto produttivo esistente e già parzialmente urbanizzato. La proposta prevede funzioni industriali e artigianali, direzionali e di servizio e commerciali al dettaglio e potrà concorrere al trasferimento di attività collocate in ambiti produttivi degradati da rigenerare o riqualificare. L'intervento è associato alla valorizzazione dell'ambito fluviale e della ciclovia dell'Arno.



Esiti della conferenza di copianificazione del PSI

Corrispondente previsione del PSI: 09 - Castelnuovo

Esito: Parere favorevole.

Prescrizioni e indicazioni:

- Utilizzare l'area, unica possibilità individuata nel territorio intercomunale, per il trasferimento di superfici e volumetrie di attività poste in ambiti produttivi degradati da rigenerare o riqualificare, anche ai fini del potenziamento dell'area produttiva contigua esistente;
- Assicurare il mantenimento dell'equilibrio tra il delicato ambito fluviale e le nuove previsioni, evitando il congestionamento e l'eccessiva pressione antropica e ricostituendo le relazioni ambientali e territoriali;
- Garantire il mantenimento di varchi inedificati e delle visuali libere verso l'asta fluviale, attestando l'intervento lungo la viabilità esistente;
- Limitare il rischio di compattazione del suolo, garantendo anche la riduzione del consumo di suolo agricolo da parte dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture;
- Prevedere misure di mitigazione e compensazione, quali il rafforzamento delle fasce di vegetazione ripariale, la costituzione di siepi e filari di specie autoctone e l'adozione delle migliori tecnologie per l'abbattimento delle emissioni in atmosfera;
- Assicurare il mantenimento o il recupero della tessitura agraria, esteso anche alle zone limitrofe all'intervento;
- Migliorare la permeabilità ecologica delle residue aree agricole, anche mediante la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi;
- Assicurare che il nuovo insediamento sia coerente per tipi edilizi, materiali, colori e altezze, nell'ambito di un progetto unitario opportunamente inserito nel contesto paesaggistico.

2.3.5. PO.05 - Raccordo del cimitero di Subbiano

Proposta

Realizzazione di un raccordo viario in continuità con il tratto esistente e incompleto in località La Vigna, finalizzato a collegare Ponte Caliano con la strada comunale di Montegiovi e a decongestionare la rotatoria di accesso al capoluogo.



Esiti della conferenza di copianificazione del PSI

Corrispondente previsione del PSI: 18 - Raccordo del cimitero di Subbiano

Esito: Parere favorevole nel rispetto del contributo del Settore Genio Civile Valdarno Superiore.

2.3.6. PO.06 - Località Sant'Angelo

Proposta

Realizzazione, nei pressi del nucleo di Giuliano, di bungalow, destinati a ospitare un'aula didattica e persone interessate a soggiornare nell'area per partecipare alle attività proposte e visitare il territorio. La previsione è riferita a una superficie territoriale di circa 6.000 mq e a funzioni turistico-ricettive connesse all'attività agricola.



Caratteristiche

Interventi strettamente connessi all'attività agricola che prevedano manufatti di limitata consistenza, preferibilmente con soluzioni progettuali seminterrati o comunque tali da non interferire con il profilo del crinale.

Interventi di miglioramento delle dotazioni infrastrutturali e della viabilità di accesso, quale misura di compensazione a favore del territorio.

2.3.7. PO.07 - Rocolino

Proposta

Realizzazione di strutture turistico-ricettive di tipo diffuso con custode, da inserire in modo coerente nel contesto collinare e paesaggistico della località Rocolino. La proposta è finalizzata a sviluppare un'offerta turistica qualificata e sostenibile e a favorire la riqualificazione dell'area interessata, mediante manufatti di limitata consistenza collocati in prossimità dell'edificio esistente.



Caratteristiche

Interventi strettamente connessi all'attività agricola che prevedano manufatti di limitata consistenza, preferibilmente con soluzioni progettuali seminterrati o comunque tali da non interferire con il profilo del crinale.

Interventi di miglioramento delle dotazioni infrastrutturali e della viabilità di accesso, quale misura di compensazione a favore del territorio.

2.3.8. PO.08 - Campo da calcio di Falciano

Proposta

Realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del campo sportivo di Falciano, da collocare nell'area libera adiacente alla SR 71. La proposta interessa una superficie territoriale di circa 1.000 mq ed è finalizzata a migliorare l'accessibilità e la dotazione di sosta dell'impianto sportivo.



Caratteristiche

Gli interventi dovranno essere improntati alla compatibilità ambientale e paesaggistica, privilegiando il mantenimento della permeabilità dei suoli, la riduzione delle superfici impermeabilizzate e l'impiego di adeguate sistemazioni vegetazionali. La progettazione dovrà, inoltre, garantire la corretta gestione delle acque meteoriche e un inserimento armonico dell'area di sosta nel contesto circostante.

3. RICOGNIZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E DELLA LORO ATTUAZIONE

3.1. Evoluzione della pianificazione urbanistica comunale

L'attuale assetto della pianificazione comunale del Comune di Subbiano è il risultato di un percorso evolutivo sviluppatosi nell'arco degli ultimi venti anni, caratterizzato dal progressivo adeguamento degli strumenti urbanistici alle disposizioni regionali e dall'evoluzione delle esigenze territoriali, ambientali e socioeconomiche del territorio comunale.

Il Comune di Subbiano ha approvato il proprio **Piano Strutturale con Deliberazione del Consiglio comunale n. 5 dello 14/03/2005**, successivamente modificato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 32 dello 29/09/2008 relativamente al tracciato della Strada Regionale n. 71.

In attuazione delle previsioni del Piano Strutturale è stato successivamente approvato il primo **Regolamento Urbanistico comunale con Deliberazione del Consiglio comunale n. 9 dello 19/04/2007**, divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana dello 13/06/2007.

Nel periodo di vigenza del Regolamento Urbanistico sono state approvate diverse varianti finalizzate all'aggiornamento della disciplina urbanistica e all'adeguamento dello strumento alle esigenze emerse nel territorio comunale.

Alla scadenza del quinquennio di efficacia delle previsioni trasformative previsto dalla normativa regionale allora vigente, l'Amministrazione comunale ha avviato una complessiva revisione dello strumento urbanistico che si è conclusa con l'approvazione della **Variante n. 8 al Regolamento Urbanistico mediante Deliberazione del Consiglio comunale n. 17 dello 09/04/2014**. Tale procedimento ha comportato l'aggiornamento del quadro previsionale strategico comunale, l'espletamento della Valutazione Ambientale Strategica, l'adeguamento degli studi geologici e idraulici e la predisposizione degli studi di microzonazione sismica a supporto della pianificazione urbanistica.

Successivamente all'approvazione della Variante n. 8 al Regolamento Urbanistico, lo strumento urbanistico comunale è stato oggetto di ulteriori aggiornamenti mediante l'approvazione di n. 11 varianti urbanistiche, finalizzate a recepire specifiche esigenze di interesse pubblico e a garantire il progressivo adeguamento della disciplina urbanistica alle esigenze del territorio comunale. L'ultima variante è stata approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 43 dello 25/11/2025 avente ad oggetto "Pronuncia sulle osservazioni ed approvazione definitiva del progetto Sistema integrato dei percorsi ciclabili dell'Arno e del Sentiero della Bonifica, tratto Fiume Arno Casentino, Il stralcio, Il lotto, Fase I (CUP D31B18000340002), costituente variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'articolo 34 della Legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65", divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 4 dello 28/01/2026.

A partire dall'anno 2020, con l'avvio del procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capolona e Subbiano approvato con Deliberazione del Consiglio comunale di Sub-

biano n. 25 dello 27/11/2020 e Deliberazione del Consiglio comunale di Capolona n. 32 dello 28/11/2020, l'attività di pianificazione del territorio ha progressivamente assunto una dimensione sovracomunale, in coerenza con gli indirizzi della Legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e con gli obiettivi di coordinamento territoriale e di integrazione delle politiche di sviluppo perseguiti dalla Regione Toscana.

Tale percorso si è concluso con l'approvazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capolona e Subbiano, approvato con Deliberazione del Consiglio comunale di Subbiano n. 16 del 29/06/2026 e Deliberazione del Consiglio comunale di Capolona n. 13 del 25/06/2026, che costituisce oggi il riferimento strategico e statutario per il governo del territorio e il quadro pianificatorio cui dovrà conformarsi il nuovo Piano Operativo del Comune di Subbiano.

L'approvazione del Piano Strutturale Intercomunale ha determinato il superamento del precedente Piano Strutturale comunale, definendo un nuovo quadro statutario e strategico di riferimento per il governo del territorio e individuando gli indirizzi, gli obiettivi e il dimensionamento cui dovrà conformarsi il nuovo Piano Operativo.

3.2. Il Piano Strutturale Intercomunale vigente

Il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capolona e Subbiano costituisce il vigente strumento della pianificazione territoriale dei due Comuni ed il riferimento statutario e strategico per la formazione del nuovo Piano Operativo del Comune di Subbiano.

Il procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale è stato avviato con Deliberazione del Consiglio comunale di Subbiano n. 25 dello 27/11/2020 e Deliberazione del Consiglio comunale di Capolona n. 32 dello 28/11/2020, ai sensi dell'articolo 17 della Legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65.

Nel corso del procedimento è stata attivata la conferenza di copianificazione prevista dall'articolo 25 della Legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 per le previsioni comportanti impegno di suolo esterno al territorio urbanizzato. La conferenza si è svolta nelle sedute dello 24/10/2022 e dello 16/03/2023, con esito favorevole alle previsioni sottoposte all'esame della Regione Toscana.

Il Piano Strutturale Intercomunale è stato successivamente adottato con Deliberazione del Consiglio comunale di Capolona n. 18 dello 28/03/2023 e Deliberazione del Consiglio comunale di Subbiano n. 18 dello 04/04/2023.

A seguito della pubblicazione del piano adottato sono pervenute osservazioni, contributi e pareri che hanno condotto all'approvazione delle controdeduzioni mediante Deliberazione del Consiglio comunale di Capolona n. 13 dello 25/03/2024 e Deliberazione del Consiglio comunale di Subbiano n. 9 dello 11/03/2024.

Con nota protocollo n. 3709 dello 27/03/2024 è stata quindi trasmessa alla Regione Toscana, alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio ed alla Provincia di Arezzo la documentazione del Piano

Strutturale Intercomunale controdedotto ai fini della convocazione della conferenza paesaggistica prevista dall'articolo 21 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale.

La conferenza paesaggistica si è articolata in sei sedute svoltesi nelle date dello 23/05/2024, dello 04/07/2024, dello 19/09/2024, dello 22/04/2025, dello 07/08/2025 e dello 26/03/2026. Nel corso delle attività sono stati approfonditi gli aspetti relativi alla conformazione del piano al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, alla disciplina del patrimonio territoriale, alla ricognizione dei beni paesaggistici ed alla coerenza delle strategie di sviluppo territoriale con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio.

Gli esiti della conferenza paesaggistica hanno comportato l'introduzione di modifiche ed integrazioni agli elaborati del Piano Strutturale Intercomunale, recepite nella versione definitivamente approvata con Deliberazioni dei Consigli comunali di Subbiano n. 16 del 29/06/2026 e Deliberazione del Consiglio comunale di Capolona n. 13 del 25/06/2026.

Il Piano Strutturale Intercomunale approvato definisce il patrimonio territoriale dei due Comuni, individua le invarianti strutturali, disciplina lo statuto del territorio, definisce gli obiettivi strategici di area vasta e di ambito locale e stabilisce il dimensionamento massimo sostenibile degli insediamenti e delle funzioni, costituendo il quadro di riferimento per la successiva pianificazione operativa.

Per il Comune di Subbiano il Piano Strutturale Intercomunale rappresenta il principale riferimento per la definizione delle scelte del nuovo Piano Operativo, che dovrà tradurre a livello conformativo e gestionale gli indirizzi strategici, le disposizioni statutarie, gli obiettivi di qualità territoriale e paesaggistica ed il dimensionamento individuati dal piano strutturale.

Le previsioni del presente Piano Operativo sono pertanto elaborate in coerenza con il Piano Strutturale Intercomunale vigente, del quale costituiscono attuazione nell'ambito del territorio comunale di Subbiano.

3.3. Il Regolamento Urbanistico vigente

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Subbiano è costituito dalla Variante generale n. 8 approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 17 dello 09/04/2014, successivamente aggiornata mediante undici varianti urbanistiche che ne hanno progressivamente modificato specifiche previsioni senza alterarne l'impostazione generale.

Lo strumento è stato redatto in attuazione del Piano Strutturale comunale ed è organizzato secondo la struttura dei sistemi territoriali e delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) individuate dalla pianificazione strutturale.

La disciplina urbanistica è articolata attraverso specifici elaborati dedicati agli insediamenti esistenti e alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, distinti per i diversi sistemi territoriali che caratterizzano il territorio comunale: la collina meridionale di Montegiovi e Chiaveretto, l'am-

bito urbano del capoluogo e della valle dell'Arno, la collina settentrionale di Poggio d'Acona, Valenzano e Santa Mama e la montagna orientale di Falciano e dell'Alpe di Catenaia.

Particolare rilevanza assume la disciplina del patrimonio edilizio esistente, sviluppata attraverso una specifica attività di schedatura e classificazione del patrimonio edilizio di matrice storica, cui il Regolamento Urbanistico associa differenziate categorie di intervento e modalità di tutela e valorizzazione.

Le trasformazioni urbanistiche sono disciplinate mediante l'individuazione di unità insediative di trasformazione, aree di completamento e ulteriori previsioni insediative distribuite nelle diverse UTOE del territorio comunale, in coerenza con il dimensionamento previsto dal Piano Strutturale vigente al momento della formazione dello strumento urbanistico.

Completano il Regolamento Urbanistico il quadro delle infrastrutture e della mobilità, la verifica degli standard urbanistici, la disciplina geologica, idraulica e sismica, la Valutazione Ambientale Strategica e la ricognizione dei vincoli incidenti sul territorio comunale.

3.4. Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico prelevato dal Piano Strutturale del 2005

Le tabelle del dimensionamento sono articolate per UTOE e per categorie funzionali (residenziale, industriale e artigianale, commerciale al dettaglio e turistico ricettiva) e riportano:

- Il dimensionamento attribuito dal Piano Strutturale approvato nel 2005, desunto dalle tabelle di dimensionamento del Regolamento Urbanistico elaborate secondo la metodologia descritta nell'Allegato 4 alla Relazione illustrativa del Piano Strutturale;
- Il dimensionamento recepito dal Regolamento Urbanistico;
- Il residuo risultante dal confronto tra il dimensionamento del Piano Strutturale e quello effettivamente utilizzato dal Regolamento Urbanistico.

3.4.1. Residenziale

La seguente tabella riporta, per ciascuna UTOE, il confronto tra il dimensionamento residenziale attribuito dal Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 5 dello 31/01/2005, il dimensionamento effettivamente recepito dal Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 17 dello 09/04/2014 e la corrispondente quota residua non utilizzata.

Il dimensionamento del Piano Strutturale è stato desunto dalle tabelle del Regolamento Urbanistico elaborate secondo la metodologia illustrata nell'Allegato 4 alla Relazione illustrativa del Piano Strutturale.

Si precisa che il dimensionamento residenziale del Regolamento Urbanistico riportato nelle tabelle che seguono tiene conto delle modifiche introdotte dalle successive varianti urbanistiche.

In particolare, la Variante n. 11 approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 3 dello 30/01/2016 ha disposto la soppressione della capacità edificatoria della U.I.R. 2.1B.4, con una riduzione del dimensionamento pari a 4.598 mq di SUL (14.250 mc).

Successivamente, la Variante n. 15 approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 31 dello 30/03/2018, pubblicata sul BURT n. 17 dello 24/04/2018, ha riattivato la U.I.R. 4.2.2A, determinando un incremento del dimensionamento pari a 726 mq di SUL (2.250 mc).

I dati riportati nelle tabelle sono pertanto riferiti al quadro pianificatorio risultante dalle modifiche introdotte dalle varianti urbanistiche sopra richiamate.

UTOE	Dimensionamento PS 2005 (mq SUL)	Dimensionamento prelevato RU 2014 (mq SUL)	Residuo PS (mq SUL)
UTOE 1S	7.502	4.598	2.904
UTOE 2S	69.853	59.218	10.635
UTOE 3S	5.324	2.420	2.904
UTOE 4S	16.456	8.228	8.228
Totale	99.135	74.464	24.671

UTOE	Ambito	U.I.R.	SUL (mq)
1S.1	Ca' di Buffa	U.I.R. 1.1.1	968
1S.1	Ca' di Buffa	U.I.R. 1.1.2	968
1S.1	Ca' di Buffa	U.I.R. 1.1.3	968
1S.1	Ca' di Buffa	U.I.R. 1.1.4	484
1S.1	Ca' di Buffa	U.I.R. 1.1.5	484
1S.1	Ca' di Buffa	U.I.R. 1.1.6	484
1S.3	Belvedere	U.I.R. 1.3.1	242
Totale UTOE 1S			4.598
2S.1A	Centro urbano ad ovest della SR 71	U.I.R. 2.1A1	1.452
2S.1A	Centro urbano ad ovest della SR 71	U.I.R. 2.1A2(A1)	4.675
2S.1A	Centro urbano ad ovest della SR 71	U.I.R. 2.1A2(A2)	2.455
2S.1A	Centro urbano ad ovest della SR 71	U.I.R. 2.1A2(B)	9.650

2S.1A	Centro urbano ad ovest della SR 71	U.I.R. 2.1A2(C)	8.800
2S.1B	Centro urbano ad est della SR 71	U.I.R. 2.1B1A	5.566
2S.1B	Centro urbano ad est della SR 71	U.I.R. 2.1B1D	7.018
2S.1B	Centro urbano ad est della SR 71	U.I.R. 2.1B3	484
2S.1B	Centro urbano ad est della SR 71	U.I.R. 2.1B6	242
2S.1B	Centro urbano ad est della SR 71	U.I.R. 2.1B7	2.904
2S.2	Castelnuovo, Pontecaliano, Il Palazzo	U.I.R. 2.2.1A	1.573
2S.2	Castelnuovo, Pontecaliano, Il Palazzo	U.I.R. 2.2.1B	1.815
2S.2	Castelnuovo, Pontecaliano, Il Palazzo	U.I.R. 2.2.2A	484
2S.2	Castelnuovo, Pontecaliano, Il Palazzo	U.I.R. 2.2.2B	484
2S.2	Castelnuovo, Pontecaliano, Il Palazzo	U.I.R. 2.2.5	1.936
2S.2	Castelnuovo, Pontecaliano, Il Palazzo	U.I.R. 2.2.6	4.598
2S.2	Castelnuovo, Pontecaliano, Il Palazzo	U.I.R. 2.2.7	1.694
2S.2	Castelnuovo, Pontecaliano, Il Palazzo	U.I.R. 2.2.8	242
2S.2	Castelnuovo, Pontecaliano, Il Palazzo	U.I.R. 2.2.9	242
2S.2	Castelnuovo, Pontecaliano, Il Palazzo	U.I.R. 2.2.10	484
2S.3	Castelnuovo industriale	U.I.R. 2.3.1	1.452
2S.3	Castelnuovo industriale	U.I.R. 2.3.2	968
Totale UTOE 2S			59.218
3S.1	Poggio d'Acona	U.I.R. 3.1.1	968
3S.3	Calbenzano	U.I.R. 3.3.1	484
3S.4	Le Greti	U.I.R. 3.4.1	968
Totale UTOE 3S			2.420
4S.1	Falciano	U.I.R. 4.1.1	968
4S.1	Falciano	U.I.R. 4.1.2A	968
4S.1	Falciano	U.I.R. 4.1.4	484
4S.1	Falciano	U.I.R. 4.1.5A	242
4S.1	Falciano	U.I.R. 4.1.5B	242

4S.1	Falciano	U.I.R. 4.1.5C	242
4S.1	Falciano	U.I.R. 4.1.6	242
4S.2	Giuliano	U.I.R. 4.2.1A	242
4S.2	Giuliano	U.I.R. 4.2.1B	242
4S.2	Giuliano	U.I.R. 4.2.1C	121
4S.2	Giuliano	U.I.R. 4.2.2A	726
4S.2	Giuliano	U.I.R. 4.2.3	242
4S.2	Giuliano	U.I.R. 4.2.4	363
4S.2	Giuliano	U.I.R. 4.2.5A	363
4S.2	Giuliano	U.I.R. 4.2.5B	242
4S.2	Giuliano	U.I.R. 4.2.6	363
4S.2	Giuliano	U.I.R. 4.2.7	484
4S.2	Giuliano	U.I.R. 4.2.8A	121
4S.2	Giuliano	U.I.R. 4.2.8B	121
4S.2	Giuliano	U.I.R. 4.2.9	242
4S.4	Casello-Rio	U.I.R. 4.4.1	484
4S.4	Casello-Rio	U.I.R. 4.4.2A	121
4S.4	Casello-Rio	U.I.R. 4.4.2B	121
4S.6	Cardeto	U.I.R. 4.6.1	242
Totale UTOE 4S			8.228
TOTALE COMPLESSIVO			74.464

L'analisi del dimensionamento residenziale evidenzia come il Regolamento Urbanistico abbia recepito una quota significativa della capacità insediativa attribuita dal Piano Strutturale del 2005, distribuendo le previsioni prevalentemente nelle UTOE ricadenti nel fondovalle e nei principali centri abitati del territorio comunale.

La maggiore concentrazione delle previsioni residenziali si registra nell'UTOE 2S, corrispondente al sistema insediativo principale di Subbiano e Castelnuovo, mentre quote più contenute risultano attribuite alle altre UTOE del territorio comunale.

