Comune di Subbiano

(Provincia di Arezzo)

Proposta di Deliberazione del Consiglio Comunale

> AREA 5 - URBANISTICA, EDILIZIA, AMBIENTE E ATT.PRODUTTIVE
Responsabile del Procedimento Samuela Ristori

N. 32 del Reg. Data 09-11-2026	OGGETTO: Modifica ai sensi dell'art. 112 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano di Recupero in Via Aretina approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 21/06/2005.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATI

- La Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio);
- La Delibera del Consiglio Regionale del 27 marzo 2015, n. 37, Atto di integrazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. Approvazione ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;
- La Variante al Piano territoriale di coordinamento della provincia di Arezzo approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 37 del 08/07/2022.
- Il Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 09/04/2014 (pubblicazione BURT n. 21 del 28 maggio 2014), successivamente oggetto di n. 11 varianti;
- Il Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Capolona e Subbiano approvato con delibera di Consiglio del comune di Subbiano n. 16 del 29/06/2026, verificato conforme al PIT-PPR con verbale della Conferenza Paesaggistica nella seduta conclusiva dello 15/09/2026 e pubblicato sul BURT dello 04/11/2026;
- L'Avvio del procedimento del Piano Operativo comunale avvenuto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 dello 08/09/2026.

VISTO il Piano di recupero approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 21/06/2005, in Via Aretina a Subbiano;

VISTO l'elaborato unico del Piano di Recupero che nella relazione tecnica indica le seguenti destinazioni: al piano interrato garage; al piano terra attività commerciale e al primo piano abitazioni;

CONSIDERATO che con prot. 99807 del 27/08/2025 e prot. 11080 del 24/09/2025 è stata presentata una richiesta di variante al suddetto Piano di Recupero tale da consentire la destinazione d'uso residenziale del piano terra;

VISTA la relazione del Responsabile del procedimento, allegata quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, che attesta la coerenza della variante con il Piano Strutturale Intercomunale, la conformità al Regolamento Urbanistico e il rispetto della disciplina del PIT-PPR;

VERIFICATO che tale variante è riconducibile a quelle disciplinate dall'art. 112 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 in quanto:

- Non comporta aumento della superficie edificabile, né dei volumi degli edifici;
- Non modifica il perimetro del piano e non comporta riduzione complessiva degli standard previsti;
- Non comporta modifiche ai parametri edilizi ed urbanistici ed in particolare alle altezze prescritte.

CONDIVISE le motivazioni contenute nel paragrafo 5 della medesima relazione in ordine alla compatibilità ambientale della variante e alla ricorrenza dei presupposti di esclusione dalla VAS e dalla verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 2, della Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10;

DATO ATTO che la variante non comporta modifica al Regolamento Urbanistico e mantiene le dotazioni territoriali e le condizioni di sostenibilità ambientale definite dallo strumento sovraordinato già sottoposto a VAS.

RITENUTO, ai sensi dell'articolo 36, comma 2-bis, della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, di circoscrivere le attività relative alla presente variante agli adempimenti di informazione, tenuto conto della natura esclusivamente normativa della modifica e della sua portata limitata alle destinazioni d'uso del piano terra.

PRESO ATTO della relazione del Responsabile del procedimento, allegata alla presente deliberazione, attestante il rispetto della disciplina del PIT-PPR ai sensi dell'articolo 112, comma 2, della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, considerato che una limitata porzione dell'area interessata dalla variante è soggetta al vincolo paesaggistico di cui all'articolo 142, comma 1, lettera c), del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 112 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 il comune procede con un unico atto all'approvazione della presente variante;

RITENUTO di variare l'elaborato unico del Piano di Recupero eliminando la parte in cui dispone le destinazioni d'uso ammesse al piano terra e disponendo che "siano ammesse la destinazione residenziale e le attività compatibili con la prevalente destinazione residenziale quali artigianato di servizio e di tradizione, piccolo commercio, attività direzionali, ricreative e di ristoro, piccola ricettività a carattere familiare";

PRESO ATTO che la proposta di deliberazione relativa all'approvazione del presente atto ed i relativi documenti tecnici sono stati pubblicati nel sito del comune in data 09/11/2026 all'indirizzo: https://comune.subbiano.ar.it/documento_pubblico/la-pagina-del-garante/

ACCERTATA la propria competenza all'approvazione del presente atto ai sensi dell'art. 42, comma 2 lettera b) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

ACCERTATO che in fase istruttoria è stato acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi e per gli effetti di cui all'art.49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, parere allegato;

DELIBERA

1) Di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e di fare propria la relazione del Responsabile del procedimento, comprensiva della documentazione attestante il rispetto della disciplina del PIT-PPR, allegata quale parte integrante e sostanziale;
2) Di approvare, ai sensi dell'articolo 112 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, la variante al Piano di Recupero di via Aretina, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 22 del 21 giugno 2005, modificando esclusivamente la prescrizione relativa alla destinazione commerciale del piano terra contenuta a pagina 12 dell'elaborato unico;
3) Di stabilire che al piano terra siano ammesse la destinazione residenziale e le attività compatibili con la prevalente destinazione residenziale quali artigianato di servizio e di tradizione, piccolo commercio, attività direzionali, ricreative e di ristoro, piccola ricettività a carattere familiare, mantenendo ferme le disposizioni relative agli altri piani;

4) Di fare proprie le motivazioni contenute nel paragrafo 5 della relazione del Responsabile del procedimento e di dare atto che la presente variante non è sottoposta a VAS né a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 2, della Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10;
5) Di dare atto che la presente variante:
   - Non comporta aumento della superficie edificabile, né dei volumi degli edifici;
   - Non modifica il perimetro del piano e non comporta riduzione complessiva degli standard previsti;
   - Non comporta modifiche ai parametri edilizi ed urbanistici ed in particolare alle altezze prescritte;
6) Di prendere atto della documentazione (allegata) attestante ai sensi dell'art. 112, comma 2 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65, il rispetto della disciplina del piano paesaggistico in quanto la variante ha ad oggetto beni soggetti alla tutela paesaggistica ai sensi del Codice;
7) Che ai sensi e per gli effetti degli artt. 33 e 37 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65, nel presente procedimento, svolgono le funzioni di Responsabile del Procedimento l'arch. Samuela Ristori e di Garante della Informazione e della partecipazione la dott.ssa Sara Riccetti;
8) Di demandare al Garante dell'informazione e della partecipazione la cura degli adempimenti di informazione relativi alla variante, assicurando l'accessibilità degli atti sul sito istituzionale del Comune, e di dare atto che, per il presente procedimento, non è richiesta la redazione del rapporto di cui all'articolo 38, comma 2, della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.
9) Di dare atto che la proposta di deliberazione relativa all'approvazione della presente variante ed i relativi documenti tecnici sono stati pubblicati nel sito del comune in data 09/11/2026 all'indirizzo: https://comune.subbiano.ar.it/documento_pubblico/la-pagina-del-garante/;
10) Di incaricare l'Ufficio Urbanistica della trasmissione della presente deliberazione e dei relativi allegati alla Regione Toscana e alla Provincia di Arezzo, della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT e della pubblicazione degli atti sul sito istituzionale, secondo le disposizioni applicabili degli articoli 111 e 112 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;
11) Di dichiarare, al fine di dare immediato seguito alla fase attuativa, con successiva e favorevole votazione, resa per alzata di mano, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, con voti favorevoli *** e contrari ***, resi dai consiglieri presenti.