COMUNE DI SUBBIANO

PROVINCIA DI AREZZO

AREA N. 5

VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 112 DELLA LEGGE REGIONALE TOSCANA 12 NOVEMBRE 2014, N. 65

Modifica delle Norme Tecniche di attuazione del Piano di Recupero in Via Aretina approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 21/06/2005

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE IL RISPETTO DELLA DISCIPLINA DEL PIANO PAESAGGISTICO



ALLEGATO ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

novembre 2026

Area n. 5 Servizi Tecnici, Informatici, Urbanistica, Edilizia

Via Verdi n. 9, 52010 Subbiano (AR)

tel. 0575.421739

P.IVA 00274760511

www.comune.subbiano.ar.it

c.subbiano@postacert.toscana.it

Sommario

1. OGGETTO E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE 3

2. ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI RIFERIMENTO E ASPETTI VINCOLISTICI 4

2.1. Disciplina del Piano Strutturale Intercomunale 4

2.2. Il Regolamento Urbanistico vigente e gli obiettivi del Piano Operativo avviato 5

3. IL PIANO DI RECUPERO ATTUALE E MODIFICATO 6

4. VERIFICA DEI REQUISITI DI CUI ALL'ARTICOLO 112 7

5. APPLICABILITÀ DELLA ART. 5BIS DELLA LEGGE REGIONALE 12 FEBBRAIO 2010, N. 10 8

1. OGGETTO E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

La variante è inerente ad una modifica squisitamente normativa al Piano di recupero approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 21/06/2005, in Via Aretina a Subbiano, ovvero alla modifica di destinazione commerciale del piano terra degli edifici ivi previsti con possibilità di ammettere la destinazione residenziale.

L'area oggetto del PdR si trova in Via Aretina a Subbiano e comprende le particelle identificate al catasto al fg. 49, part. 1072 e 730.



Figura 1 Individuazione dell'area soggetta a Piano di Recupero su ortofoto

Sinteticamente si riportano gli elementi essenziali del Piano di Recupero di Via Aretina:

- Adozione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 29/11/2004
- Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 21/06/2005
- Pubblicazione sul BURT n. 40 dello 05/10/2005
- Termine Efficacia 05/10/2018

Il Piano di Recupero ha avuto efficacia fino allo 05/10/2018 in virtù della Legge 9 agosto 2013, n. 98 "Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69.

Contestualmente al Piano di Recupero è approvata, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 21/06/2005, la Variante al PDF che ne introduce la disciplina.

Nel periodo di validità del Piano di Recupero è stata approvata la Variante generale al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 09/04/2014, attuale quadro di riferimento per la disciplina non decaduta.

2. ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI RIFERIMENTO E ASPETTI VINCOLISTICI

Sono di riferimento i seguenti atti di governo del territorio:

- 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-PPT con verbale della Conferenza Paesaggistica nella seduta conclusiva dello 15/09/2026 e pubblicato sul BURT dello 04/11/2026;
- Variante generale al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 09/04/2014;
- Avvio del procedimento del Piano Operativo comunale con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 dello 08/09/2026.

2.1. Disciplina del Piano Strutturale Intercomunale

L'area soggetta a Piano di recupero si trova dentro il territorio urbanizzato e la modifica introdotta non interferisce con le strategie del Piano.