Permane tuttavia una quota residua di dimensionamento non utilizzata dal Regolamento Urbanistico, pari a 24.671 mq di SUL, distribuita tra le diverse UTOE. Tale residuo rappresenta la differenza tra il dimensionamento attribuito dal Piano Strutturale e quello effettivamente recepito dal Regolamento Urbanistico e costituisce un utile elemento conoscitivo per la successiva valutazione delle strategie e del dimensionamento del nuovo Piano Operativo

3.4.2. Produttivo

Il Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 5 dello 31/01/2005 attribuisce al sistema produttivo comunale una capacità insediativa complessiva pari a 90.000 mq di SUL, concentrata nell'ambito della vallata dell'Arno e destinata prevalentemente allo sviluppo delle attività industriali e artigianali.

Il Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 17 dello 09/04/2014 ha recepito solo una parte di tale dimensionamento, individuando nuove previsioni produttive nell'UTOE 2S.3 "Castelnuovo industriale" attraverso le Unità Insediative Produttive (UIP) riportate nelle tabelle seguenti.

Di seguito è riportato il confronto tra il dimensionamento produttivo attribuito dal Piano Strutturale e quello effettivamente utilizzato dal Regolamento Urbanistico, nonché il dettaglio delle singole previsioni insediative.

UTOE	Piano Strutturale 2005 (mq SUL)	Regolamento Urbanistico 2014 (mq SUL)	Residuo Piano Strutturale (mq SUL)
UTOE 2S	90.000	7.040	82.960
Totale	90.000	7.040	82.960

UTOE	Ambito	U.I.P.	SUL (mq)
2S.3	Castelnuovo industriale	U.I.P. 2.3.5A	1.920
2S.3	Castelnuovo industriale	U.I.P. 2.3.5B	2.560
2S.3	Castelnuovo industriale	U.I.P. 2.3.5C	2.560
Totale UTOE 2S.3			7.040

Dall'analisi emerge come il Regolamento Urbanistico abbia utilizzato soltanto una quota limitata del dimensionamento produttivo attribuito dal Piano Strutturale del 2005. A fronte di una disponibilità complessiva pari a 90.000 mq di SUL, il Regolamento Urbanistico ha infatti individuato nuove previsioni produttive per complessivi 7.040 mq di SUL, concentrate nell'UTOE 2S.3 di Castelnuovo industriale.

Permane pertanto un residuo di dimensionamento pari a 82.960 mq di SUL, che evidenzia come il Piano Strutturale avesse attribuito al sistema produttivo comunale una capacità insediativa significativamente superiore a quella effettivamente recepita dal Regolamento Urbanistico.

Tale dato costituisce un importante elemento di valutazione per la formazione del nuovo Piano Operativo, chiamato a confrontarsi con le effettive dinamiche di sviluppo del tessuto produttivo locale, con le strategie e il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale approvato e con le esigenze di sostenibilità territoriale e infrastrutturale del sistema insediativo comunale.

3.4.3. Commerciale

Il Regolamento Urbanistico ha individuato le principali previsioni commerciali all'interno dell'UTOE 2S, corrispondente al sistema insediativo principale del Comune di Subbiano.

Di seguito è riportato il dettaglio del dimensionamento commerciale al dettaglio recepito dal Regolamento Urbanistico e articolato nelle relative Unità Insediative di Riqualificazione (UIR).

UTOE	Piano Strutturale 2005 (mq SUL)	Regolamento 2014 (mq SUL)	Urbanistico	Residuo Piano Strutturale (mq SUL)
UTOE 2S		7.505		
Totale		7.505		

UTOE	Ambito	U.I.R.	SUL (mq)
2S.1A	Centro urbano ad ovest della SR 71	U.I.R. 2.1A2(A1)	2.735
2S.1A	Centro urbano ad ovest della SR 71	U.I.R. 2.1A2(A2)	720
2S.1A	Centro urbano ad ovest della SR 71	U.I.R. 2.1A2(B)	2.845
2S.1A	Centro urbano ad ovest della SR 71	U.I.R. 2.1A2(C)	1.205
Totale UTOE 2S.1A			7.505

L'analisi evidenzia come il dimensionamento commerciale al dettaglio sia stato interamente concentrato nell'UTOE 2S e, in particolare, nell'ambito del centro urbano ad ovest della Strada Regionale n. 71, in coerenza con il ruolo di centralità urbana e commerciale riconosciuto a tale porzione del territorio comunale.

Le previsioni commerciali risultano strettamente integrate con le corrispondenti trasformazioni residenziali e di riqualificazione urbana previste dal Regolamento Urbanistico, perseguendo l'obiettivo di

rafforzare il sistema dei servizi e delle attività economiche a supporto degli insediamenti esistenti e di nuova previsione.

I dati sopra riportati costituiscono un utile riferimento per le successive valutazioni relative alla disciplina delle funzioni commerciali nell'ambito del nuovo Piano Operativo.

3.4.4. Turistico

Il Piano Strutturale ha attribuito una specifica capacità insediativa destinata alle funzioni turistico ricettive, localizzata nell'ambito dell'UTOE 2S. Il Regolamento Urbanistico ha recepito integralmente tale dimensionamento attraverso l'individuazione di una specifica area di trasformazione nell'ambito di Castelnuovo industriale.

Di seguito è riportato il confronto tra il dimensionamento turistico ricettivo previsto dal Piano Strutturale e quello recepito dal Regolamento Urbanistico.

UTOE	Piano Strutturale 2005 (mq SUL)	Regolamento 2014 (mq SUL)	Urbanistico	Residuo Piano Strutturale (mq SUL)
UTOE 2S	2.600	2.600		0
Totale	2.600	2.600		0

UTOE	Ambito	Area di trasformazione	SUL (mq)
2S.3	Castelnuovo industriale	U.I.A. 2.3.6	2.600
Totale UTOE 2S.3			2.600

L'analisi evidenzia come il Regolamento Urbanistico abbia recepito integralmente il dimensionamento turistico ricettivo attribuito dal Piano Strutturale, senza lasciare quote residue disponibili.

La previsione risulta interamente concentrata nell'UTOE 2S e localizzata nell'ambito di Castelnuovo industriale, confermando la scelta pianificatoria di associare le funzioni turistico ricettive ai principali sistemi insediativi e infrastrutturali del territorio comunale.

L'assenza di residui dimensionali costituisce un elemento di particolare interesse ai fini della formazione del nuovo Piano Operativo, che dovrà valutare l'eventuale conferma, revisione o integrazione delle strategie di sviluppo turistico alla luce del Piano Strutturale Intercomunale approvato e delle attuali dinamiche territoriali ed economiche.

3.5. Attuazione delle previsioni insediative del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico vigente ha disciplinato le trasformazioni insediative del territorio comunale attraverso la previsione di aree di completamento, unità insediative di trasformazione e ulteriori interventi soggetti a specifiche modalità attuative.

A distanza di oltre dieci anni dall'approvazione della Variante generale n. 8 risulta necessario verificare il grado di attuazione delle previsioni insediative al fine di ricostruire l'evoluzione delle trasformazioni intervenute sul territorio comunale e valutare l'effettiva capacità del Regolamento Urbanistico di dare attuazione agli obiettivi pianificatori perseguiti.

L'analisi evidenzia una situazione differenziata tra le diverse categorie funzionali e tra i diversi ambiti territoriali del Comune. Accanto a previsioni integralmente realizzate permangono infatti previsioni non attuate o solo parzialmente attuate, riconducibili sia alle mutate condizioni economiche e di mercato sia all'evoluzione del quadro normativo e pianificatorio intervenuta nel corso degli ultimi anni.

La valutazione dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico assume pertanto particolare rilevanza nell'ambito della formazione del nuovo Piano Operativo, consentendo di individuare le dinamiche insediative effettivamente sviluppatesi nel territorio comunale, le criticità emerse nel corso dell'attuazione dello strumento urbanistico e gli elementi conoscitivi utili alla definizione delle future strategie di pianificazione.

A tal fine è stata effettuata una ricognizione dei piani attuativi convenzionati e non ancora decaduti e una verifica dello stato di attuazione delle previsioni soggette a pianificazione attuativa, secondo i dati disponibili agli atti dell'Amministrazione.

Gli esiti della ricognizione sono riportati nei paragrafi che seguono e costituiscono un supporto conoscitivo per la formazione del nuovo Piano Operativo.

3.5.1. Piani attuativi convenzionati e non ancora decaduti

La presente ricognizione individua i piani attuativi e gli interventi convenzionati derivanti dal vigente Regolamento Urbanistico che, alla data di redazione della presente relazione, risultano ancora efficaci e pertanto potenzialmente incidenti sul quadro delle trasformazioni urbanistiche del territorio comunale.

Si evidenzia che l'efficacia di alcuni strumenti attuativi e delle relative convenzioni urbanistiche è stata interessata, nel corso degli anni, da successive proroghe legislative introdotte dal legislatore statale. Ai fini della presente ricognizione sono state pertanto considerate, oltre alle originarie scadenze convenzionali, le proroghe derivanti dalle disposizioni legislative succedutesi nel tempo, ed in particolare dalla Legge 9 agosto 2013, n. 98, dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, dalla Legge 18 febbraio 2022, n. 11, dalla Legge 20 maggio 2022, n. 51, dalla Legge 24 febbraio 2023, n. 14 e dalla Legge 2 febbraio 2024, n. 11.

La tabella seguente riporta pertanto le scadenze risultanti dall'applicazione della normativa vigente alla data di redazione della presente relazione.

Sigla R.U.	Piano attuativo / Convenzione	Stato di efficacia
U.I.R. 1.1.1 Ca' di Buffa 1	Piano attuativo approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 47 dello 2010. Convenzione urbanistica sottoscritta in data 24/07/2012.	Convenzione tuttora efficace. Scadenza attuale: 21/10/2027.
U.I.R. 2.2.2A Via Vecchia Aretina	Piano attuativo adottato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 58 dello 2018 e divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dello 03/04/2019. Convenzione urbanistica sottoscritta in data 16/05/2019.	Convenzione tuttora efficace. Scadenza attuale: 16/05/2029.
U.I.R. 2.1B1(A) La Marga	Intervento diretto convenzionato approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 17 dello 2012. Convenzione urbanistica sottoscritta in data 15/05/2012.	Convenzione tuttora efficace. Scadenza attuale: 15/05/2030.
U.I.R. 2.1B.3 La Costa 2	Piano attuativo approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 1 dello 2019. Convenzione urbanistica sottoscritta in data 23/05/2019.	Convenzione tuttora efficace. Scadenza attuale: 23/05/2029.
1P	Piano attuativo adottato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 46 dello 2018 e divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dello 14/11/2018. Convenzione urbanistica sottoscritta in data 19/12/2018.	Convenzione tuttora efficace. Scadenza attuale: 19/12/2028.

Tabella 1 Tabella dei piani attuativi convenzionati e data di scadenza della convenzione

3.5.2. Sintesi delle previsioni residue del Regolamento Urbanistico

L'analisi di dettaglio dello stato di attuazione delle singole previsioni insediative è riportata nell'**Allegato A** alla presente relazione. Di seguito si riporta una tabella di sintesi delle previsioni residue del vigente Regolamento Urbanistico, articolata per UTOE e destinazione d'uso.

UTOE ¹	Residenziale	Industriale-Artigianale	Commerciale al dettaglio	Turistico-Ricettivo
UTOE 1S	3.394	-	-	-
UTOE 2S	44.698	14.762	6.149	2.600
UTOE 3S	2.420	-	-	-
UTOE 4S	7.623	-	-	-
Totale	58.135	14.762	6.149	2.600

¹ Valori espressi in mq di SUL.

Tabella 2 Tabella di sintesi delle quantità insediative non ancora attuate del Regolamento Urbanistico

La ricognizione effettuata evidenzia come la quota prevalente delle previsioni insediative non ancora attuate del vigente Regolamento Urbanistico sia concentrata nell'UTOE 2S, corrispondente al principale sistema insediativo del territorio comunale. In tale ambito risultano localizzate la quasi totalità delle previsioni a destinazione industriale-artigianale, commerciale e turistico-ricettiva, oltre alla maggiore quota delle previsioni residenziali non ancora attuate.

Le UTOE 1S, 3S e 4S presentano invece previsioni non attuate esclusivamente a destinazione residenziale, generalmente riferite a interventi di minore dimensione distribuiti nei sistemi insediativi collinari e nei centri minori.

I dati sopra riportati restituiscono il quadro delle previsioni insediative del Regolamento Urbanistico che, alla data di redazione della presente relazione, non risultano ancora completamente attuate. Tale ricognizione costituisce il riferimento conoscitivo per le successive valutazioni che accompagneranno la formazione del nuovo Piano Operativo, fermo restando che la conferma, la modifica o il superamento delle singole previsioni sarà oggetto delle scelte pianificatorie operate nell'ambito del nuovo strumento urbanistico.

Le quantità insediative ancora disponibili non possono essere automaticamente trasposte nel nuovo Piano Operativo, ma costituiscono la base conoscitiva sulla quale saranno sviluppate le valutazioni urbanistiche, territoriali e ambientali finalizzate alla definizione delle nuove scelte pianificatorie, in coerenza con il Piano Strutturale Intercomunale approvato, con la disciplina della Legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65, con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica e con gli indirizzi dell'Amministrazione comunale.

3.6. Analisi delle dotazioni territoriali e dei servizi pubblici

Nell'ambito dell'aggiornamento del quadro conoscitivo propedeutico alla formazione del Piano Strutturale Intercomunale è stata predisposta una banca dati georeferenziata degli standard urbanistici e delle dotazioni territoriali presenti nel territorio comunale.

La classificazione adottata è stata sviluppata in coerenza con la normativa vigente e con le specifiche regionali, distinguendo gli standard urbanistici previsti dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 dalle ulteriori infrastrutture e dotazioni territoriali di interesse pubblico.

In particolare, il censimento comprende:

- Gli standard urbanistici relativi agli insediamenti residenziali, articolati nelle categorie previste dall'articolo 3 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- Gli standard urbanistici a servizio degli insediamenti produttivi, individuati ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

- Gli standard urbanistici a servizio degli insediamenti commerciali, individuati ai sensi dell'articolo 5, comma 2, del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- Le infrastrutture di servizio e della mobilità e le ulteriori dotazioni territoriali di interesse pubblico presenti sul territorio comunale.

Il censimento costituisce parte integrante del quadro conoscitivo del Piano Operativo e rappresenta la base informativa per le successive valutazioni finalizzate alla verifica dell'assetto dei servizi, delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture pubbliche, nonché per la definizione delle strategie di sviluppo e di riqualificazione del territorio comunale.

La ricognizione delle dotazioni territoriali è stata sviluppata mediante la predisposizione di una banca dati geografica (GIS) strutturata secondo la classificazione riportata nella figura seguente, che distingue gli standard urbanistici disciplinati dal D.M. 1444/1968 dalle ulteriori infrastrutture e servizi presenti sul territorio comunale.

Sono distinte due famiglie:

1) Standard ai sensi del DM 1444/1968

- Aree per attrezzature di interesse comune (AIC);
- Aree per l'istruzione (IA);
- Aree per parcheggi (AP);
- Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport (VP).

2) Infrastrutture e servizi

- Infrastrutture della mobilità (MOB);
- Infrastrutture di servizio (INFR);
- Infrastrutture sanitarie (SAN).

infrastrutture e servizi	
mob1 - infrastrutture della mobilità - servizi per la mobilità quali stazioni passeggeri e merci	
infr2 - infrastrutture di servizio - impianti per il trattamento e lo stoccaggio dei rifiuti e delle acque reflue	
infr3 - infrastrutture di servizio - servizi cimiteriali	
san1 - infrastrutture sanitarie - farmacia	
Standard ai sensi del DM 1444/68	
Aree per attrezzature di interesse comune	
aic2 - servizi culturali e ricreativi, e assimilati: musei, spazi espositivi, auditori, sale convegni e mostre, biblioteche, circoli, cinema	
aic3 - servizi ospedalieri e sanitari quali: presidi ospedalieri, distretti sanitari	
aic4 - servizi religiosi quali: chiese, conventi, oratori, edifici e sale per il culto di qualunque religione	
aic6 - servizi amministrativi e assimilati quali: servizi post-telegrafici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari	
Aree per l'istruzione	
ia1 - Asilo nido	
ia2 - Scuola dell'infanzia (Materna)	
ia3 - Scuola primaria di I grado (Elementari)	
ia4 - Scuola primaria di II grado (Medie)	
Aree per parcheggi	
ap2 - parcheggi	
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	
vp1 - verde attrezzato e parchi quali: parchi e giardini in generale, parchi avventura, piazze attrezzate a verde	
vp3 - aree sportive quali: palestre, piscine, palazzetti dello sport, centri sportivi polivalenti, campi sportivi	

Figura 1 Ricognizione degli standard, classificazione

LIVELLO 1	LIVELLO 2	LIVELLO 3	INFO_LIV
STANDARD RESIDENZIALE  (Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi) Art. 3 - D.M. 1444/68	Aree per attrezzature di interesse comune 	AIC1	servizi sociali e assistenziali quali: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette
		AIC2	servizi culturali e ricreativi, e assimilati: musei, spazi espositivi, auditori, sale convegni e mostre, biblioteche, circoli, cinema
		AIC3	servizi ospedalieri e sanitari quali: presidi ospedalieri, distretti sanitari, casa della salute
		AIC4	servizi religiosi quali: chiese, conventi, oratori, edifici e sale per il culto di qualunque religione
		AIC5	edilizia residenziale pubblica
		AIC6	servizi amministrativi e assimilati quali: servizi post-telegrafici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari
	Aree per parcheggi 	AP1	piazze attrezzate a parcheggio e aree pedonali
		AP2	parcheggi
		AP3	aree pubbliche per la sosta camper
	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport 	VP1	verde attrezzato e parchi quali: parchi e giardini in generale, parchi avventura, piazze attrezzate a verde
		VP2	orti sociali
		VP3	aree sportive quali: palestre, piscine, palazzetti dello sport, centri sportivi polivalenti, campi sportivi
	Aree per l'istruzione 	IA1	Asilo nido
		IA2	Scuola dell'infanzia (Materna)
		IA3	Scuola primaria di I grado (Elementari)
		IA4	Scuola primaria di II grado (Medie)
		IA5	Scuola secondaria (Superiori)
STANDARD PRODUTTIVO  (Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi) Art. 5 punto 1 D.M. 1444/68	Aree per attrezzature di interesse comune (non inferiore al 10% della superficie dell'insediamento) 	DIC1	servizi sociali e assistenziali quali: centri di assistenza, case di riposo, campi per famiglie nomadi, residenze protette
		DIC2	servizi culturali e ricreativi, e assimilati: musei, spazi espositivi, auditori, sale convegni e mostre, biblioteche, circoli
		DIC3	servizi ospedalieri e sanitari quali: presidi ospedalieri, distretti sanitari
		DIC4	servizi religiosi quali: chiese, conventi, oratori, edifici e sale per il culto di qualunque religione
		DIC5	edilizia residenziale pubblica
		DIC6	servizi amministrativi e assimilati: servizi post-telegrafici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari
	Aree per parcheggi (non inferiore al 10% della superficie dell'insediamento) 	DAP1	piazze e aree pedonali
		DAP2	parcheggi
		DAP3	aree pubbliche per la sosta camper
	Aree a verde pubblico (non inferiore al 10% della superficie dell'insediamento) 	DVP1	verde attrezzato e parchi quali: parchi e giardini in generale, parchi avventura
		DVP2	orti sociali
		DVP3	aree sportive quali: palestre, piscine, palazzetti dello sport, centri sportivi polivalenti, campi sportivi
STANDARD COMMERCIALE  (Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti commerciali e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi) Art. 5 punto 2 D.M. 1444/68	Aree per parcheggi in zona D (non inferiori a 80 mq ogni 100 mq di sup. lorda di pav.) 	CDP1	piazze e aree pedonali
		CDP2	parcheggi
		CDP3	aree pubbliche per la sosta camper
	Aree per parcheggi in zone A e B (non inferiori a 40 mq ogni 100 mq di sup. lorda di pav.) 	ABP1	piazze e aree pedonali
		ABP2	parcheggi
		ABP3	aree pubbliche per la sosta camper

Figura 2 Livelli di classificazione delle dotazioni territoriali (standard DM 1444/68)

LIVELLO 1	LIVELLO 2	LIVELLO 3
 INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ	 Servizi per la mobilità quali stazioni ferroviarie passeggeri e merci	MOB1 Servizi per la mobilità quali stazioni ferroviarie passeggeri e merci
	 Servizi per la mobilità quali distributori carburanti e stazioni di servizio	MOB2 Servizi per la mobilità quali distributori carburanti e stazioni di servizio
	 Servizi per il TPL	MOB3 Servizi per il TPL
	 Ciclabili	MOB4 Ciclabili
	 Strade carrabili	MOB5 Strade carrabili
	 Marciapiedi e aree pedonali	MOB6 Marciapiedi e aree pedonali
 INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO	 Impianti per la distribuzione di energia elettrica, gas e acqua, telefonia	INFR1 Impianti per la distribuzione di energia elettrica, gas e acqua, telefonia
	 Impianti per il trattamento e lo stoccaggio dei rifiuti e delle acque reflue	INFR2 Impianti per il trattamento e lo stoccaggio dei rifiuti e delle acque reflue
	 Servizi cimiteriali	INFR3 Servizi cimiteriali
 INFRASTRUTTURE SANITARIE	 Farmacia	SAN1 Farmacia

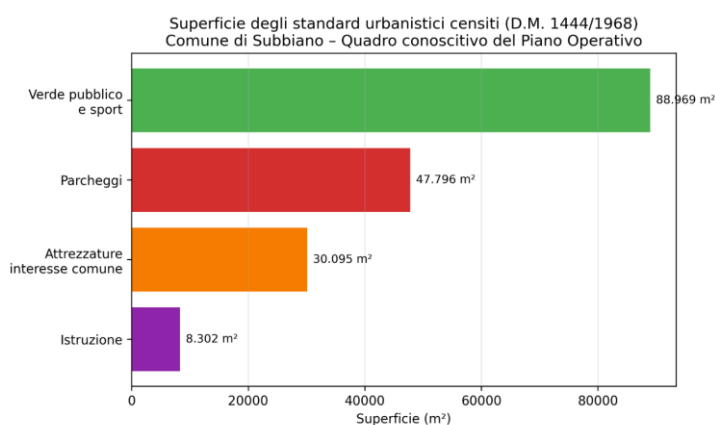
Figura 3 Livelli di classificazione delle dotazioni territoriali (Infrastrutture e servizi)



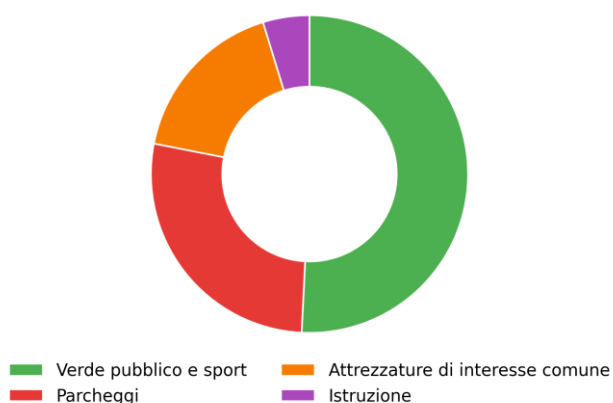
Figura 4 Ricognizione delle dotazioni territoriali per Subbiano capoluogo

I grafici e le tabelle che seguono sintetizzano i risultati del censimento effettuato, evidenziando sia il numero degli elementi censiti sia la superficie complessivamente destinata alle diverse categorie di standard urbanistico.

Categoria	N. elementi	Superficie (mq)	Incidenza
Verde pubblico e sport	36	88.969	50,8%
Parcheggi	74	47.796	27,3%
Attrezzature di interesse comune	20	30.095	17,2%
Istruzione	2	8.302	4,7%
Totale	132	175.162	100,0%



Dotazioni territoriali ai sensi del D.M. 1444/1968



Dalla ricognizione effettuata emerge un patrimonio complessivo di dotazioni territoriali riconducibili agli standard urbanistici pari a circa **175.000 mq**, corrispondente, in rapporto alla popolazione resi-

dente, ad una disponibilità indicativa di circa **28 mq/abitante**. Pur non costituendo una verifica del rispetto degli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968, il dato evidenzia una dotazione quantitativamente significativa di aree destinate a servizi pubblici e di interesse collettivo. La verifica puntuale del soddisfacimento degli standard e della loro adeguatezza rispetto al nuovo assetto pianificatorio sarà sviluppata nel corso della formazione del Piano Operativo, anche in relazione al dimensionamento previsto dal Piano Strutturale Intercomunale e alla distribuzione territoriale delle diverse categorie di servizi.

Dall'analisi emerge una significativa concentrazione delle principali dotazioni territoriali nel capoluogo comunale, dove si localizzano la quasi totalità delle attrezzature scolastiche, amministrative, sportive e dei principali servizi di interesse collettivo. Tale distribuzione riflette il ruolo del capoluogo quale principale polo erogatore di servizi dell'intero territorio comunale.

Nei centri minori e nelle frazioni il sistema delle dotazioni territoriali risulta invece prevalentemente limitato ai servizi di prossimità, con una minore presenza di aree pubbliche destinate a parcheggio e, più in generale, di spazi destinati alla sosta pubblica. Tale elemento rappresenta uno degli aspetti che il nuovo Piano Operativo dovrà approfondire, valutando possibili interventi di completamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti in relazione alle caratteristiche insediative delle singole frazioni.

La ricognizione evidenzia inoltre come la componente quantitativamente più rilevante sia costituita dalle aree destinate a verde pubblico e ad attività sportive, seguite dalle aree per parcheggi e dalle attrezzature di interesse comune. La distribuzione delle diverse categorie di standard appare coerente con la struttura insediativa del territorio comunale, pur evidenziando la necessità di valutare, nelle successive fasi del procedimento, non soltanto la consistenza quantitativa delle dotazioni, ma anche la loro accessibilità, distribuzione territoriale e qualità funzionale.

4. DAL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE AL PIANO OPERATIVO

4.1. Impianto del Piano Strutturale Intercomunale

Il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capolona e Subbiano, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. *** dello 22/06/2026, si articola in tre componenti strettamente integrate tra loro:

- il **quadro conoscitivo**, costituito dall'insieme delle analisi territoriali, ambientali, paesaggistiche, socio-economiche, insediative, geologiche, idrauliche e sismiche che descrivono le caratteristiche del territorio e ne costituiscono la base conoscitiva;
- lo **statuto del territorio**, che individua il patrimonio territoriale, le invarianti strutturali, le criticità, le risorse e le regole volte ad assicurarne la tutela e la riproduzione nel tempo, definendo altresì il perimetro del territorio urbanizzato e la disciplina strutturale del territorio rurale;
- la **strategia dello sviluppo sostenibile**, che definisce gli obiettivi di lungo periodo, il dimensionamento massimo sostenibile delle funzioni, l'organizzazione del territorio mediante UTOE e gli indirizzi per la successiva pianificazione operativa.

Il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capolona e Subbiano è organizzato in un sistema coordinato di elaborati conoscitivi, statutari, strategici e normativi che, nel loro insieme, definiscono il quadro di riferimento per la pianificazione operativa comunale.

L'impianto del Piano è articolato nelle seguenti componenti fondamentali:

Componente del PSI	Contenuti principali	Rilevanza per il Piano Operativo
Quadro conoscitivo	Analisi morfologiche, geologiche, sismiche, idrologiche, idrauliche, insediative, infrastrutturali, agroforestali, paesaggistiche e dei vincoli.	Costituisce la base conoscitiva sulla quale sviluppare le scelte del Piano Operativo e le relative valutazioni ambientali.
Statuto del territorio	Individuazione delle strutture idrogeomorfologiche, ecosistemiche, insediative e agroforestali, delle criticità, del patrimonio territoriale e del perimetro del territorio urbanizzato.	Definisce gli elementi strutturali del territorio che il Piano Operativo è tenuto a recepire e valorizzare nella disciplina urbanistica.
Strategia dello sviluppo sostenibile	Individuazione dei luoghi del territorio, delle UTOE, degli obiettivi strategici, dello scenario di sviluppo e del dimensionamento sostenibile.	Definisce gli indirizzi strategici e il dimensionamento entro i quali il Piano Operativo sviluppa le proprie previsioni.

Valutazione Ambientale Strategica	Am-	Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica.	Costituisce il riferimento per la valutazione ambientale del Piano Operativo.
Relazioni specialistiche	speciali-	Relazione generale, relazione di conformazione paesaggistica, ricognizione dei beni paesaggistici, relazioni geologica, idraulica e sismica e relativi elaborati specialistici.	Forniscono gli approfondimenti tecnici necessari per la formazione del Piano Operativo.

Tra i contenuti del Piano Strutturale Intercomunale che assumono particolare rilievo ai fini della formazione del nuovo Piano Operativo si evidenziano:

- Lo **studio dei tessuti insediativi**, che costituirà il riferimento per la definizione della disciplina del patrimonio edilizio esistente e delle modalità di intervento nei diversi contesti urbani;
- La **perimetrazione del territorio urbanizzato**, dei **centri antichi**, dei **nuclei rurali** e delle relative aree di tutela, che individua il quadro territoriale entro il quale il Piano Operativo definirà gli interventi di completamento, riqualificazione e nuova edificazione;
- La **disciplina del territorio rurale**, che costituirà il riferimento per la regolamentazione degli interventi nel territorio rurale e per la tutela dei caratteri paesaggistici, ambientali e produttivi;
- Il **recepimento delle disposizioni del PIT con valenza di Piano Paesaggistico e delle aree di tutela del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo**, che saranno trasposte nella disciplina conformativa del Piano Operativo;
- L'articolazione del territorio nelle **UTOE** e il relativo **dimensionamento**, che costituiranno il riferimento per la distribuzione delle funzioni e delle previsioni insediative;
- Le **previsioni esterne al territorio urbanizzato** da sottoporre al procedimento di copianificazione ai sensi dell'articolo 25 della Legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65, che costituiranno il quadro di riferimento per la definizione delle nuove trasformazioni previste dal Piano Operativo.

Il Piano Strutturale Intercomunale non costituisce soltanto il riferimento strategico del nuovo Piano Operativo, ma contiene già gli elementi conoscitivi, statutari, strategici e disciplinari dai quali sarà sviluppata la disciplina urbanistica comunale prevista dall'articolo 95 della Legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65.

La tabella seguente evidenzia la corrispondenza tra i principali contenuti che il Piano Operativo è chiamato a disciplinare ai sensi dell'articolo 95 della legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e i principali elaborati del Piano Strutturale Intercomunale dai quali tali contenuti derivano, evidenziando il rapporto di continuità tra i due strumenti della pianificazione comunale.

Per esigenze di sintesi sono richiamati esclusivamente gli elaborati maggiormente rappresentativi per ciascun contenuto. Restano comunque trasversali all'intera disciplina del Piano Operativo e costituiscono riferimento obbligatorio per la definizione delle condizioni di fattibilità degli interventi e della relativa disciplina urbanistica tutti gli elaborati specialistici concernenti gli aspetti geologici, sismici, idraulici e idrologici, nonché le relative norme e prescrizioni.

Contenuti del Piano Operativo (art. 95 L.R. 65/2014)	Contenuti del PSI	Principali Elaborati del PSI di riferimento	Attuazione nel nuovo Piano Operativo
Tutela e valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, dei manufatti e degli edifici di valore storico, architettonico e testimoniale	Individuazione dei centri antichi, dei nuclei rurali, del patrimonio territoriale e delle relative tutele.	STA.03 - STA.06 - STA.07 - STR.03 - STR.05 REL.CONF REL.BPC	Classificazione del patrimonio edilizio storico, disciplina degli interventi edilizi, individuazione delle categorie di intervento e tutela delle pertinenze.
Disciplina del territorio rurale	Patrimonio agroforestale, invarianti strutturali, nuclei rurali, disciplina strutturale del territorio rurale.	STA.04 - STA.06 - STA.07 - STR.03 - STR.05	Disciplina urbanistico-edilizia del territorio rurale, classificazione del patrimonio edilizio rurale, recupero degli edifici esistenti e disciplina delle trasformazioni ammissibili.
Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio urbanizzato	Struttura insediativa, tessuti insediativi, territorio urbanizzato.	STA.03 - STA.07 - STR.03 - STR.05	Disciplina dei tessuti urbani, classificazione del patrimonio edilizio, definizione delle categorie di intervento e delle modalità di trasformazione.
Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni	Sistema insediativo, luoghi, UTOE, strategie e dimensionamento.	STR.01 - STR.02 - STR.03 - STR.04 - STR.05	Disciplina della destinazione d'uso degli immobili, distribuzione delle funzioni e regolazione dei mutamenti di destinazione d'uso.
Individuazione delle zone connotate da condizioni di degrado	Analisi della struttura insediativa e delle criticità territoriali.	STA.03 - STA.05 - STR.03 REL.GEN	Individuazione degli ambiti di riqualificazione e definizione degli interventi prioritari di recupero urbano.

Interventi da attuare mediante piani attuativi	Strategie territoriali, assetto del territorio urbanizzato, dimensionamento.	STR.02 - STR.03 - STR.04 - STR.05	Individuazione dei comparti soggetti a Piano Attuativo e definizione delle relative schede norma.
Interventi di rigenerazione urbana	Strategie di riqualificazione dei tessuti urbani e recupero del patrimonio edilizio.	STA.03 - STR.03 - STR.04 - STR.05	Individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 125 della L.R. 65/2014 e definizione della relativa disciplina.
Progetti Unitari Convenzionati	Ambiti strategici di trasformazione e completamento urbano.	STR.03 - STR.04 - STR.05	Individuazione degli interventi da assoggettare a Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014.
Interventi di nuova edificazione all'interno del territorio urbanizzato	Territorio urbanizzato, tessuti insediativi, strategie locali e dimensionamento.	STA.07 - STR.02 - STR.03 - STR.05	Individuazione delle nuove previsioni edificatorie coerenti con il dimensionamento del PSI e con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale.
Edilizia Residenziale Sociale	Strategie insediative e dimensionamento.	STR.02 - STR.03 - STR.05	Individuazione delle eventuali quote di edilizia residenziale sociale nell'ambito degli interventi di trasformazione.
Aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, standard urbanistici e mobilità ciclabile	Dotazioni territoriali, infrastrutture e strategie della città pubblica.	QC.IN - STR.04 - STR.05	Verifica degli standard urbanistici, individuazione delle nuove aree per servizi, verde, parcheggi, mobilità lenta e opere pubbliche.
Beni sottoposti a vincolo preordinato all'esproprio	Strategie territoriali e individuazione delle opere pubbliche.	STR.04 - STR.05	Individuazione delle opere pubbliche da realizzare nel quinquennio e delle relative aree da assoggettare a vincolo espropriativo.

Perequazione urbanistica, compensazione urbanistica, perequazione territoriale e Piano comunale di protezione civile	Indirizzi strategici e disciplina del territorio.	STR.04 - STR.05	Definizione degli eventuali meccanismi perequativi e compensativi e recepimento degli strumenti di protezione civile previsti dalla normativa regionale.
Previsioni esterne al territorio urbanizzato soggette a copianificazione	Strategie territoriali, territorio urbanizzato e disciplina dell'art. 25 della L.R. 65/2014.	STA.07 - STR.04 - STR.05 - COP.01 - COP.03	Recepimento degli esiti della Conferenza di copianificazione e disciplina delle nuove previsioni esterne al territorio urbanizzato.

4.2. Procedimento di conformazione paesaggistica e recepimento degli esiti della conferenza paesaggistica

A seguito dell'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni e del recepimento del parere motivato espresso nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica, il procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale è proseguito con la conformazione paesaggistica al PIT con valenza di Piano Paesaggistico. Con PEC prot. n. 3709 dello 27/03/2024 è stata richiesta alla Regione Toscana la convocazione della Conferenza paesaggistica, ai sensi dell'articolo 21 della Disciplina del PIT/PPR. Il procedimento si è articolato in sei sedute, svolte tra il 23/05/2024 e il 26/03/2026, nel corso delle quali sono stati progressivamente approfonditi i contenuti statutari, strategici, ricognitivi e cartografici del PSI, con particolare riferimento alla conformazione al PIT/PPR, alla definizione del territorio urbanizzato, alla coerenza delle strategie territoriali, alla ricognizione dei beni paesaggistici, alla disciplina delle aree tutelate ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e alla verifica delle esclusioni dal vincolo paesaggistico previste dall'articolo 142, comma 2, del medesimo decreto.

Gli esiti della Conferenza paesaggistica hanno comportato un significativo aggiornamento degli elaborati del Piano Strutturale Intercomunale. In particolare, il confronto tecnico e istituzionale sviluppato tra Regione Toscana, Ministero della Cultura, Soprintendenza competente, Provincia di Arezzo e Amministrazioni comunali ha riguardato la verifica del perimetro del territorio urbanizzato e della coerenza delle strategie territoriali rispetto agli obiettivi del PIT/PPR, nonché la ricognizione dei beni paesaggistici e culturali. Specifico approfondimento è stato dedicato alla verifica delle aree escluse dalla tutela ex lege ai sensi dell'articolo 142, comma 2, del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, anche mediante richiesta di parere interpretativo alla Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Ministero della Cultura – Servizio V. A seguito di tale parere, acquisito con nota Regione Toscana prot. n. 0353092 dello 08/05/2026, sono stati aggiornati gli elaborati ricognitivi relativi ai beni paesaggistici, con conseguente modifica della rappresentazione delle aree assoggettate o escluse dalla disciplina paesaggistica.

Il nuovo Piano Operativo si forma pertanto a valle di un Piano Strutturale Intercomunale già adeguato agli esiti del procedimento di conformazione paesaggistica. La disciplina operativa comunale dovrà conseguentemente assumere quale riferimento le ricognizioni, le perimetrazioni e le discipline validate nel corso della Conferenza paesaggistica, sviluppandole alla scala propria del Piano Operativo. In particolare, dovranno essere recepiti gli esiti relativi alla ricognizione dei beni paesaggistici, alla delimitazione delle aree tutelate, alle verifiche svolte ai sensi dell'articolo 142, comma 2, del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, alle prescrizioni e direttive del PIT/PPR e agli indirizzi derivanti dal coordinamento con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo. Il Piano Operativo non sarà quindi chiamato a riesaminare gli aspetti già definiti nell'ambito della conformazione del PSI, ma a tradurli coerentemente nella disciplina urbanistica conformativa, nelle norme di tutela, nelle schede degli interventi e nella regolamentazione delle trasformazioni ammissibili.

4.3. Declinazione delle strategie del Piano Strutturale nella pianificazione operativa

Il Piano Strutturale Intercomunale definisce lo scenario strategico del territorio attraverso un insieme coordinato di strategie di area vasta e di livello comunale, rappresentate nella tavola STR.04 – Scenario strategico figurato e sviluppate nella STR.05 – Disciplina del territorio. Tali strategie individuano gli obiettivi da perseguire mediante i Piani Operativi dei due Comuni, ciascuno nell’ambito delle proprie competenze pianificatorie.

Le strategie di area vasta riguardano i temi che richiedono una visione unitaria del sistema territoriale intercomunale, quali la mobilità e l’accessibilità, la rete ecologica, la riqualificazione dei sistemi insediativi e produttivi e alcune trasformazioni strategiche sottoposte a copianificazione. Le strategie di livello comunale articolano invece gli obiettivi riferiti alle strutture idrogeomorfologica, ecosistemica, insediativa e agroforestale del patrimonio territoriale.

Il Piano Operativo dovrà tradurre tali strategie in disciplina urbanistica, modalità attuative, interventi di trasformazione, opere pubbliche e misure di tutela e valorizzazione riferite al territorio comunale di Subbiano. In tale passaggio assumono specifico rilievo gli indirizzi contenuti nel Documento Programmatico della Giunta comunale, attraverso i quali l’Amministrazione individua le proprie priorità e orienta le successive scelte progettuali.

La tabella seguente evidenzia la corrispondenza tra le strategie individuate dal Piano Strutturale Intercomunale, gli indirizzi espressi dalla Giunta comunale e le azioni che il Piano Operativo sarà chiamato a sviluppare.

STRATEGIE DI AREA VASTA

STRATEGIE DEL PSI	STRATEGIE GC	AZIONI PO
Razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, al fine di migliorare il livello di accessibilità dei territori interessati, anche attraverso la promozione dell’intermodalità	Studio complessivo della mobilità comunale;	Recepimento dello studio della mobilità;
	Miglioramento della sicurezza e dell’accessibilità della rete viaria;	Individuazione delle criticità e degli interventi sulla rete viaria;
	Rafforzamento dei collegamenti tra capoluogo e frazioni;	Coordinamento tra previsioni insediative, accessibilità e sistema della sosta;
	Studio specifico della mobilità nell’area del bivio per Falciano.	Individuazione delle opere pubbliche e delle aree soggette a vincolo espropriativo.
Miglioramento e superamento delle criticità della SS 71	Rotonda Marino;	Verifica delle connessioni e delle intersezioni con la SR 71;

	Connessione della SR 71 a Castelnuovo; Connessione della SR 71 nella parte nord di Subbiano; Miglioramento della sicurezza stradale e della permeabilità tra le diverse parti degli insediamenti.	Individuazione delle opere necessarie al miglioramento della sicurezza e dell'accessibilità; Coordinamento con gli enti competenti; Disciplina degli attraversamenti e degli spazi di collegamento.
Miglioramento dell'accessibilità del territorio con la valorizzazione della rete della mobilità dolce	Pista ciclabile di Castelnuovo; Sviluppo della mobilità sostenibile; Miglioramento della mobilità pedonale e ciclabile; Valorizzazione del Parco dell'Arno; Rafforzamento dei collegamenti con i territori contermini. Copianificazione: Previsione n. 16	Definizione della rete comunale della mobilità dolce; Recepimento e integrazione dei tracciati sovracomunali; Disciplina del ponte ferroviario e delle connessioni ciclopeditoni; Coordinamento con la ciclovia dell'Arno e con le stazioni ferroviarie; Individuazione dei percorsi, delle aree di sosta e delle attrezzature connesse.
Attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale	Rafforzamento dell'identità urbana di Subbiano e Castelnuovo; Valorizzazione dei centri storici e delle frazioni; Recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente; Valorizzazione del territorio rurale e del sistema agricolo.	Disciplina differenziata dei tessuti insediativi e del territorio rurale; Classificazione del patrimonio edilizio; Individuazione delle categorie di intervento; Disciplina degli ampliamenti e degli adeguamenti funzionali; Coordinamento tra rigenerazione urbana, recupero edilizio e contenimento del consumo di suolo.
Miglioramento e superamento delle criticità della rete ecologica intercomunale	Tutela della rete ecologica; Sostenibilità ambientale e resilienza climatica; Valorizzazione del sistema vallivo dell'Arno;	Recepimento della rete ecologica del PSI; Tutela dei corridoi ecologici, dei varchi ineditati e delle connessioni tra fiume, collina e montagna;

Contenimento del consumo di suolo.