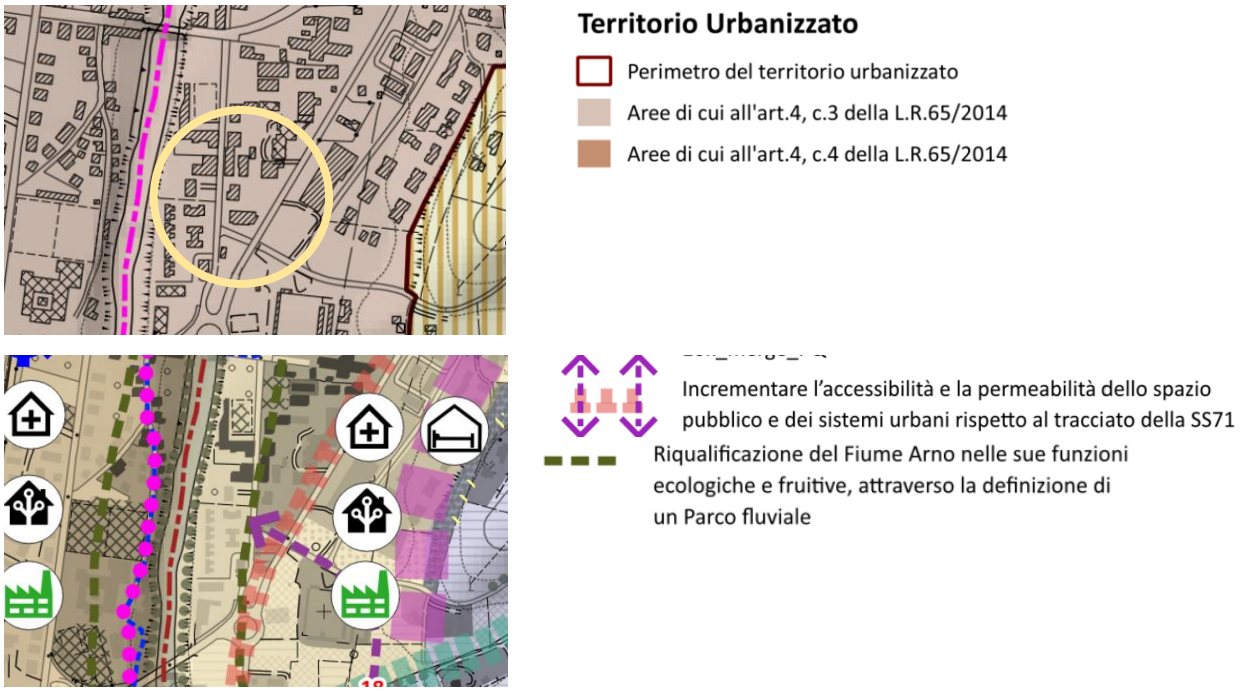


Figura 2 PSI appartenenza al territorio urbanizzato e scenario strategico

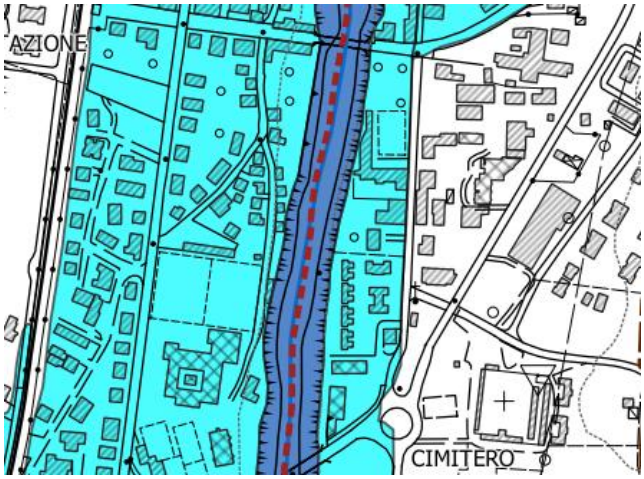
A seguito della puntuale ricognizione dei vincoli effettuata per la redazione del Piano Strutturale di Subbiano e Capolona emerge che l'area è interessata dal Vincolo ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, comma 1, lett. c) per una piccolissima porzione.



- Art. 142, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. Aree delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B
- Art. 142, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. Aree delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione e concretamente realizzate

Lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

Fascia di rispetto di 150m



Pericolosità da alluvioni
DPGR 5/R del 30 Gennaio 2020

Aree a pericolosità per alluvioni rare o di estrema intensità (P1)

Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2)

Aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3)

Non sussistono criticità connesse alla pericolosità idraulica né incompatibilità con le prescrizioni della Legge regionale 24 luglio 2018, n. 41.

2.2. Il Regolamento Urbanistico vigente e gli obiettivi del Piano Operativo avviato

Attualmente il regolamento urbanistico Vigente disciplina l'area come soggetta a PdRB e in zona "Insediamenti a prevalente destinazione residenziale" Subsistema insediativo consolidato su aree sensibili di tipo 1, di cui all'**art. 28 "Norme per gli interventi sul subsistema insediativo consolidato su aree sensibili di tipo 1**" di cui riportiamo di seguito la disciplina di interesse:

"1. Riguardano ambiti sensibili per presenza di valori storici, caratteri ambientali e paesaggistici di cui occorre tener conto negli interventi di riorganizzazione, riqualificazione, adeguamento e completamento.

[…]

4. Destinazioni d'uso: all'interno dell'ambito interessato dal subsistema insediativo di tipo 1 ***sono consentite 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."***

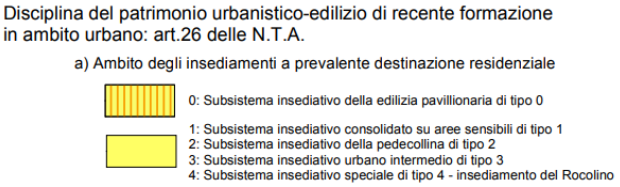
Inoltre, l'art. 35 "Assetti insediativi derivanti da piani attuativi approvati" ne conferma la disciplina includendo espressamente il P.d.R.B.