Disciplina delle infrastrutture verdi e blu;

Previsione di misure di rinaturalizzazione, permeabilità dei suoli e mitigazione ambientale.

Riqualificazione del fiume Arno nelle sue funzioni ecologiche e fruibili attraverso la definizione di un Parco fluviale

Valorizzazione del Parco dell'Arno a Castelnuovo;

Disciplina delle strutture temporanee di supporto alla fruizione;

Rafforzamento delle funzioni ambientali, ricreative, sportive e di mobilità lenta.

Delimitazione e disciplina del sistema del Parco dell'Arno;

Individuazione delle modalità di fruizione e delle strutture temporanee ammissibili;

Tutela delle componenti ecologiche e paesaggistiche;

Raccordo con la rete ciclopedonale, gli spazi pubblici e le attrezzature ricreative.

Riorganizzazione della struttura morfologica e della qualità dei sistemi urbani

Potenziamento dell'area commerciale della Polveriera;

Rafforzamento e riqualificazione del sistema produttivo di Castelnuovo;

Miglioramento della qualità degli ambiti urbani e produttivi esistenti.

Copianificazione: Previsioni n. 08 e 09

Recepimento degli esiti della Conferenza di copianificazione;

Definizione delle schede norma;

Disciplina delle trasformazioni e delle dotazioni territoriali;

Coordinamento con la rete infrastrutturale e con il sistema degli standard;

Previsione di interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica.

Razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale

Consolidamento e ampliamento della zona industriale di Castelnuovo;

Ampliamento della zona commerciale della Polveriera;

Consolidamento dell'area commerciale a nord di Subbiano;

Sostegno alle attività produttive, artigianali e commerciali.

Disciplina delle aree produttive e commerciali esistenti;

Individuazione degli interventi di completamento e trasformazione;

Riqualificazione degli insediamenti degradati;

Miglioramento delle dotazioni infrastrutturali, ambientali e paesaggistiche;

Copianificazione: Previsioni n. 08 e 09

Applicazione di criteri di sostenibilità e qualità urbana.

STRATEGIE LOCALI

STRATEGIE DEL PSI	STRATEGIE GC	AZIONI PO
Protezione e mantenimento della risorsa idrica	Tutela dell'ambiente; Mitigazione del rischio idraulico; Sostenibilità ambientale delle trasformazioni.	Introduzione di prescrizioni per il risparmio idrico e la tutela degli acquiferi; Gestione sostenibile delle acque meteoriche; Verifica della capacità delle reti acquedottistiche, fognarie e depurative; Subordinazione delle trasformazioni agli eventuali interventi di adeguamento infrastrutturale.
Contenimento del dissesto idrogeologico	Tutela del territorio rurale; Adattamento ai cambiamenti climatici; Mitigazione dei rischi territoriali.	Recepimento degli studi geologici e idraulici; Definizione delle condizioni di fattibilità degli interventi; Tutela e manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie; Disciplina delle trasformazioni nelle aree caratterizzate da pericolosità e fragilità.
Mitigazione e contenimento del rischio sismico	Miglioramento della sicurezza del patrimonio edilizio; Verifica della sicurezza delle nuove trasformazioni.	Recepimento degli studi di microzonazione sismica; Definizione delle condizioni di fattibilità sismica; Individuazione delle prescrizioni per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per le nuove trasformazioni.
Valorizzazione del reticolo idrografico	Tutela della rete ecologica; Mitigazione del rischio idraulico;	Individuazione e tutela del reticolo idrografico; Disciplina delle fasce ripariali;

superficiale secondario	Valorizzazione delle componenti ambientali del territorio.	Promozione di interventi di rinaturalizzazione e manutenzione; Integrazione del reticolo nella rete ecologica e nel sistema degli spazi aperti.
Tutela dei valori ecologici degli ecosistemi forestali	Tutela e valorizzazione del paesaggio; Protezione della rete ecologica; Contrasto all'abbandono delle aree montane e collinari.	Disciplina di tutela dei nodi forestali e delle formazioni di maggiore valore; Limitazione delle trasformazioni incompatibili; Tutela delle formazioni endemiche; Disciplina finalizzata al mantenimento del presidio agricolo del territorio; Coordinamento con la disciplina del territorio rurale e con le attività agricole e forestali.
Tutela dei valori ecologici e paesaggistici dei sistemi agricoli di collina e di montagna	Valorizzazione del sistema agricolo; Tutela delle emergenze storico-paesaggistiche; Recupero del patrimonio edilizio rurale; Sostegno alla multifunzionalità. Copianificazione: Previsione n. 06	Disciplina dei paesaggi agricoli e delle sistemazioni agrarie tradizionali; Tutela dei crinali e dei caratteri morfologici; Definizione delle condizioni per il recupero e l'ampliamento degli edifici; Mitigazione degli interventi e salvaguardia della permeabilità dei suoli.
Ricostruzione delle relazioni funzionali e fisiche tra le città	Rafforzamento del sistema policentrico; Valorizzazione del sistema vallivo dell'Arno; Parco dell'Arno; Sviluppo della mobilità dolce.	Disciplina delle connessioni; Individuazione della rete degli spazi pubblici e dei percorsi ciclopeditoni; Ricucitura delle parti urbane separate dalle infrastrutture; Coordinamento tra sistema insediativo, fiume e mobilità.
Riorganizzazione della struttura morfologica e della qualità	Completamento e riqualificazione del capoluogo; Rigenerazione urbana;	Verifica e disciplina delle previsioni di trasformazione;

lità dei sistemi urbani	Rafforzamento dei servizi; Valorizzazione dei centri abitati; Copianificazione: Previsioni n. 04 (porzione)	Individuazione degli ambiti di rigenerazione e completamento; Ridefinizione dei margini urbani; Rafforzamento della città pubblica; Predisposizione delle schede norma e delle modalità attuative.
Promozione delle attività commerciali nei centri abitati, anche in forma di centro commerciale naturale	Valorizzazione dei centri storici; Sostegno alle attività commerciali e artigianali; Consolidamento del sistema economico locale.	Disciplina delle funzioni compatibili nei tessuti urbani e storici; Incentivazione del riuso dei locali inutilizzati; Regolazione dei mutamenti di destinazione d'uso; Individuazione di spazi pubblici e servizi funzionali alla vitalità commerciale dei centri.
Ridefinizione del tema della città pubblica attraverso il rafforzamento dei servizi pubblici e il recupero degli edifici dismessi	Rafforzamento del sistema sportivo e dei servizi pubblici; Servizi sociali e assistenziali per anziani; Edilizia residenziale sociale; Recupero del magazzino comunale; Rigenerazione di Via Signorini e Viale dei Martiri. Copianificazione: Previsioni n. 02, 03, 07, PO_03	Verifica quantitativa e qualitativa degli standard; Individuazione delle aree e degli edifici destinati a servizi; Recupero degli immobili dismessi; Localizzazione dell'edilizia residenziale sociale; Definizione delle opere pubbliche e delle relative modalità attuative.
Incremento dell'accessibilità e della permeabilità dello spazio pubblico e dei sistemi urbani rispetto al tracciato della SS 71	Miglioramento delle connessioni con la SR 71; Sicurezza della mobilità; Riqualificazione degli spazi pubblici;	Individuazione degli attraversamenti, delle connessioni e degli spazi di ricucitura urbana; Riqualificazione delle aree di margine lungo la viabilità principale; Coordinamento con lo studio della mobilità e con le trasformazioni urbane.

Accessibilità pedonale e ciclabile.

Ridefinizione dei margini urbani	Ricucitura dei margini; Rigenerazione delle aree degradate; Miglioramento della qualità degli insediamenti.	Individuazione e disciplina dei margini urbani; Definizione di criteri per completamenti e trasformazioni; Incremento del verde e della permeabilità; Mitigazione del rapporto tra tessuti edificati, infrastrutture e territorio rurale.
Incremento della sostenibilità ambientale dei sistemi urbani	Efficientamento energetico; Adattamento ai cambiamenti climatici; Riduzione delle superfici impermeabili; Riqualificazione ambientale delle aree produttive.	Definizione di requisiti prestazionali per gli interventi edilizi e urbanistici; Incentivazione della riqualificazione energetica; Introduzione di criteri per il verde, l'ombreggiamento, la deimpermeabilizzazione e la gestione sostenibile delle acque.
Sviluppare l'intermodalità tra i diversi sistemi di trasporto	Miglioramento dell'accessibilità alle diverse parti del territorio; Raccordo cimitero di Subbiano; Rafforzamento dei collegamenti tra capoluogo, frazioni e servizi. Copianificazione: Previsioni n. 16 e 18	Disciplina delle infrastrutture e dei nodi di interscambio; Recepimento della previsione del raccordo cimiteriale; Coordinamento tra viabilità, ferrovia, mobilità dolce e sistema della sosta; Individuazione delle aree necessarie alle opere.
Sviluppo di un sistema industriale sostenibile	Innovazione e riqualificazione delle aree produttive; Sostegno alle attività produttive; Decementificazione e incremento del verde nelle aree industriali.	Definizione di criteri ambientali per gli insediamenti produttivi; Recupero e riqualificazione degli edifici e delle aree; Incremento delle dotazioni ecologiche e dei servizi;

Promozione dell'economia circolare e della compatibilità tra attività produttive e contesto urbano.

Sviluppo di un sistema turistico sostenibile	Valorizzazione del turismo e delle risorse territoriali;	Disciplina delle strutture ricettive e delle attività turistiche;
	Nuova area di sosta camper;	Individuazione dell'area di sosta camper;
	Recupero del patrimonio edilizio;	Recupero degli edifici sottoutilizzati;
	Valorizzazione del Parco dell'Arno e del territorio rurale.	Integrazione tra ricettività, percorsi, patrimonio storico e paesaggio.
	Copianificazione: Previsioni n. PO_01, PO_02	
Promuovere la multifunzionalità del patrimonio forestale	Valorizzazione del sistema agricolo e forestale;	Disciplina delle attività forestali e delle funzioni connesse;
	Sostegno alle attività economiche compatibili con il territorio rurale.	Recupero degli immobili a servizio delle filiere locali;
		Tutela dei valori paesaggistici ed ecologici;
		Promozione delle attività compatibili con la gestione sostenibile del bosco.
Qualificazione e multifunzionalità del territorio rurale	Valorizzazione del territorio rurale;	Disciplina delle attività agricole, agrituristiche, sociali e culturali compatibili;
	Recupero degli edifici;	Recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio;
	Sviluppo del turismo sostenibile;	Individuazione delle condizioni per il riuso dell'Opera Pia Boschi;
	Valorizzazione dell'Opera Pia Boschi	Connessione con la rete della mobilità dolce.
	Copianificazione: Previsione n. 06	
Promuovere una filiera agricola locale	Sostegno alla multifunzionalità agricola;	Disciplina delle attività connesse all'agricoltura;
	Valorizzazione delle produzioni locali;	Individuazione degli usi compatibili negli edifici rurali;

Promozione di attività socio-culturali e assistenziali nel territorio rurale.

Sostegno alle filiere corte, all'agricoltura sociale e alle attività a basso impatto;

Copianificazione: Previsione n. 06

Disciplina degli spazi per vendita, trasformazione e servizi.

Contrastare l'abbandono delle attività agricole

Ampliamenti e adeguamenti degli edifici nelle frazioni;

Recepimento degli esiti della Conferenza di copianificazione;

Recupero del patrimonio edilizio rurale;

Disciplina del recupero e degli ampliamenti nel territorio rurale;

Parcheggi a San Piero, Falciano e Montegiovi;

Definizione delle condizioni paesaggistiche e infrastrutturali per le nuove previsioni;

Valorizzazione dell'Opera Pia Boschi;

Individuazione dei parcheggi e delle opere di miglioramento territoriale;

Valutazione delle proposte di Sant'Angelo e Rocolino.

Tutela dei crinali e dei paesaggi agricoli.

Previsioni n. 02, 03, 06, 07, PO_01, PO_02

4.4. Dimensionamento del PSI

Il Piano Strutturale Intercomunale definisce il dimensionamento massimo sostenibile delle trasformazioni territoriali e insediative, articolandolo per categorie funzionali, UTOE e localizzazione delle previsioni rispetto al territorio urbanizzato e al territorio rurale. Il dimensionamento costituisce parte integrante della Strategia dello sviluppo sostenibile ed è disciplinato nell'elaborato STR.05 – Disciplina del territorio, che ne individua la distribuzione per ciascuna UTOE, mentre l'elaborato STR.03 – Atlante delle UTOE ne rappresenta l'articolazione territoriale nell'ambito delle strategie locali.

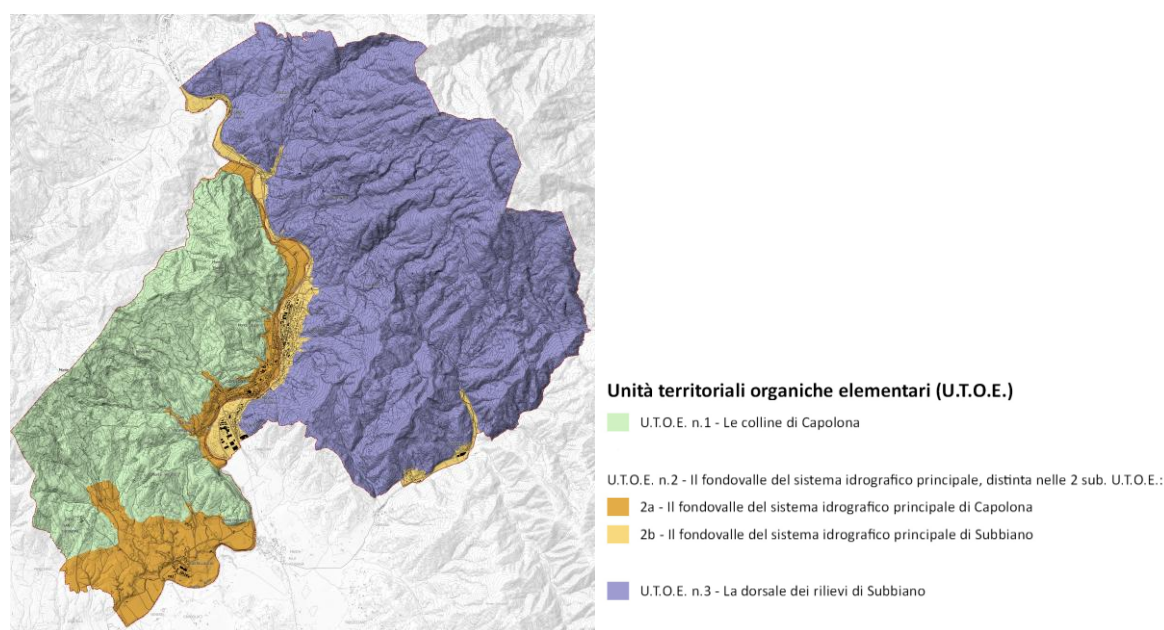


Figura 5 Le Utoe nel PSI di Capolona e Subbiano

Il dimensionamento è stato costruito assumendo un orizzonte temporale ventennale, corrispondente a quello proprio del Piano Strutturale Intercomunale, ed è stato elaborato sulla base delle dinamiche demografiche, dell'evoluzione dei nuclei familiari, delle esigenze di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, delle prospettive di sviluppo economico e delle strategie territoriali definite dal Piano. La stima della domanda insediativa è stata quindi confrontata con l'offerta derivante sia dalle aree suscettibili di nuova edificazione all'interno del territorio urbanizzato, sia dalle potenzialità di riuso del patrimonio edilizio esistente, privilegiando quest'ultima modalità di soddisfacimento del fabbisogno insediativo.

Le quantità individuate dal Piano Strutturale Intercomunale rappresentano tuttavia dimensioni massime sostenibili e non costituiscono previsioni urbanistiche direttamente attribuite al futuro Piano Operativo. Lo stesso PSI precisa infatti che il dimensionamento ha carattere indicativo ed è finalizzato esclusivamente alla valutazione delle previsioni, demandando al Piano Operativo la successiva verifica e l'eventuale conferma delle quantità in relazione alla sostenibilità urbanistica, ambientale, paesaggistica, infrastrutturale, geologica, sismica e idraulica delle singole trasformazioni.

Per il Comune di Subbiano assumono particolare rilievo la Sub UTOE 2b – Il fondovalle del sistema idrografico principale di Subbiano e l'UTOE 3 – La dorsale dei rilievi di Subbiano, all'interno delle quali il PSI concentra le strategie territoriali, gli obiettivi di sviluppo e il relativo dimensionamento riferiti al territorio comunale. La distribuzione delle quantità tra le diverse categorie funzionali costituisce pertanto il quadro di riferimento entro il quale il nuovo Piano Operativo sarà chiamato ad operare le proprie scelte pianificatorie.

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

Figura 6 Tabella del dimensionamento della Sub UTOE 2b (così come riportata nel PSI)

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	
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	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

Figura 7 Tabella del dimensionamento della UTOE 3 (così come riportata nel PSI)

Il Piano Operativo dovrà conseguentemente effettuare un prelievo selettivo dal dimensionamento complessivo del PSI, individuando le trasformazioni effettivamente necessarie nel quinquennio di efficacia dello strumento, privilegiando il recupero e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, il completamento del territorio urbanizzato e la qualificazione della città pubblica, nel rispetto degli indirizzi dell'Amministrazione comunale, degli esiti della Valutazione Ambientale Strategica, del procedimento di conformazione paesaggistica e delle condizioni di fattibilità geologica, sismica, idraulica e idrologica.

Il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale non costituisce un diritto edificatorio né un insieme di previsioni automaticamente attribuite al Piano Operativo, ma rappresenta il limite massimo delle trasformazioni ritenute sostenibili nell'orizzonte temporale del Piano Strutturale. Spetterà pertanto al Piano Operativo selezionare, motivare e disciplinare le previsioni ritenute necessarie nel pe-

riodo di efficacia dello strumento, privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente, la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo.

5. ARCHITETTURA DEL PIANO OPERATIVO

5.1. Impostazione e struttura della disciplina del Piano Operativo

La disciplina del Piano Operativo sarà organizzata secondo una struttura finalizzata non soltanto a ordinare sistematicamente i diversi contenuti normativi, ma anche a rendere immediatamente riconoscibile il percorso di verifica che deve accompagnare ogni intervento di trasformazione del territorio, alle diverse scale.

L'impostazione delle Norme Tecniche di Attuazione assume pertanto una sequenza logica che muove prioritariamente dalla conoscenza delle condizioni fisiche del territorio e dalla verifica delle relative limitazioni, procede attraverso il riconoscimento dei valori e delle risorse che ne caratterizzano la qualità paesaggistica, ambientale, storica e insediativa e giunge, solo successivamente, alla disciplina degli usi e delle trasformazioni ammissibili e del sistema delle infrastrutture che assicurano le connessioni territoriali.

In tale prospettiva, ogni intervento dovrà essere valutato considerando, in primo luogo, le condizioni geologiche, idrauliche e sismiche e le conseguenti condizioni di fattibilità; successivamente dovranno essere verificati i caratteri qualitativi del territorio, le risorse del patrimonio territoriale, i beni culturali e paesaggistici e gli ulteriori vincoli e limitazioni sovraordinate. All'interno del quadro così definito saranno quindi disciplinati gli interventi e le funzioni nel territorio rurale e nel territorio urbanizzato, nonché i servizi e le trasformazioni previste dal Piano. Il sistema della mobilità e delle infrastrutture costituisce infine la componente destinata ad assicurare le connessioni tra le diverse parti del territorio, in coerenza con le caratteristiche fisiche, ambientali, paesaggistiche e insediative precedentemente riconosciute.

La struttura delle Norme Tecniche di Attuazione sarà conseguentemente articolata secondo il seguente schema generale:

PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo primo – Contenuti, strumenti e misure di salvaguardia

Titolo secondo – Classificazione del patrimonio edilizio esistente

PARTE SECONDA – TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

PARTE TERZA – TUTELA DEI CARATTERI QUALITATIVI DEL TERRITORIO

Titolo primo – Risorse patrimoniali

Titolo secondo – Beni culturali e paesaggistici

Titolo terzo – Aree sottoposte ad altri vincoli e limitazioni sovraordinate

PARTE QUARTA – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE FUNZIONI

Titolo primo – Disposizioni generali

Titolo secondo – Disciplina

Capo I – Aree per servizi di interesse locale;

Capo II – Territorio rurale:

Sezione A – Aree a prevalente carattere agricolo e forestale;

Sezione B – Impegni di suolo non urbanizzato;

Capo III – Territorio urbanizzato:

Sezione A – Tessuti urbani esistenti;

Sezione B – Aree di completamento e di trasformazione urbana.

PARTE QUINTA – SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Tale articolazione consente di distinguere chiaramente le disposizioni che derivano dalle condizioni strutturali e dai valori del territorio da quelle che regolano le trasformazioni e le funzioni, assicurando al contempo una lettura coordinata delle diverse componenti del Piano.

La classificazione del patrimonio edilizio esistente assume, in questo impianto, carattere generale e costituisce il riferimento conoscitivo e normativo per la successiva definizione delle categorie e delle modalità di intervento, che saranno declinate nella disciplina del territorio rurale e del territorio urbanizzato in relazione ai differenti caratteri degli edifici e dei contesti nei quali essi si inseriscono.

5.2. Classificazione del patrimonio edilizio esistente

La formazione del Piano Operativo comprende la ricognizione e la classificazione del patrimonio edilizio esistente, finalizzate a riconoscerne i caratteri storici, architettonici, tipologici, morfologici e paesaggistici e a definire, in rapporto ai valori rilevati, le categorie di intervento ammissibili.

La classificazione interessa il patrimonio edilizio presente nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale ed è articolata mediante elaborati cartografici, schede conoscitive e disposizioni normative coordinate.

Il Piano Operativo stabilisce il rapporto tra la classificazione attribuita agli edifici e le categorie di intervento edilizio consentite, assicurando la tutela degli elementi di valore e, al contempo, adeguate possibilità di recupero, riuso e adeguamento funzionale del patrimonio esistente.

L'attività di rilievo ha interessato gli edifici esistenti alla data del 1954 ed è articolata in due distinti ambiti di indagine: il territorio rurale e il territorio urbanizzato.

5.2.1. Il censimento del patrimonio edilizio nel territorio rurale

L'attività di censimento del patrimonio edilizio rurale assume come base di riferimento l'informatizzazione e la restituzione in ambiente GIS (SIT del Comune di Subbiano) della periodizzazione del patrimonio edilizio individuata dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e dal Piano Strutturale.

La sovrapposizione delle diverse basi cartografiche disponibili, Carta Tecnica Regionale, Catasto e ortofotografie hanno consentito l'individuazione, la georeferenziazione e la catalogazione dei singoli edifici oggetto di rilievo.

Le informazioni raccolte sono successivamente verificate mediante sopralluoghi diretti, nel corso dei quali è acquisita anche la documentazione fotografica necessaria alla rappresentazione dello stato di conservazione e delle caratteristiche tipologiche e costruttive dei manufatti.

Il censimento ha finora individuato circa **600 edifici** ricadenti nel territorio rurale comunale. Tale consistenza potrà essere aggiornata a seguito del completamento degli studi relativi alla periodizzazione dell'intero patrimonio edilizio.

Le schede del patrimonio edilizio rurale

Gli edifici censiti sono stati catalogati mediante apposite schede conoscitive. Ogni scheda è contraddistinta da un numero identificativo progressivo (Patrimonio Rurale n. ...).

La parte centrale raccoglie gli elaborati cartografici di riferimento costituiti da:

- Estratto della Carta Tecnica Regionale con individuazione dell'edificio censito;
- Ortofotografia aggiornata;
- Fotografia aerea storica del 1954;
- Estratto del Catasto Leopoldino.

La consultazione coordinata di tali elaborati consente di ricostruire l'evoluzione storica dell'insediamento e del singolo manufatto. La scheda riporta inoltre le principali informazioni descrittive relative all'immobile censito, tra cui:

- Data del rilievo;
- Denominazione storica dell'edificio o del nucleo di appartenenza;
- Ubicazione;
- Eventuali note descrittive e informazioni di rilievo, comprese le eventuali forme di tutela o di vincolo.

Per ciascun edificio sono inoltre rilevate le principali caratteristiche tipologiche e dimensionali, con riferimento alle unità volumetriche che lo compongono.

Tra gli elementi oggetto di valutazione sono compresi:

a) Stato di conservazione

- Buono;
- Medio;
- Cattivo.

b) Grado di alterazione

- Assente;
- Lieve;
- Grave.

c) Valore architettonico e testimoniale

1) Rilevante

Comprende edifici e complessi edilizi che conservano in misura significativa i caratteri storici, architettonici, tipologici e costruttivi originari e costituiscono elementi di particolare interesse per l'identità storica e paesaggistica del territorio.

Vi appartengono gli edifici di pregio architettonico, i manufatti di interesse storico-documentale, gli immobili di impianto antico sostanzialmente integri e gli organismi edilizi che rappresentano emergenze di riferimento nel contesto insediativo.

Per tali edifici gli interventi dovranno essere prioritariamente orientati alla conservazione, al restauro e al recupero dei caratteri originari, limitando le trasformazioni suscettibili di alterarne l'identità.

2) Significativo

Comprende edifici che, pur avendo subito modificazioni nel tempo, conservano elementi riconoscibili della configurazione originaria e contribuiscono in misura significativa alla qualità storica, paesaggistica e insediativa del contesto.

Sono generalmente ammissibili interventi di recupero e adeguamento funzionale finalizzati alla conservazione degli elementi di interesse e al miglioramento della qualità architettonica complessiva.

3) Adeguato

Comprende edifici privi di particolari valori storico-architettonici ma coerenti con il contesto urbanistico, paesaggistico o insediativo nel quale si inseriscono.

Per tali immobili possono essere consentiti interventi di trasformazione più estesi, purché compatibili con il contesto e con gli obiettivi di riqualificazione definiti dal Piano Operativo.

4) Nullo

Comprende edifici e manufatti privi di interesse storico, architettonico, tipologico o testimoniale e che non contribuiscono alla qualità del contesto.

Per tali immobili potranno essere ammessi interventi di sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione o altre trasformazioni previste dalla disciplina urbanistica vigente.

L'articolazione del valore degli edifici in quattro classi consente di definire modalità di intervento differenziate e proporzionate alle effettive caratteristiche dei manufatti. Tale impostazione risulta particolarmente efficace nei nuclei edilizi complessi, nei quali coesistono edifici di elevato valore storico-architettonico e manufatti secondari di minore pregio, permettendo di graduare gli interventi in funzione delle specifiche qualità di ciascun elemento edilizio.

La parte conclusiva della scheda è dedicata alla documentazione fotografica acquisita durante il sopralluogo, con l'indicazione dei punti di ripresa, così da garantire una rappresentazione completa e verificabile dello stato dei luoghi.

Di seguito si riporta una scheda tipo.

Report Scheda Edifici *patrimonio rurale N°1*

Edifici associati alla Scheda:

ID 1852



Foto aerea 2023



Foto aerea 1954



Catasto Leopoldino

Informazioni sulla Scheda

- **Data di rilevazione** 18/06/2026
- **Nome storico** Il Toro
- **Ubicazione** Località Poggio D'Acona
- **Note** Il complesso edilizio è articolato in due porzioni adiacenti. Nella porzione superiore risultano lievi interventi di manomissione rispetto alla costruzione originaria consistenti in: - intonacatura di una parete esterna a piano realizzata in blocchi di laterizio; - sostituzione di manto di tegole alla marsigliese in una falda della copertura; - tamponamento del forno. Nella porzione inferiore del complesso edilizio si segnala la sostituzione del manto di tegole in copertura realizzate in coppo-embrice. Presenza di più barbacani.

Informazioni sull'Edificio 1852

Unità volumetriche dell'Edificio 1852

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)
4850	1	11				5.74
4931	1	11				169.61
4932	1	11				105.94

Stato Alterazioni Valore
conservazione leggere significativo
medio

Rilievi fotografici



FOTO n° 5 (edificio 1852)



FOTO n° 6 (edificio 1852)



FOTO n° 7 (edificio 1852)



FOTO n° 8 (edificio 1852)



FOTO n° 9 (edificio 1852)



FOTO n° 10 (edificio 1852)



FOTO n° 11 (edificio 1852)



5.2.2. Il censimento del patrimonio edilizio nel territorio urbanizzato

Il censimento del patrimonio edilizio urbano interessa gli edifici ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Analogamente a quanto avviene per il patrimonio edilizio rurale, l'attività si sviluppa mediante l'informatizzazione e la restituzione in ambiente GIS della periodizzazione individuata dagli strumenti di pianificazione vigenti. L'integrazione tra Carta Tecnica Regionale, Catasto e ortofotografie consente l'individuazione e la schedatura sistematica degli edifici presenti nel territorio urbanizzato.

Le informazioni raccolte sono verificate mediante sopralluoghi diretti, nel corso dei quali è acquisita la relativa documentazione fotografica.

Il nuovo censimento individua complessivamente circa 480 edifici da schedare all'interno del territorio urbanizzato.

Le schede del patrimonio edilizio urbano

Gli edifici censiti sono catalogati mediante apposite schede conoscitive. Nella parte superiore di ciascuna scheda è riportato il numero identificativo progressivo (Patrimonio Urbano n. ...).

La sezione centrale contiene:

- Estratto della Carta Tecnica Regionale con individuazione dell'edificio censito;
- Ortofotografia aerea;
- Fotografia aerea storica del 1954;
- Estratto del Catasto Leopoldino.

La lettura coordinata degli elaborati consente di ricostruire l'evoluzione dell'edificio e del relativo contesto insediativo nelle diverse epoche storiche.

La scheda riporta inoltre le informazioni generali relative al rilievo, comprendenti:

- Data di rilevazione;
- Denominazione storica dell'edificio o del nucleo di appartenenza;
- Ubicazione;
- Eventuali note descrittive e indicazione dei vincoli o delle tutele presenti.

Per ciascun edificio sono indicate le principali caratteristiche edilizie e le informazioni relative alle unità volumetriche che lo compongono.

Le valutazioni riguardano:

a) Lo stato di conservazione:

- Buono;

- Medio;
- Cattivo.

b) Il grado di alterazione:

- Assente;
- Lieve;
- Grave.

c) Il valore architettonico e testimoniale dell'edificio, classificato come:

1) Rilevante

Appartengono a questa categoria gli edifici e i complessi edilizi che conservano in misura elevata i caratteri storici, architettonici, tipologici e costruttivi originari e che costituiscono elementi di particolare interesse per l'identità storica e paesaggistica del territorio.

Rientrano in questa classe gli edifici di pregio architettonico, i manufatti di interesse storico-documentale, gli immobili di impianto antico sostanzialmente integri e gli organismi edilizi che rappresentano emergenze di riferimento all'interno del contesto insediativo.

Per tali edifici gli interventi sono prevalentemente orientati alla conservazione, al restauro e al recupero dei caratteri originari, limitando le trasformazioni suscettibili di alterarne l'identità storico-architettonica.

2) Significativo

Comprende gli edifici che, pur avendo subito modificazioni nel tempo, conservano elementi riconoscibili della configurazione originaria e contribuiscono in modo significativo alla qualità storica, paesaggistica e insediativa del contesto.

Rientrano in questa categoria gli edifici tradizionali che mantengono le principali caratteristiche tipologiche e compositive, anche in presenza di alterazioni parziali o di trasformazioni compatibili con l'organismo edilizio originario.

Per tali immobili sono generalmente ammissibili interventi di recupero e adeguamento funzionale, purché finalizzati alla conservazione degli elementi di interesse e al miglioramento della qualità architettonica complessiva.

3) Adeguato

Appartengono a questa categoria gli edifici privi di particolari caratteristiche storico-architettoniche, ma coerenti con il contesto urbanistico, paesaggistico o insediativo nel quale si inseriscono.

Si tratta generalmente di edifici che presentano trasformazioni significative oppure di manufatti realizzati in epoche recenti che, pur non possedendo specifici elementi di pregio, non costituiscono fattori di degrado o di incompatibilità rispetto al contesto.

Per tali edifici sono consentiti interventi di trasformazione più estesi, purché compatibili con i caratteri del tessuto urbano di appartenenza e con gli obiettivi di riqualificazione definiti dal Piano Operativo.

4) Nullo

Comprende gli edifici e i manufatti che non presentano alcun interesse storico, architettonico, tipologico o testimoniale e che non contribuiscono alla qualità del contesto insediativo.

Rientrano in questa categoria gli edifici fortemente alterati, incongrui rispetto al contesto, privi di elementi significativi o realizzati con caratteristiche costruttive e formali che non rivestono alcun valore documentale.

Per tali immobili sono ammessi interventi di sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione o altre trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dalla disciplina del Piano, nel rispetto delle condizioni e dei parametri da essa stabiliti.

Di seguito si riporta una scheda tipo.

Report Scheda Edifici *patrimonio urbano N°4*

Edifici associati alla Scheda:

ID 2264

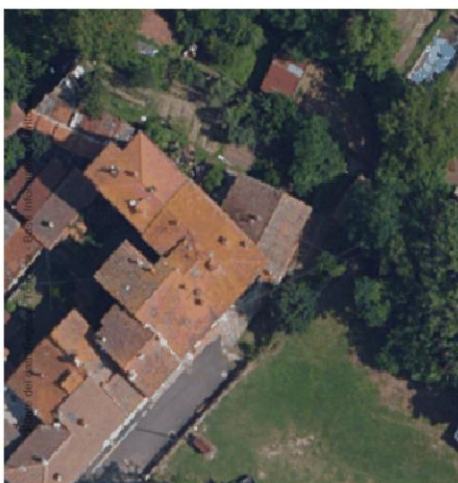


Foto aerea 2023



Foto aerea 1954



Catasto Leopoldino

Informazioni sulla Scheda

- **Data di rilevazione** 15/06/2026
- **Nome storico** Subbiano - Casa La Marga
- **Ubicazione** Subbiano
- **Note** Subbiano

Informazioni sull'Edificio 2264

Unità volumetriche dell'Edificio 2264

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)
817	35	17				66.44
5590	35	19				98.15

Rilievi fotografici

conservazione **leggere** **adeguato**



FOTO n° 1 (edificio 2264)



FOTO n° 2 (edificio 2264)

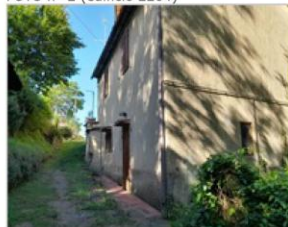


FOTO n° 3 (edificio 2264)



5.3. Tutela dell'integrità fisica del territorio

La tutela dell'integrità fisica del territorio costituisce il primo livello di verifica cui devono essere sottoposti gli interventi e le trasformazioni disciplinati dal Piano Operativo.

La Parte seconda delle Norme Tecniche di Attuazione sarà pertanto dedicata alle condizioni fisiche del territorio e alla disciplina derivante dagli studi geologici, idraulici e sismici predisposti a supporto della pianificazione, assumendo come riferimento il quadro conoscitivo e gli approfondimenti specialistici del Piano Strutturale Intercomunale e le ulteriori indagini sviluppate nell'ambito del Piano Operativo.

La disciplina individuerà le condizioni di pericolosità e di fattibilità che interessano il territorio comunale e definirà, in relazione alle diverse condizioni rilevate, le prescrizioni, le limitazioni e gli eventuali interventi necessari ai fini dell'attuazione delle previsioni urbanistiche ed edilizie.

Tale impostazione è finalizzata ad assicurare che ogni trasformazione sia valutata prioritariamente in rapporto alle caratteristiche fisiche e alle condizioni di sicurezza del territorio, prima della verifica degli ulteriori elementi di carattere ambientale, paesaggistico, storico e insediativo e della successiva applicazione della disciplina delle trasformazioni e delle funzioni.

5.4. Tutela dei caratteri qualitativi del territorio

La tutela dei caratteri qualitativi del territorio costituisce il secondo livello di riferimento per la valutazione degli interventi e delle trasformazioni disciplinati dal Piano Operativo e riguarda l'insieme delle risorse territoriali, ambientali, paesaggistiche, storiche e culturali che concorrono a definire l'identità e la qualità del territorio comunale.

La Parte terza delle Norme Tecniche di Attuazione sarà pertanto dedicata al riconoscimento e alla disciplina di tali componenti, assumendo come riferimento il patrimonio territoriale, le invarianti strutturali, le ricognizioni e le tutele definite dal Piano Strutturale Intercomunale, nonché gli esiti del procedimento di conformazione paesaggistica al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale.

La disciplina sarà articolata in tre distinti ambiti:

- ~ Le risorse patrimoniali, comprendenti gli elementi e i sistemi che concorrono alla struttura e all'identità del territorio e che il Piano Operativo è chiamato a riconoscere, tutelare e valorizzare;
- ~ I beni culturali e paesaggistici, per i quali saranno recepite le ricognizioni, le perimetrazioni e le discipline derivanti dalla normativa vigente, dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale e dagli esiti della conferenza paesaggistica relativa al Piano Strutturale Intercomunale;
- ~ Le aree sottoposte ad ulteriori vincoli e limitazioni sovraordinate, la cui disciplina dovrà essere coordinata con le previsioni e le trasformazioni del Piano Operativo.

La lettura coordinata di tali elementi consentirà di individuare, per ciascun contesto territoriale, i valori da conservare, le condizioni di compatibilità e le regole qualitative cui subordinare gli interventi, orientando le trasformazioni verso la tutela e l'evoluzione coerente dei caratteri identitari del territorio.

La disciplina dei caratteri qualitativi costituirà pertanto il quadro di riferimento entro il quale saranno successivamente definite le trasformazioni e le funzioni ammissibili nel territorio rurale e nel territorio urbanizzato, assicurando che le scelte del Piano Operativo risultino coerenti con i valori paesaggistici, ambientali, storici e culturali riconosciuti.

5.5. Disciplina delle trasformazioni e delle funzioni

La disciplina delle trasformazioni e delle funzioni costituisce la parte del Piano Operativo attraverso la quale, una volta verificate le condizioni relative all'integrità fisica e ai caratteri qualitativi del territorio, vengono definiti gli usi ammissibili, le modalità di intervento e le trasformazioni consentite nei diversi contesti territoriali.

La Parte quarta delle Norme Tecniche di Attuazione sarà pertanto dedicata alla regolazione delle funzioni e delle trasformazioni relative ai servizi di interesse locale, al territorio rurale e al territorio urbanizzato, assicurando la coerenza delle previsioni con il Piano Strutturale Intercomunale, con il relativo dimensionamento e con gli indirizzi strategici dell'Amministrazione comunale.

La disciplina sarà articolata, in primo luogo, attraverso disposizioni generali relative alle modalità di attuazione del Piano, alla distribuzione e localizzazione delle funzioni, alle categorie di intervento e agli strumenti attraverso i quali saranno realizzate le trasformazioni previste.

Nell'ambito delle aree per servizi di interesse locale saranno disciplinate le dotazioni pubbliche e di interesse pubblico, gli standard urbanistici, le attrezzature collettive, il verde e gli spazi destinati alle funzioni di interesse della comunità, in coerenza con gli obiettivi di rafforzamento della città pubblica e di miglioramento della qualità e dell'accessibilità dei servizi.

La disciplina del territorio rurale distinguerà le aree a prevalente carattere agricolo e forestale dagli ambiti interessati da previsioni comportanti impegno di suolo non urbanizzato. Essa sarà finalizzata alla tutela e valorizzazione delle attività agricole, del paesaggio rurale e del patrimonio edilizio esistente, nonché alla regolazione delle funzioni e delle trasformazioni compatibili con i caratteri dei diversi contesti territoriali.

Per il territorio urbanizzato, la disciplina distinguerà i tessuti urbani esistenti dalle aree di completamento e di trasformazione urbana. Nei tessuti esistenti saranno definite le modalità di intervento sul patrimonio edilizio e sugli spazi urbani in relazione ai caratteri morfologici, tipologici e funzionali riconosciuti; nelle aree di completamento e di trasformazione saranno invece individuate le previsioni soggette ad attuazione nel periodo di efficacia del Piano Operativo, comprese quelle da realizzare mediante piani attuativi, progetti unitari convenzionati, interventi diretti convenzionati o altri strumenti previsti dalla disciplina urbanistica.

La disciplina delle trasformazioni dovrà inoltre assicurare il coordinamento tra nuove previsioni, recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, rigenerazione urbana, dotazioni territoriali e dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale, privilegiando il contenimento del consumo di suolo e la qualificazione degli insediamenti esistenti.

La Parte quarta costituirà pertanto il livello nel quale i principi di tutela e le condizioni individuate nelle parti precedenti delle Norme Tecniche di Attuazione trovano concreta applicazione nella disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.

5.6. Sistema della mobilità

Il sistema della mobilità costituisce la componente infrastrutturale attraverso la quale il Piano Operativo disciplina le connessioni tra le diverse parti del territorio comunale, assicurandone l'accessibilità e la funzionalità in coerenza con le caratteristiche fisiche, ambientali, paesaggistiche e insediative riconosciute nelle parti precedenti della disciplina.

La Parte quinta delle Norme Tecniche di Attuazione sarà pertanto dedicata alla rete della mobilità e alle infrastrutture necessarie al funzionamento e alla connessione del sistema territoriale, con particolare riferimento alla viabilità, alla mobilità ciclopeditone, al sistema della sosta e alle relative opere e attrezzature.

La disciplina assumerà quale riferimento lo studio della mobilità predisposto a supporto del Piano Operativo, finalizzato all'individuazione delle principali criticità del sistema infrastrutturale comunale e alla definizione delle possibili strategie di riassetto della rete.

Particolare attenzione sarà riservata al corridoio della SRT 71, che costituisce il principale asse di attraversamento del territorio comunale e presenta rilevanti interferenze con gli insediamenti urbani, nonché alle connessioni tra il capoluogo, le frazioni, i servizi, le aree produttive, il sistema ferroviario e la rete della mobilità ciclopeditone.

Il Piano Operativo definirà inoltre le condizioni per il completamento e il rafforzamento della rete della mobilità lenta, favorendo l'integrazione tra i percorsi comunali e quelli di interesse sovracomunale e il miglioramento delle connessioni con il sistema dell'Arno e con le principali polarità territoriali.

La disciplina della mobilità sarà infine coordinata con le previsioni di trasformazione e con il sistema delle dotazioni territoriali, al fine di assicurare che i nuovi interventi risultino adeguatamente accessibili e compatibili con la capacità e le caratteristiche della rete infrastrutturale esistente e programmata.

6. ASPETTI IDRAULICI, GEOLOGICI E SISMICI

6.1. Quadro normativo e pianificatorio di riferimento

La formazione del Piano Operativo sarà supportata dalle indagini geologiche, idrauliche e sismiche previste dall'articolo 104 della legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65, finalizzate a verificare la compatibilità delle trasformazioni urbanistiche con le caratteristiche fisiche del territorio, a individuare le aree esposte a rischio e a definire le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi e la mitigazione dei rischi.

Il quadro normativo e pianificatorio di riferimento è costituito, in particolare, da:

- Il decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, con particolare riferimento alla disciplina dei distretti idrografici e dei piani di bacino;
- Il decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49, di attuazione della direttiva 2007/60/CE, relativo alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni;
- Il regio decreto 25 luglio 1904, n. 523, recante il testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche;
- La legge regionale Toscana 27 dicembre 2012, n. 79, relativamente all'individuazione del reticolo idrografico e del reticolo di gestione;
- La legge regionale Toscana 28 dicembre 2015, n. 80, in materia di difesa del suolo, tutela delle risorse idriche e tutela della costa e degli abitati costieri;
- La legge regionale Toscana 24 luglio 2018, n. 41, recante disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua;
- Il regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 30 gennaio 2020, n. 5/R, di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale n. 65/2014, e le relative direttive tecniche approvate con deliberazione della Giunta regionale 20 gennaio 2020, n. 31;
- Il Piano di gestione del rischio di alluvioni 2021-2027 del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 1° dicembre 2022, con le relative mappe della pericolosità e del rischio e la disciplina di Piano, nella versione vigente;
- Il Piano di bacino stralcio per l'assetto idrogeologico del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica, denominato PAI dissesti, approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 29 gennaio 2026, con le relative mappe e disposizioni di Piano;

- Il Piano di gestione delle acque 2021-2027 del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, con particolare riferimento alla tutela quantitativa e qualitativa delle acque superficiali e sotterranee;
- La normativa nazionale e regionale vigente in materia di prevenzione e riduzione del rischio sismico, nonché le specifiche tecniche regionali per la redazione e il recepimento degli studi di microzonazione sismica.

Il Comune di Subbiano è classificato in zona sismica 2. Gli approfondimenti saranno pertanto sviluppati tenendo conto degli studi di microzonazione sismica disponibili fino al livello 3, delle analisi della Condizione Limite per l'Emergenza e delle specifiche tecniche regionali vigenti.

6.2. Indagini di supporto al Piano Operativo

Il quadro conoscitivo di riferimento è costituito prioritariamente dagli studi elaborati a supporto del Piano Strutturale Intercomunale, che saranno assunti quale base tecnica per la formazione del Piano Operativo e verificati rispetto al quadro normativo e pianificatorio sopravvenuto, agli aggiornamenti del PGRA e del PAI relativi al bacino del fiume Arno e del fiume Tevere, alle banche dati regionali e distrettuali e alle eventuali modifiche intervenute nelle condizioni di pericolosità del territorio.

Gli studi geologici e geomorfologici saranno finalizzati alla verifica del modello geologico e geologico-tecnico del territorio, nonché delle condizioni di pericolosità già definite a livello di Piano Strutturale Intercomunale e di rischio connesse ai fenomeni gravitativi, erosivi e di instabilità dei versanti. Tali studi sviluppati in coerenza con il PAI consentiranno di definire, per le singole previsioni urbanistiche, le condizioni di attuazione, gli approfondimenti necessari e le eventuali misure di mitigazione.

Gli studi idrologici e idraulici saranno finalizzati alla verifica delle condizioni di rischio derivanti dal reticolo idrografico, tenendo conto delle mappe relative agli aspetti idraulici realizzate a livello di Piano Strutturale Intercomunale e della disciplina del PGRA, del reticolo idrografico e di gestione regionale e delle disposizioni della legge regionale n. 41/2018. Per le aree interessate dalle previsioni del Piano saranno considerati, in relazione alle caratteristiche delle trasformazioni, i battenti, le velocità della corrente e la magnitudo idraulica, nonché le condizioni necessarie a garantire la gestione del rischio di alluvioni senza determinare aggravamenti nelle aree contermini.

Per gli aspetti sismici, il Piano Operativo assumerà quale riferimento gli studi di microzonazione sismica di livello 2 e 3 elaborati nel 2022 approvati nell'ambito del programma regionale di prevenzione del rischio sismico e contenuti negli elaborati del Strutturale Intercomunale. Gli studi interessano l'intera area di fondovalle dell'Arno e le principali frazioni del territorio comunale, mentre per le frazioni minori è stato mantenuto e revisionato lo studio di livello 1.

Il quadro conoscitivo comprende la carta delle indagini, la carta delle frequenze fondamentali dei terreni, la carta geologico-tecnica, la carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica e le carte di microzonazione sismica di livello 2 e di livello 3. Tali elaborati saranno recepiti nel Piano Operativo e

utilizzati per l'individuazione delle aree esposte a rischio sismico e per la definizione delle condizioni di attuazione delle trasformazioni.

Per le previsioni ricadenti all'esterno delle aree già oggetto di approfondimento, oppure in ambiti interessati esclusivamente da studi di livello 1, sarà verificata la necessità di ulteriori approfondimenti, in relazione alla tipologia e alla rilevanza delle trasformazioni previste e secondo quanto stabilito dal regolamento 5/R/2020.

Nel corso della redazione del Piano Operativo saranno pertanto definite, per ciascuna previsione, le condizioni che ne garantiscono la fattibilità sotto il profilo geologico, idraulico e sismico, specificando:

- Gli studi e gli approfondimenti da effettuare nelle successive fasi attuative o progettuali;
- Le condizioni e le limitazioni cui subordinare l'attuazione degli interventi;
- Le eventuali opere di mitigazione o di messa in sicurezza necessarie;
- Le modalità per non aggravare le condizioni di pericolosità e di rischio nelle aree circostanti;
- Le eventuali attività di monitoraggio richieste.

Gli elaborati specialistici costituiranno parte integrante del Piano Operativo e comprenderanno la relazione geologica, idraulica e sismica, le schede contenenti le condizioni di attuazione delle trasformazioni, la carta delle aree e degli elementi esposti a fenomeni geologici, la carta delle aree e degli elementi esposti a fenomeni alluvionali, la carta della vulnerabilità, dell'esposizione e del rischio sismico, nonché le eventuali cartografie di maggiore dettaglio richieste dalle caratteristiche delle previsioni.

Le indagini saranno depositate presso la struttura regionale competente e sottoposte alle forme di controllo previste dal regolamento 5/R/2020.

7. INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

7.1. Il percorso partecipativo “Subbiano si rigenera”

Il nuovo avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo non determina l'abbandono del percorso conoscitivo e partecipativo sviluppato nell'ambito del precedente avvio, ma ne assume e valorizza gli esiti, integrandoli con il nuovo quadro pianificatorio delineato dal Piano Strutturale Intercomunale approvato e con gli aggiornamenti del quadro normativo e conoscitivo intervenuti.

In tale contesto, particolare rilievo assume il percorso partecipativo «Subbiano si rigenera», promosso dal Comune di Subbiano, finanziato con il contributo della Regione Toscana ai sensi della legge regionale Toscana 2 agosto 2013, n. 46 e curato dalla società Narrazioni Urbane Srl, con la finalità di accompagnare la formazione del Piano Operativo attraverso il coinvolgimento attivo della comunità locale, delle imprese, dei proprietari, delle associazioni e degli altri portatori di interesse.

Il percorso, sviluppato tra ottobre 2023 e gennaio 2024, ha approfondito, condiviso e integrato le strategie del Piano Strutturale Intercomunale allora in corso di formazione, verificandone le possibili ricadute operative nell'ambito del Piano Operativo. L'attività si è concentrata in particolare sulla rigenerazione dell'ambito produttivo degradato posto nella parte settentrionale del capoluogo, sulle prospettive di rilocalizzazione delle attività incompatibili con il contesto urbano e sulla costruzione di una nuova città pubblica nell'area resa disponibile dal trasferimento del campo sportivo, nonché sul miglioramento della qualità urbana, dei servizi e delle connessioni tra il capoluogo e le frazioni.

L'attività partecipativa si è articolata attraverso un programma diversificato di iniziative, comprendente tre incontri pubblici, un ciclo di interviste rivolte ai titolari delle attività economiche interessate dal processo di rigenerazione urbana, specifici tavoli di confronto tematici e una mappa interattiva accessibile on-line, attraverso la quale i cittadini hanno potuto segnalare criticità, proposte e opportunità riferite al territorio comunale.

Gli incontri pubblici si sono svolti il 19 ottobre 2023, con la presentazione del percorso partecipativo, il 16 novembre 2023, con un approfondimento dedicato alla strategia della città pubblica e ai servizi del territorio, e il 12 dicembre 2023, con il confronto sui temi emersi nel corso del percorso e sulle prospettive di sviluppo del Piano Operativo. Parallelamente sono state svolte interviste dirette ai titolari delle imprese insediate nell'area produttiva interessata dalla strategia di rigenerazione, finalizzate a ricostruire le caratteristiche delle attività, il grado di radicamento nel territorio, la disponibilità al trasferimento, le criticità percepite e le condizioni ritenute necessarie per favorire il processo di riqualificazione.

I tavoli di confronto hanno consentito di approfondire le esigenze e le aspettative dei diversi soggetti coinvolti, mettendo in relazione le proposte dell'Amministrazione comunale con le indicazioni provenienti dai cittadini, dalle imprese, dai proprietari e dagli altri portatori di interesse. La mappa partecipativa, attiva per l'intera durata del percorso, ha raccolto 35 segnalazioni riferite ai temi del paesaggio e della natura, della vita sociale e culturale, della mobilità e dell'accessibilità, del commercio e delle attività produttive, contribuendo a integrare il quadro conoscitivo con indicazioni puntuali provenienti dalla comunità locale.

Il percorso ha prodotto una relazione finale, specifici report tematici, mappe, interviste e resoconti dei tavoli di confronto, che restituiscono le criticità rilevate, le esigenze espresse e le proposte formulate dai partecipanti. Tale documentazione costituisce un patrimonio conoscitivo del precedente avvio che il presente procedimento recepisce e assume quale base di riferimento per la formazione del nuovo Piano Operativo.

Parallelamente al percorso partecipativo, il Comune ha acquisito nel corso del procedimento numerosi contributi presentati da cittadini, professionisti, imprese, associazioni e altri soggetti interessati, riferiti sia al precedente avvio del Piano Operativo sia al periodo successivo, fino al presente nuovo avvio.

I contributi riguardano un ampio spettro di tematiche urbanistiche e territoriali, comprendendo richieste di nuova edificazione residenziale, modifiche delle destinazioni urbanistiche, recupero e riuso del

patrimonio edilizio esistente, declassificazione del valore attribuito agli edifici, interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamenti, sviluppo di attività produttive, agricole e turistico-ricettive, realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche, parcheggi, infrastrutture, opere di moderazione del traffico, mobilità, verde pubblico e valorizzazione del territorio rurale.

Complessivamente risultano acquisiti **34 contributi presentati tra il 2020 e il 2026**, che testimoniano un significativo livello di partecipazione e di interesse nei confronti della formazione del nuovo Piano Operativo e restituiscono un quadro articolato delle esigenze espresse dalla comunità locale e dagli operatori economici.

N.	Destinazione	Protocollo o data	Am- bito	Richiesta
1	Residenziale	Prot. 12001 del 23/11/2020	TU	Inedificabilità dell'area e destinazione a verde privato
2	Verde privato	Prot. 6705 del 23/06/2021	TU	Trasformazione da verde pubblico a verde privato
3	Residenziale	Prot. 7135 del 02/07/2021	TR	Demolizione e ricostruzione con PR
4	Residenziale	Prot. 7752 del 16/07/2021	TR	Demolizione e ricostruzione
5	Residenziale	Prot. 9092 del 24/08/2021	TR	Trasformazione in residenza di annesso anteriore al 2007
6	Residenziale	Prot. 10963 del 15/10/2021	TU	Mantenimento dell'edificabilità
7	Residenziale	Prot. 10973 del 15/10/2021	TU	Edificabilità residenziale
8	Residenziale	Prot. 13371 del 21/12/2021	TU	Eliminazione della previsione di parcheggio pubblico e destinazione a verde privato
9	Residenziale	Prot. 1471 del **/12/2021	TR	Declassamento del valore
10	Servizi	E-mail del 22/02/2022	TU	Parcheggio pubblico
11	Residenziale	Prot. 2328 del 02/03/2022	TU	Declassamento del valore
12	Servizi	E-mail del 21/03/2022	TU	Area giochi
13	Produttivo	E-mail del 14/06/2022	TR	Area per addestramento cani

14	Servizi e infrastrutture	Prot. 11262 del 18/10/2022	TU	Collegamenti, parcheggi e misure di moderazione del traffico
15	Residenziale	Prot. 13497 del 16/12/2022	TR	Verifica e riduzione del valore attribuito a edificio ricostruito nel 1995
16	Residenziale	Prot. 3193 del 15/03/2023	TR	Declassificazione del valore
17	Produttivo	Prot. 3432 del 21/03/2023	TR	Area per il riciclaggio di materiali inerti
18	Residenziale	Prot. 6211 del 29/05/2023	TR	Ristrutturazione ricostruttiva
19	Residenziale	Prot. 12571 del 23/10/2023	TU	Declassificazione del valore
20	Residenziale	E-mail del 30/10/2023	TR	Declassamento del valore
21	Residenziale	Prot. 13637 del 16/11/2023	TU	Modifica della destinazione d'uso da magazzino a residenza
22	Residenziale	Prot. 14085 del 27/11/2023	TU	Edificabilità residenziale
23	Produttivo	Prot. 14248 del 30/11/2023	TR	Pensione per cani
24	Agricolo	Prot. 15145 del 20/12/2023	TR	Annesso agricolo e canile
25	Residenziale	Prot. 682 del 15/01/2024	TU	Tre edifici
26	Residenziale	Prot. 1317 del 29/01/2024	TU	Edificio residenziale
27	Turistico	Prot. 13110 del 13/11/2025	TR	Laboratori e attività di ricezione turistica legati al tartufo
28	Residenziale	Prot. 14042 del 05/12/2025	TU	Interventi di recupero e nuova edificazione residenziale
29	Residenziale	Prot. 14707 del 23/12/2025	TU	Declassamento del valore
30	Turistico	Prot. 281 del 12/01/2026	TR	Strutture turistiche connesse all'edificato diffuso
31	Servizi sociali	Prot. 3360 del 26/03/2026	TR	Residenze sociali

32	Residenziale	Prot. 7406 del 01/07/2026	TU	Ampliamento volumetrico in sagoma
33	Non indicata	Non indicato	TU	Esclusione dal tessuto storico per consentire la modifica della categoria di intervento
34	Residenziale	Non indicato	TR	Declassamento del valore
35	Residenziale	Non indicato	TR	Opere pertinenziali

Il presente avvio recepisce tale patrimonio istruttorio quale parte integrante del quadro conoscitivo del Piano Operativo. I contributi acquisiti non determinano automaticamente l'accoglimento delle relative richieste, ma costituiscono elementi conoscitivi e valutativi che saranno esaminati nel corso della formazione del Piano, alla luce degli obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale approvato, delle verifiche tecniche, delle condizioni di sostenibilità ambientale, paesaggistica e territoriale e della coerenza con il quadro normativo vigente.

Le istanze già pervenute saranno pertanto valutate congiuntamente agli esiti del percorso partecipativo «Subbiano si rigenera», agli approfondimenti tecnici e ai contributi che saranno acquisiti nel corso del nuovo procedimento, concorrendo complessivamente alla definizione delle strategie e delle singole previsioni del Piano Operativo.

Gli esiti del percorso partecipativo non determinano automaticamente l'inserimento delle proposte nella disciplina del Piano, ma rappresentano uno degli elementi conoscitivi e valutativi che orientano la definizione delle strategie e delle singole previsioni urbanistiche. I contributi già acquisiti sono pertanto esaminati congiuntamente al quadro conoscitivo, agli obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale, alle condizioni territoriali e ambientali e agli ulteriori contributi che perverranno nel corso del nuovo procedimento.

7.2. Attività integrative previste

Nell'ambito del percorso di formazione del Piano Operativo saranno promosse ulteriori occasioni di informazione, partecipazione e confronto con la cittadinanza, integrative rispetto alle forme di partecipazione previste dalla normativa.

In particolare, saranno organizzati alcuni **incontri pubblici in forma plenaria**, finalizzati a illustrare i contenuti, gli obiettivi e le principali strategie del nuovo Piano Operativo, nonché a fornire informazioni sul percorso di formazione dello strumento e sulle relative fasi procedurali.

Potranno, inoltre, essere organizzati **incontri territoriali nelle frazioni**, con l'obiettivo di approfondire le specificità dei diversi contesti locali, raccogliere segnalazioni, esigenze e contributi della popolazione e favorire un confronto diretto sui temi che interessano le singole realtà territoriali.

Gli incontri costituiranno momenti di conoscenza e confronto utili ad accompagnare l'elaborazione del Piano e a favorire una più ampia comprensione delle scelte urbanistiche proposte.

8. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

8.1. Impostazione del procedimento e nuovo Documento preliminare VAS

Il Piano Operativo è assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica secondo le disposizioni della legge regionale Toscana 12 febbraio 2010, n. 10. La VAS costituisce parte integrante del processo di formazione del Piano e ne accompagna l'elaborazione, dalla fase preliminare fino all'approvazione, assicurando che le scelte urbanistiche siano sviluppate tenendo conto dei relativi effetti ambientali e degli obiettivi di sostenibilità.

Ai sensi dell'articolo 23 della legge regionale n. 10/2010, contestualmente al nuovo avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo è predisposto un nuovo Documento preliminare VAS, finalizzato a definire la portata e il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel successivo Rapporto Ambientale e ad avviare la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale.

La predisposizione di un nuovo Documento preliminare si rende necessaria in considerazione del significativo aggiornamento del quadro pianificatorio, conoscitivo e progettuale intervenuto rispetto al precedente procedimento avviato nel 2023. In particolare, costituisce oggi riferimento fondamentale il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capolona e Subbiano approvato, del quale il Piano Operativo assume il quadro strategico, il dimensionamento, le invarianti strutturali e le disposizioni statutarie e strategiche, sviluppandone alla scala operativa e conformativa le previsioni e le discipline.

Il nuovo procedimento non determina, tuttavia, una perdita del patrimonio conoscitivo e valutativo già maturato. Come illustrato al precedente paragrafo 1.4, gli esiti della fase preliminare di VAS svolta nel 2023-2024 e i contributi acquisiti in quella sede costituiscono elementi istruttori di riferimento, da verificare e aggiornare in relazione al nuovo quadro pianificatorio, alle conoscenze nel frattempo acquisite e alle previsioni oggetto del presente avvio.

Al fine di evitare duplicazioni delle attività conoscitive e valutative, il Documento preliminare assume, inoltre, quale riferimento le analisi e le valutazioni sviluppate nell'ambito della VAS del Piano Strutturale Intercomunale, procedendo agli approfondimenti necessari in relazione alla maggiore definizione delle scelte proprie del Piano Operativo. Il Rapporto Ambientale del PO sarà pertanto chiamato a verificare, alla scala comunale e con particolare riferimento alle singole trasformazioni, le condizioni di sostenibilità già individuate nell'ambito della pianificazione strutturale.

Il nuovo Documento preliminare VAS definisce, in particolare:

- I soggetti coinvolti nel procedimento e i soggetti competenti in materia ambientale da consultare;
- Le finalità e i contenuti del nuovo Piano Operativo;
- L'impostazione dell'analisi di coerenza;
- Il quadro di riferimento per l'analisi del contesto ambientale;

- Gli obiettivi di sostenibilità ambientale assunti per la valutazione;
- La metodologia per l'individuazione e la valutazione degli effetti ambientali;
- I criteri per la definizione delle eventuali misure atte a evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi;
- Gli indirizzi per la successiva attività di monitoraggio.

Nell'ambito della successiva elaborazione del Rapporto Ambientale, la valutazione sarà progressivamente riferita alle effettive scelte del Piano, con particolare attenzione alle previsioni di trasformazione, alla loro relazione con le caratteristiche e le criticità delle diverse componenti ambientali, agli eventuali effetti cumulativi e alla definizione delle condizioni necessarie a garantirne la sostenibilità.

Particolare approfondimento sarà riservato alle previsioni comportanti impegno di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato, sia a quelle già considerate nell'ambito del PSI e successivamente recepite nel Piano Operativo, sia alle nuove previsioni introdotte con il presente procedimento, che saranno sottoposte alle specifiche valutazioni previste nelle successive fasi di formazione del Piano.

Per i contenuti di dettaglio della fase preliminare di VAS si rinvia al Documento preliminare VAS, predisposto ai sensi dell'articolo 23 della legge regionale Toscana 12 febbraio 2010, n. 10 e allegato al presente atto di avvio del procedimento.

8.2. Temi ambientali e contenuti da approfondire nel Rapporto Ambientale

Il Rapporto Ambientale costituirà la fase di approfondimento valutativo del procedimento di VAS e sarà sviluppato in relazione alla progressiva definizione delle previsioni e della disciplina del Piano Operativo. Esso assumerà quale riferimento il quadro conoscitivo e valutativo del Piano Strutturale Intercomunale, integrandolo e specificandolo alla scala propria del PO e tenendo conto degli esiti della precedente fase preliminare e dei contributi già acquisiti.

L'analisi sarà finalizzata, in particolare, a mettere in relazione le scelte del Piano con lo stato delle risorse ambientali, individuando le eventuali condizioni di criticità e vulnerabilità e verificando gli effetti derivanti dalle trasformazioni previste. Il quadro conoscitivo ambientale sarà pertanto approfondito con riferimento alle principali componenti individuate nel Documento preliminare: aria e fattori climatici, rumore, rifiuti, acqua, natura e biodiversità, suolo, salute e popolazione, patrimonio culturale, paesaggio e beni materiali.

Particolare attenzione sarà posta ai temi già evidenziati nell'ambito della precedente fase preliminare di VAS, che costituiscono riferimento per l'elaborazione del Rapporto Ambientale. In particolare, gli approfondimenti riguarderanno:

- La tutela della risorsa idrica, con riferimento allo stato qualitativo e quantitativo delle acque superficiali e sotterranee, ai fabbisogni conseguenti alle trasformazioni, alla disponibilità della risorsa e alla capacità delle reti acquedottistiche, fognarie e depurative;

- La tutela del suolo e del sottosuolo, con particolare attenzione al contenimento del consumo di suolo, alla limitazione dell'impermeabilizzazione e alle condizioni di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica;
- La qualità dell'aria, i consumi energetici e i fattori climatici, verificando gli effetti delle scelte del Piano sul quadro emissivo, sulla domanda energetica e sulle possibilità di incremento dell'efficienza energetica e dell'utilizzo delle fonti rinnovabili;
- Il clima acustico e l'inquinamento elettromagnetico, verificando la compatibilità delle nuove previsioni con il Piano Comunale di Classificazione Acustica e con la presenza delle infrastrutture e degli impianti generatori di campi elettromagnetici;
- La produzione e la gestione dei rifiuti, anche in relazione agli effetti indotti dai nuovi carichi insediativi e dalle attività previste;
- La biodiversità e la funzionalità della rete ecologica, con particolare riferimento agli ecosistemi forestali e ripariali, alle connessioni ecologiche tra territorio rurale e territorio urbanizzato e alla prossimità della ZSC IT5180009 "Monti Rognosi" e dell'omonima Riserva Naturale regionale;
- La salute e la sicurezza della popolazione, anche attraverso la ricognizione delle eventuali fonti di rischio e delle interferenze tra queste e le trasformazioni previste;
- Il patrimonio culturale e paesaggistico, verificando la coerenza delle trasformazioni con la disciplina del PIT/PPR e con i valori riconosciuti dal Piano Strutturale Intercomunale;
- La mobilità e l'accessibilità, con particolare riferimento agli effetti del sistema della mobilità sulle emissioni, sui consumi energetici, sulla sicurezza e sulla qualità degli insediamenti;
- La prevenzione e la gestione dei rischi, comprendendo anche gli aspetti connessi alla disponibilità dei punti di approvvigionamento idrico per i mezzi di soccorso e per le attività di prevenzione e contrasto degli incendi boschivi.

Il Rapporto Ambientale dovrà, inoltre, verificare la coerenza delle previsioni del Piano con gli strumenti della pianificazione e programmazione sovraordinata e di settore, approfondendo in particolare il rapporto con il PIT/PPR, con la pianificazione dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e con gli strumenti relativi alla qualità dell'aria, alla tutela delle acque e alla gestione delle altre componenti ambientali.

La valutazione sarà sviluppata sia a livello complessivo, in relazione agli effetti prodotti dall'insieme delle strategie e delle disposizioni del Piano, sia con riferimento alle singole previsioni di trasformazione. Per gli interventi maggiormente rilevanti per ubicazione, dimensione o caratteristiche saranno valutati anche gli effetti cumulativi e le possibili alternative, tenendo conto della capacità di carico delle risorse e delle specifiche condizioni del contesto interessato.

Un approfondimento specifico sarà riservato alle previsioni comportanti impegno di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato, distinguendo quelle già valutate nell'ambito del Piano Strutturale

Intercomunale da quelle introdotte direttamente dal Piano Operativo. Per tali previsioni la valutazione dovrà essere sviluppata a scala sito-specifica e dovrà concorrere alla definizione delle eventuali prescrizioni, condizioni e misure di mitigazione da recepire nella disciplina del Piano e nelle relative schede di trasformazione.

Gli esiti delle valutazioni confluiranno pertanto nella disciplina del Piano Operativo, affinché gli obiettivi di sostenibilità ambientale trovino concreta traduzione nelle norme, nelle condizioni alla trasformazione e nelle specifiche prescrizioni riferite ai singoli interventi.

8.3. Valutazione degli effetti, misure di mitigazione e monitoraggio

La valutazione degli effetti ambientali sarà sviluppata nel Rapporto Ambientale a partire dalle specifiche azioni e previsioni del Piano Operativo, individuando le relazioni tra le trasformazioni previste e le componenti ambientali potenzialmente interessate. Gli effetti significativi saranno valutati tenendo conto della scala territoriale di riferimento, delle caratteristiche e della vulnerabilità delle risorse interessate e, ove possibile, della capacità di carico dei sistemi ambientali e infrastrutturali.

La valutazione prenderà in considerazione, in particolare, la probabilità, la durata, la frequenza e la reversibilità degli effetti, il loro eventuale carattere cumulativo, i rischi per la salute umana e per l'ambiente, l'entità e l'estensione territoriale degli impatti, nonché il valore e la vulnerabilità delle aree interessate e la presenza di ambiti o paesaggi sottoposti a specifiche forme di tutela.

L'analisi sarà condotta sia a livello generale, con riferimento all'insieme delle strategie e delle azioni del Piano, sia alla scala delle singole aree di trasformazione, tenendo conto delle relative caratteristiche, delle categorie funzionali, dei servizi e delle dotazioni pubbliche e del dimensionamento previsto. Per le trasformazioni caratterizzate da effetti potenzialmente negativi saranno individuate specifiche condizioni, prescrizioni e misure di mitigazione da recepire, ove necessario, nella disciplina del Piano e nelle relative schede di trasformazione.

La valutazione avrà prevalentemente carattere qualitativo; ove i dati disponibili e la natura delle trasformazioni lo consentano, sarà integrata da stime quantitative riferite alle principali risorse intercettate dal dimensionamento del Piano, quali consumi idrici ed energetici, produzione di reflui e rifiuti e ulteriori parametri ambientali utili a rappresentare gli effetti attesi.

Particolare attenzione sarà riservata alle previsioni comportanti impegno di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato. Per tali previsioni la valutazione sarà sviluppata in relazione alle caratteristiche specifiche dei luoghi e dovrà consentire di verificare la sostenibilità ambientale delle trasformazioni, anche attraverso l'analisi degli effetti cumulativi e, ove necessario, delle possibili alternative localizzative o progettuali.

Le misure di mitigazione e compensazione saranno definite in relazione agli effetti negativi eventualmente individuati. Esse saranno orientate, in particolare:

- Alla riduzione del consumo delle risorse non rinnovabili;

- All'utilizzo delle risorse rinnovabili entro limiti compatibili con la loro capacità di rigenerazione;
- Alla riduzione dei carichi inquinanti e delle pressioni sulle risorse ambientali;
- Alla riduzione dei consumi energetici e dei flussi di materia;
- Alla tutela e valorizzazione dei valori storico-culturali, ambientali e paesaggistici;
- Alla prevenzione e riduzione delle condizioni di rischio per la popolazione e per il territorio.

Il sistema di monitoraggio accompagnerà l'attuazione del Piano Operativo e sarà finalizzato a verificare nel tempo gli effetti ambientali prodotti dalle trasformazioni e il grado di conseguimento degli obiettivi di sostenibilità assunti. Esso sarà costruito in coerenza con il sistema di monitoraggio già definito per il Piano Strutturale Intercomunale, specificandolo in relazione ai contenuti propri del Piano Operativo.

Il sistema sarà articolato attraverso indicatori di realizzazione, direttamente riferiti all'attuazione degli interventi; indicatori di risultato, riferiti agli effetti prodotti dalle azioni del Piano; indicatori di impatto, finalizzati a verificare gli effetti delle trasformazioni rispetto agli obiettivi di protezione ambientale assunti come riferimento. La definizione del sistema di monitoraggio individuerà, inoltre, i soggetti coinvolti, le responsabilità, le tempistiche e le modalità operative per la raccolta, l'aggiornamento e la valutazione dei dati.

In tal modo la VAS non si esaurirà nella fase di formazione del Piano, ma costituirà uno strumento di verifica della sua attuazione, consentendo di individuare eventuali effetti negativi non previsti e di orientare, ove necessario, le successive misure correttive.

9. PROCEDIMENTO E SOGGETTI COINVOLTI

Il procedimento di formazione del Piano Operativo coinvolge i soggetti individuati dalla legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e, per quanto attiene alla Valutazione Ambientale Strategica, dalla legge regionale Toscana 12 febbraio 2010, n. 10.

Ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65, l'atto di avvio individua, tra l'altro, gli enti e gli organismi pubblici ai quali richiedere apporti tecnici e conoscitivi, gli enti competenti all'emanazione dei pareri, nulla osta o assensi necessari ai fini dell'approvazione del Piano e il Garante dell'informazione e della partecipazione. Il procedimento urbanistico è coordinato con il procedimento di VAS, secondo quanto illustrato al precedente capitolo 8.

9.1. Responsabile del procedimento

Il Responsabile del procedimento per la formazione del Piano Operativo è l'arch. **Samuela Ristori**, Responsabile dell'Area n. 5 del Comune di Subbiano, come individuato nell'ambito del nuovo procedimento.

Al Responsabile del procedimento competono le funzioni previste dall'articolo 18 della legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65, con particolare riferimento alla verifica del rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari applicabili, della coerenza del Piano con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento e all'acquisizione, prima dell'adozione, dei pareri, contributi e condizioni formulati dai soggetti interessati.

9.2. Autorità procedente

Ai fini del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, l'**Autorità procedente è il Consiglio Comunale di Subbiano**, quale organo competente all'adozione e all'approvazione del Piano Operativo.

Tale individuazione è stata confermata con Deliberazione della Giunta comunale n. 92 del 18 giugno 2025.

9.3. Autorità competente VAS

Con Deliberazione della Giunta comunale n. 92 del 18 giugno 2025 è stato nominato quale **Autorità competente per la VAS l'ing. Giorgio Croce**, in sostituzione della precedente Autorità competente individuata nella Commissione comunale per il paesaggio.

L'Autorità competente esercita le funzioni attribuite dalla legge regionale Toscana 12 febbraio 2010, n. 10 e, in particolare, collabora con l'Autorità procedente e con il proponente nelle diverse fasi del procedimento di VAS, conduce la fase preliminare di consultazione ed esprime il parere motivato sul Piano e sul relativo Rapporto Ambientale.

9.4. Garante dell'informazione e della partecipazione

Il **Garante dell'informazione e della partecipazione è la dott.ssa Sara Riccetti**, nominata con Deliberazione della Giunta comunale n. 91 del 18 giugno 2025 ai sensi dell'articolo 37 della legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e del regolamento regionale 14 febbraio 2017, n. 4/R.

Con la medesima deliberazione sono stati espressamente superati i precedenti atti di nomina, compresa la Determinazione n. 429 del 4 settembre 2023 relativa al precedente procedimento di formazione del Piano Operativo.

Le attività del Garante sono sviluppate secondo il programma di informazione e partecipazione illustrato al capitolo 7 e sono coordinate con le attività partecipative previste nell'ambito della VAS.

9.5. Enti e organismi pubblici interessati

Ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lettera c), della legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65, ai fini dell'aggiornamento e dell'integrazione del quadro conoscitivo saranno richiesti apporti tecnici e conoscitivi agli enti e agli organismi interessati per i rispettivi ambiti di competenza.

L'individuazione dei soggetti è coordinata con quella effettuata nell'ambito della fase preliminare di Valutazione Ambientale Strategica, ai fini della consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale ai sensi della legge regionale Toscana 12 febbraio 2010, n. 10. Il Documento preliminare VAS individua, infatti, un insieme sostanzialmente coincidente di soggetti da coinvolgere nel procedimento.

Sono individuati i seguenti enti e organismi:

Regione Toscana

- Direzione Urbanistica e sostenibilità;
- Direzione Tutela ambiente ed energia;
- Direzione Mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale;
- Direzione Difesa del suolo e protezione civile;
- Direzione Agricoltura e sviluppo rurale;
- Direzione Attività produttive;
- Genio Civile Valdarno Superiore.

Enti territoriali e amministrazioni interessate

- Provincia di Arezzo;
- Unione dei Comuni Montani del Casentino;
- Comune di Arezzo;
- Comune di Capolona;
- 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.

Amministrazioni ed enti competenti in materia di tutela ambientale, paesaggistica e territoriale

- Ministero della Cultura – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Ministero della Cultura – Segretariato regionale per la Toscana;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Centrale;
- Autorità Idrica Toscana;
- Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani – ATO Toscana Sud;
- Consorzio di Bonifica 2 Alto Valdarno;
- Azienda USL Toscana sud est;
- ARPAT – Dipartimento di Arezzo;
- Gruppo Carabinieri Forestale di Arezzo;
- Comando dei Vigili del Fuoco di Arezzo.

Gestori delle reti, delle infrastrutture e dei servizi

- Nuove Acque S.p.A.;
- SEI Toscana – Servizi Ecologici Integrati Toscana S.r.l.;
- Centria S.r.l.;
- E-Distribuzione S.p.A.;
- Estra Energie S.r.l.;
- TIM S.p.A.;
- Wind Tre S.p.A.;
- Fastweb S.p.A.;
- Autolinee Toscane S.p.A.;
- Anas S.p.A. – Struttura Territoriale Toscana.

Associazioni di categoria

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

- CNA Arezzo.

Associazioni ambientaliste

- Italia Nostra;
- WWF;
- Legambiente.

Ordini e collegi professionali

- Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Arezzo;
- Ordine degli Ingegneri della Provincia di Arezzo;
- Ordine dei Geologi della Toscana;
- Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Arezzo;
- Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo;
- Ordine dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Arezzo;
- Collegio dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati delle Province di Siena, Arezzo e Firenze.

9.6. Enti competenti all'espressione di pareri

Ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lettera d), della legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65, sono individuati quali enti e organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del Piano Operativo:

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

9.7. Termini per l'acquisizione dei contributi

Il termine per la trasmissione degli apporti tecnici e conoscitivi richiesti nell'ambito dell'avvio del procedimento è stabilito in trenta giorni dal ricevimento della relativa comunicazione. Per i contributi dei soggetti competenti in materia ambientale nell'ambito della fase preliminare di VAS si applicano i termini previsti dall'articolo 23 della legge regionale Toscana 12 febbraio 2010, n. 10.»

10. APPENDICE - STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

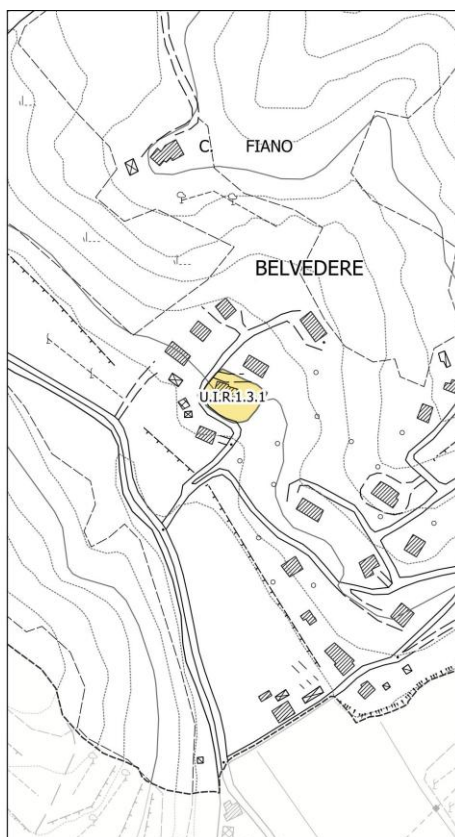
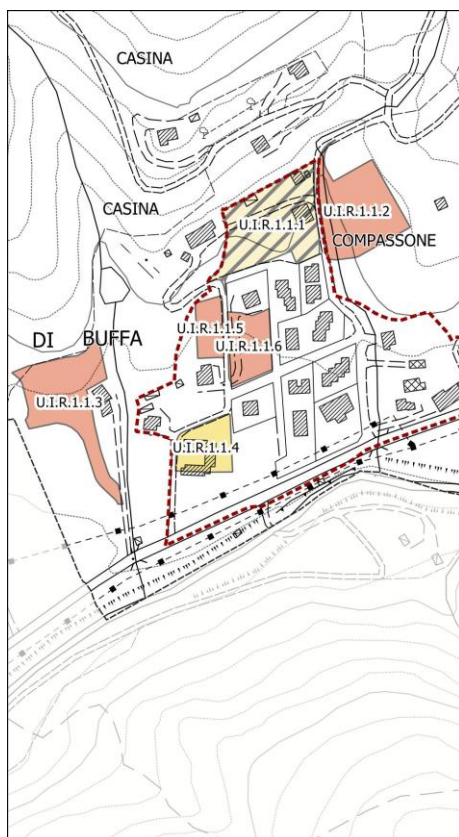
Il presente allegato riporta la ricognizione dello stato di attuazione delle previsioni insediative soggette a pianificazione attuativa previste dal vigente Regolamento Urbanistico.

L'analisi è articolata per UTOE e, per ciascuna previsione, sono riportate le principali informazioni relative alla modalità di attuazione, allo stato di attuazione e alla relativa classificazione ai fini della ricognizione effettuata.

La seguente legenda individua le diverse tipologie di stato di attuazione utilizzate nell'analisi.

-  Attuato
-  Attuato in parte
-  Non attuato
-  P.A./Interventi convenzionati
-  P.A./Interventi convenzionati derivanti da precedenti strumenti urbanistici

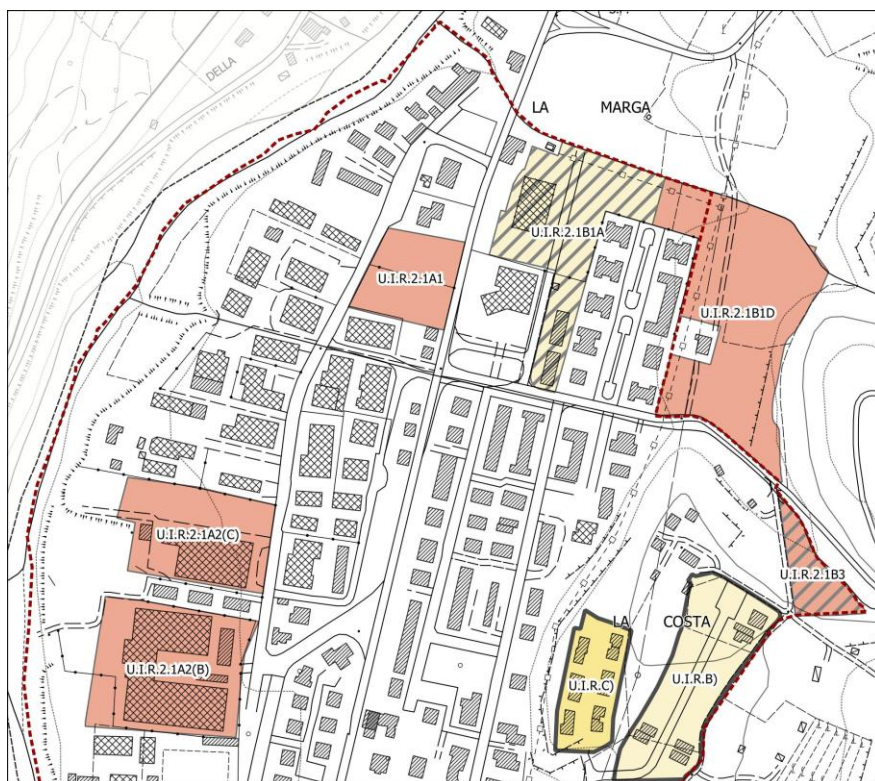
10.1. UTOE 1S



Ca' di Buffa – Belvedere

Sigla	Destinazione	Modalità di intervento	Stato attuazione	Residuo ru (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

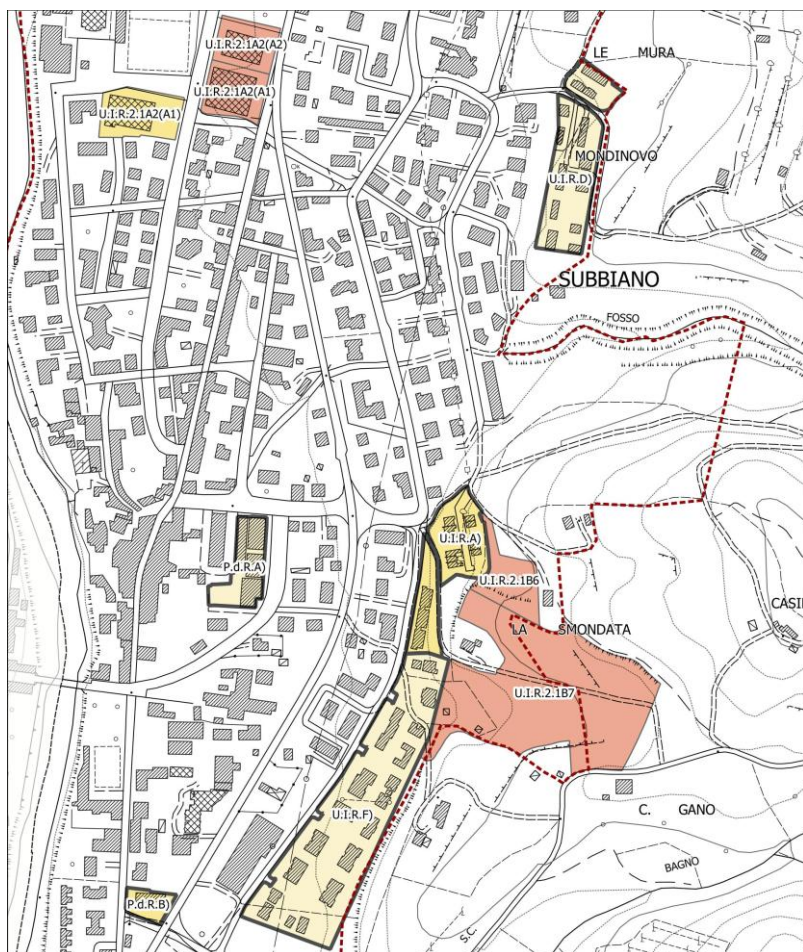
10.2. UTOE 2S



Subbiano

Sigla	Destinazione	Modalità di intervento	Stato attuazione	Residuo (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

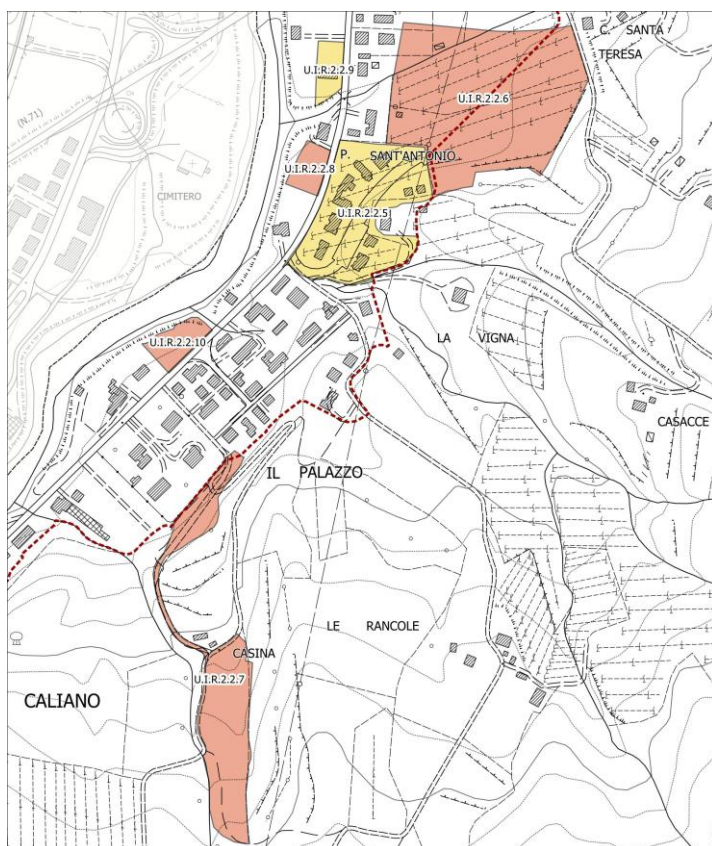
U.I.R.2.1B3	Residenziale	P.A. convenzionato	Non attuato	484
U.I.R.B)	Residenziale	P.A./interventi derivanti da precedenti strumenti urbanistici	Attuato in parte	/
U.I.R.C)	Residenziale	P.A./interventi derivanti da precedenti strumenti urbanistici	Attuato	/



Subbiano

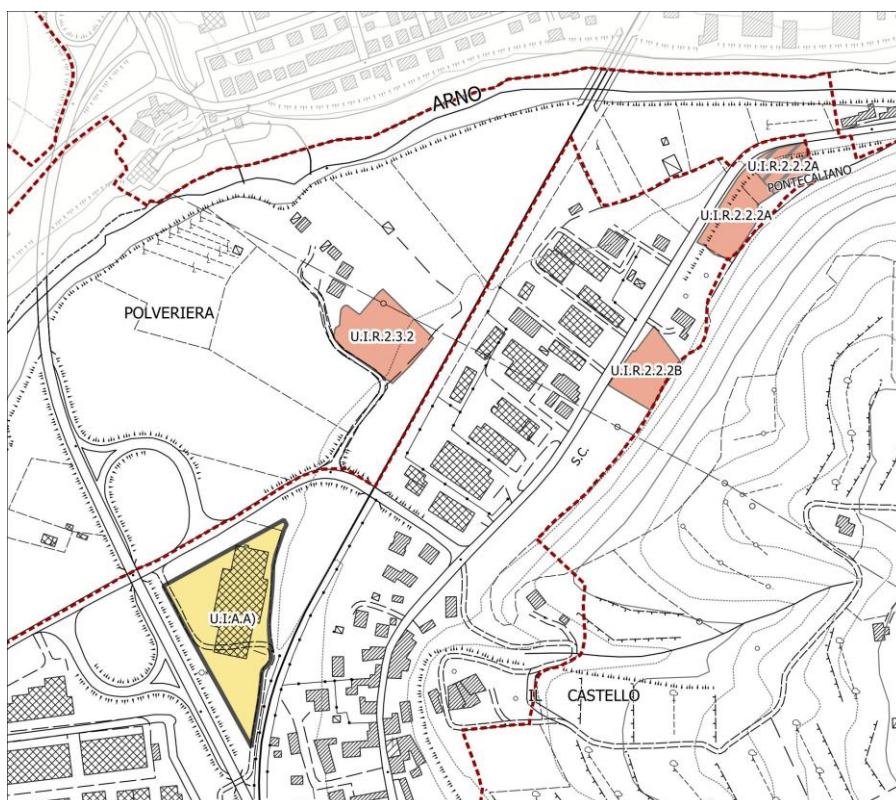
Sigla	Destinazione	Modalità di intervento	Stato attuazione	Residuo (sul mq)
U.I.R.2.1A2(A2)	Residenziale, commerciale, direzionale, di servizio	P.A. non convenzionato	Non attuato	2.455 residenziale 720 commerciale
U.I.R.2.1A2(A1)	Residenziale, commerciale, direzionale, di servizio	P.A. non convenzionato	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	/



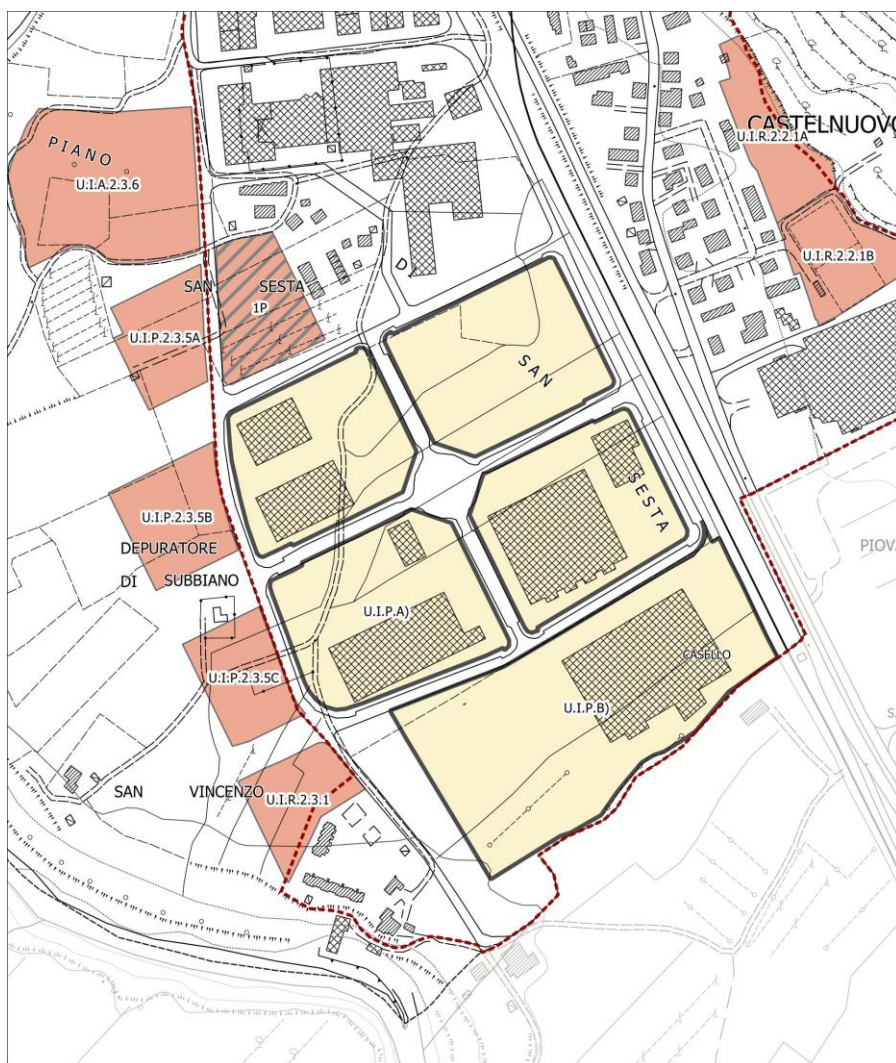
Palazzo – Pontecaliano

Sigla	Destinazione	Modalità di intervento	Stato attuazione	Residuo (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 INTER-VENTO	STATO ATTUA-ZIONE	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	
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

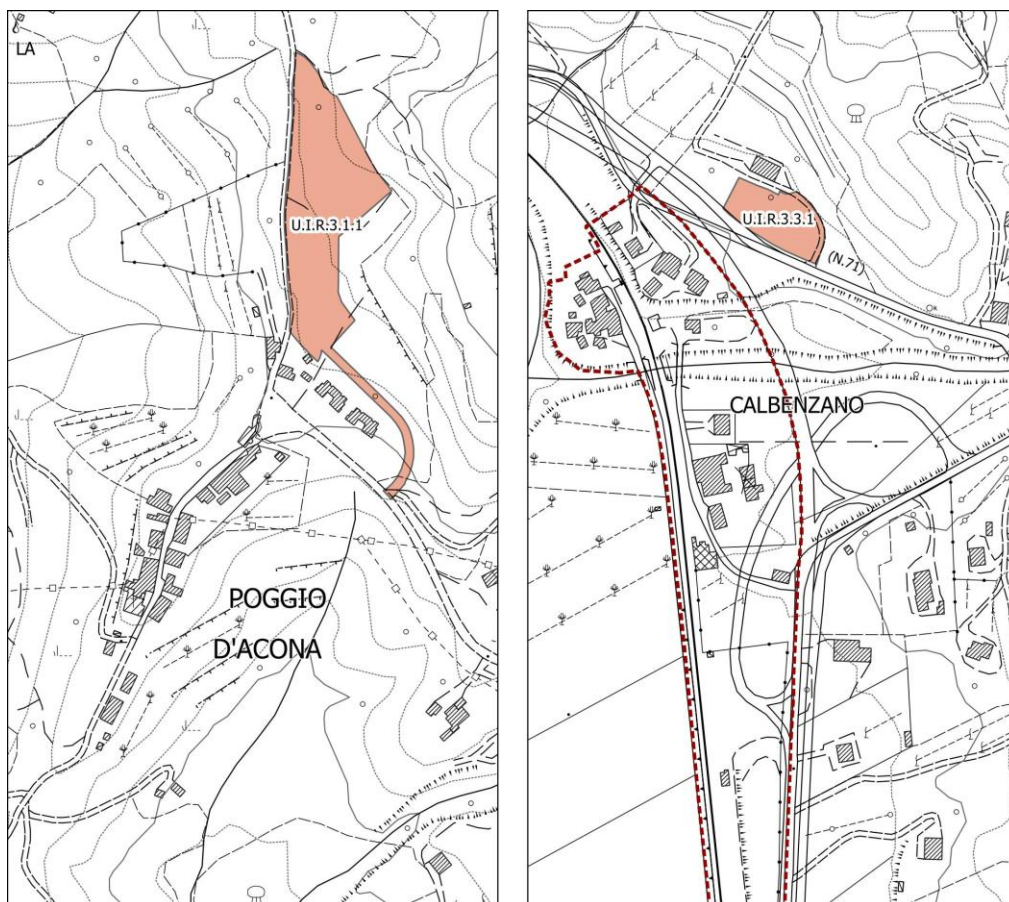
SIGLA R.U.	DESTINAZIONE	MODALITÀ DI INTERVENTO	STATO ATTUAZIONE	RESIDUO R.U. (SUL mq)
U.I.R.2.2.1A	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	1.573
U.I.R.2.2.1B	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	1.815
U.I.A.2.3.6	Turistico-ricettivo e servizi	P.A. non convenzionato	Non attuato	2.600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

Tabella di sintesi delle previsioni residue del Regolamento Urbanistico nell'UTOE 2S

Destinazione d'uso	Dimensionamento residuo (mq SUL)
Residenziale	44.698
Industriale e artigianale	14.762
Commerciale al dettaglio	6.149
Turistico ricettiva	2.600
Totale	68.209

10.3. UTOE 3S



Poggio D'Acona – Calbenzano

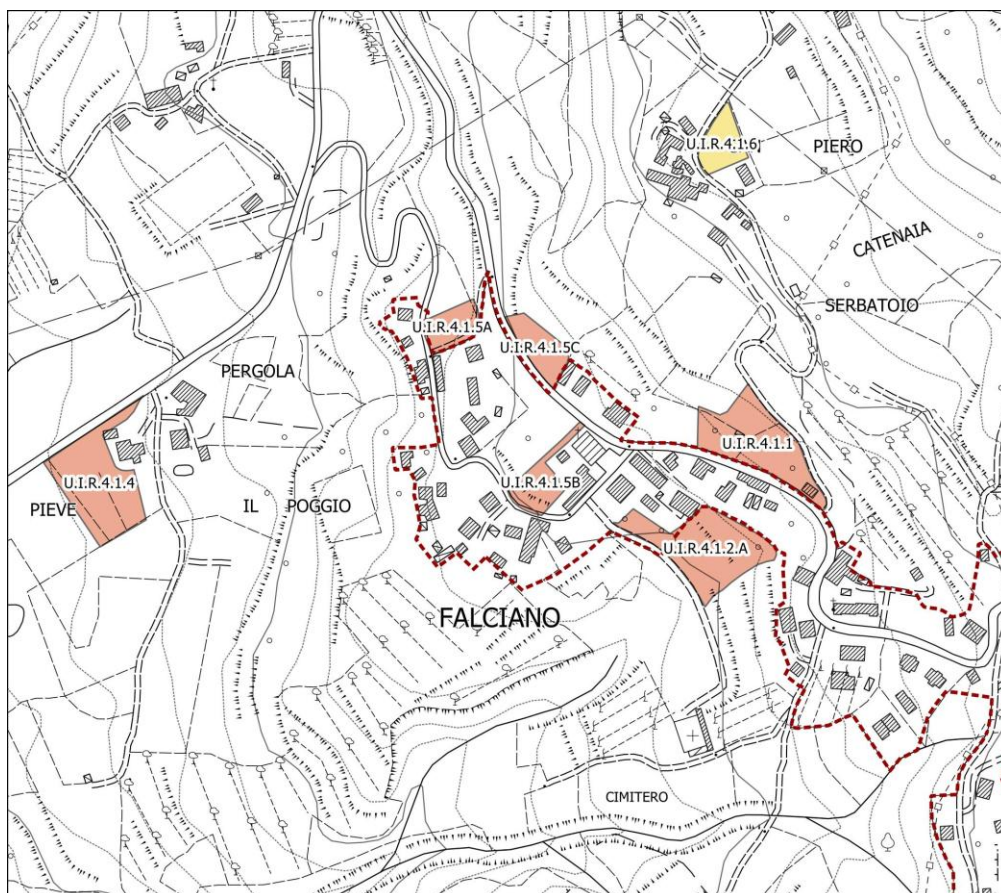
Sigla	Destinazione	Modalità di intervento	Stato attuazione	Residuo (sul mq)
U.I.R.3.1.1	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	968
U.I.R.3.3.1	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	484



Le Greti – Santa Mama

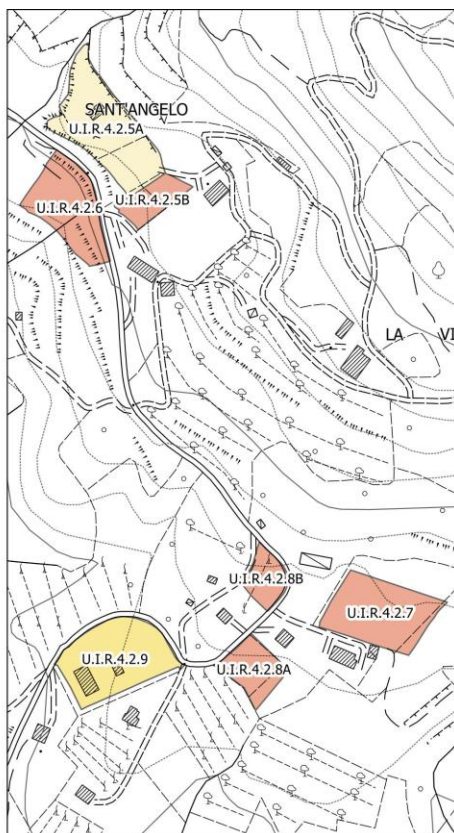
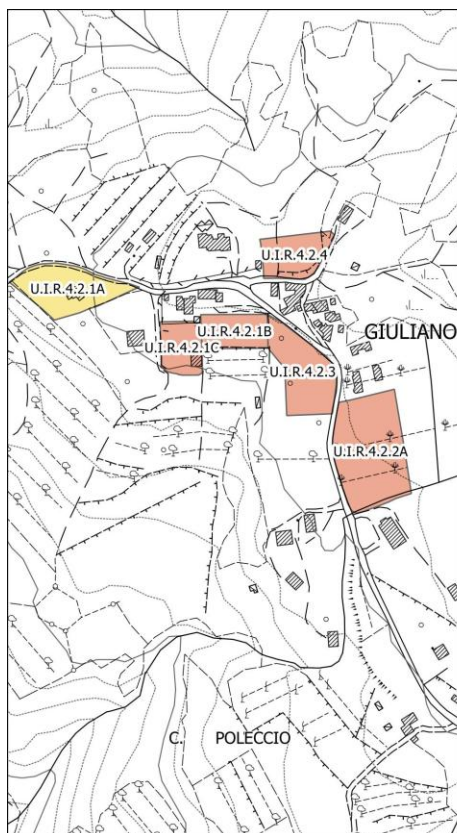
Sigla	Destinazione	Modalità di intervento	Stato attuazione	Residuo (sul mq)
U.I.R.3.4.1	Residenziale	P.A. non convenzionato	Non attuato	968
U.I.R.E)	Residenziale	P.A./interventi derivanti da precedenti strumenti urbanistici	Attuato	/
TOTALE RESIDUO UTOE 3S:				
RESIDENZIALE				2.420

10.4. UTOE 4S



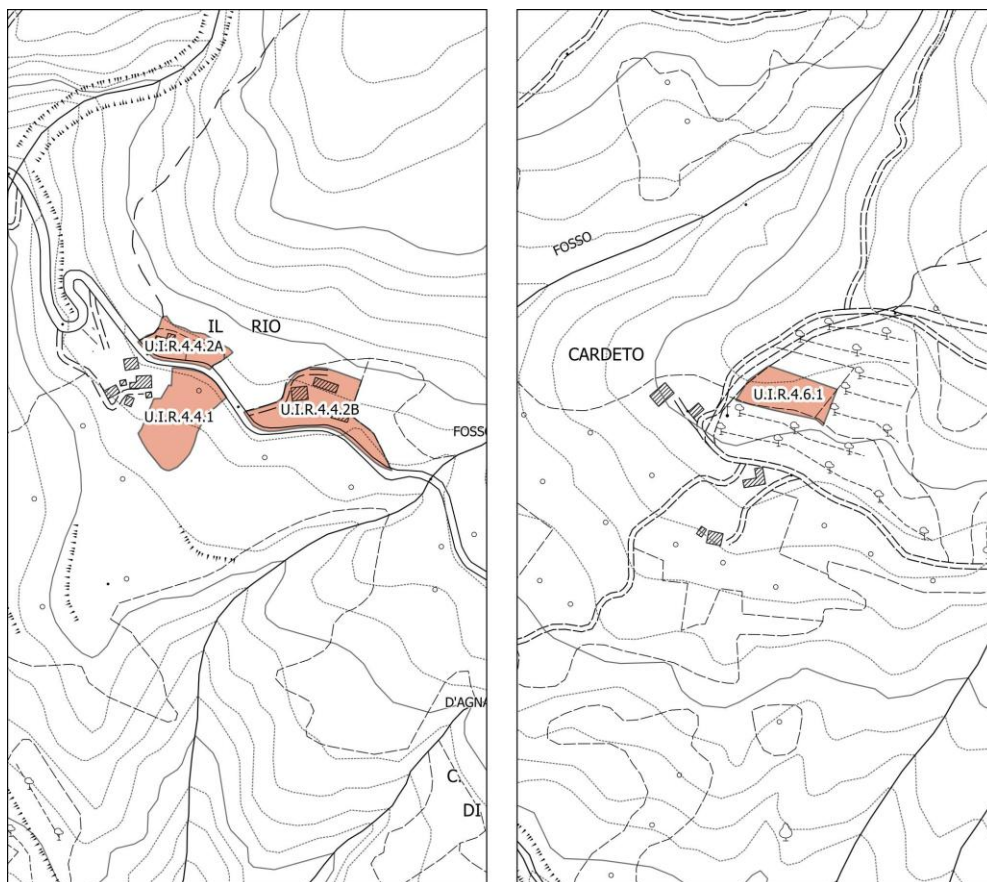
Falciano

Sigla	Destinazione	Modalità di intervento	Stato attuazione	Residuo (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	726
U.I.R.4.1.5B	Residenziale	I.D.	Non attuato	
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	Destinazione	Modalità di intervento	Stato attuazione	Residuo (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	
U.I.R.4.2.9	Residenziale	I.D.	Attuato	0



Casello – Rio – Cardeto

Sigla	Destinazione	Modalità di intervento	Stato attuazione	Residuo (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