"ART. 35 - Assetti insediativi derivanti da piani attuativi approvati

1. Per le Unità insediative di trasformazione in attuazione del precedente Strumento urbanistico non ancora completamente attuate il R.U. conferma la disciplina dei relativi strumenti urbanistici e Piani attuativi. Questi riguardano:

Per il settore della residenza: […] P.d.R.B): Piano di recupero via Aretina – Subbiano"





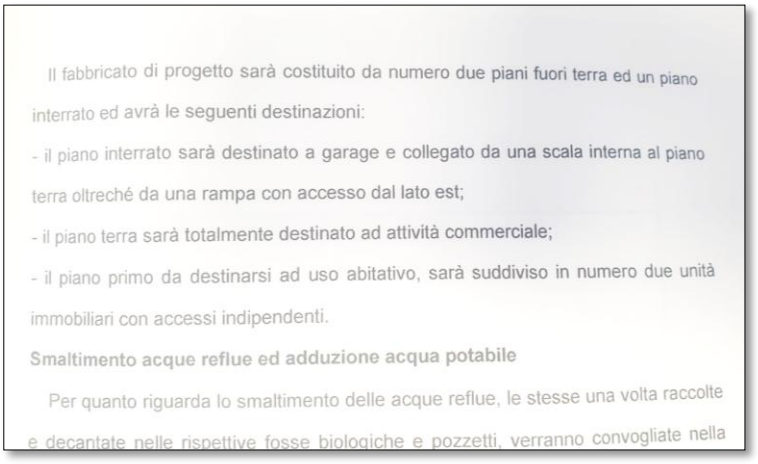
Per quanto riguarda il Piano Operativo l'Avvio del procedimento gli obiettivi descritti non sono in contrasto con la disciplina vigente.

3. IL PIANO DI RECUPERO ATTUALE E MODIFICATO

Il Piano di Recupero è composto da un solo elaborato contenente la documentazione grafica, la relazione tecnica e le Norme di Piano.

Seppure nelle norme di piano non sia fatto alcun riferimento alla destinazione d'uso ammissibili, nella relazione tecnica sono indicate le seguenti destinazioni:

- Al piano interrato garage
- Al piano terra attività commerciale
- Al primo piano abitazioni.



Il fabbricato di progetto sarà costituito da numero due piani fuori terra ed un piano interrato ed avrà le seguenti destinazioni:

- il piano interrato sarà destinato a garage e collegato da una scala interna al piano terra oltreché da una rampa con accesso dal lato est;
- il piano terra sarà totalmente destinato ad attività commerciale;
- il piano primo da destinarsi ad uso abitativo, sarà suddiviso in numero due unità immobiliari con accessi indipendenti.

Smaltimento acque reflue ed adduzione acqua potabile

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue, le stesse una volta raccolte e decantate nelle rispettive fosse biologiche e pozzetti, verranno convogliate nella

Figura 3 Estratto dal PdR nella parte oggetto di variante, pg. 12

La presente variante è limitata alla disciplina delle NTA e alla rimozione della limitazione imposta alla destinazione d'uso del piano terra in modo da consentire tutte le destinazioni ammesse dall'art. 28 del vigente RU.

In particolare:

- Nell'elaborato unico del Piano di Recupero **la parte a pg. 12 in cui dispone le destinazioni d'uso ammesse al piano terra è eliminata**;
- Si dispone che **"siano ammesse al piano terra 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";**

4. VERIFICA DEI REQUISITI DI CUI ALL'ARTICOLO 112

La variante, limitata alla modifica della disciplina delle destinazioni d'uso, presenta i requisiti previsti dall'articolo 112, comma 1, della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, in quanto:

- Non comporta aumento della superficie edificabile né dei volumi degli edifici;
- Non modifica il perimetro del Piano di Recupero;
- Non comporta riduzione complessiva degli standard previsti dal piano;
- Non modifica le altezze degli edifici né le altezze massime consentite dal piano.

La variante riguarda esclusivamente la disciplina delle destinazioni d'uso dell'immobile e non comporta modifiche all'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi.

In relazione alla natura e ai contenuti della variante, non si rilevano elementi di contrasto con la disciplina del PIT-PPR. Si ritiene pertanto verificato, limitatamente alle modifiche introdotte, il rispetto della disciplina del piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 112, comma 2, della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

5. APPLICABILITÀ DELLA ART. 5BIS DELLA LEGGE REGIONALE 12 FEBBRAIO 2010, N. 10

L'articolo 5bis, comma 2, della Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10, esclude dalla VAS e dalla verifica di assoggettabilità i piani attuativi conformi allo strumento sovraordinato già sottoposto a VAS, quando quest'ultimo definisca l'assetto localizzativo, le dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti degli interventi, dettandone i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Subbiano è stato sottoposto a VAS nell'ambito della variante n. 8, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 17 del 9 aprile 2014. L'articolo 35 delle NTA conferma la disciplina del Piano di Recupero di via Aretina, individuato come P.d.R.B, mentre l'articolo 28 ammette la destinazione residenziale e le attività compatibili nel subsistema insediativo di riferimento.

La variante rimuove la prescrizione commerciale del piano terra, consentendovi anche la destinazione residenziale, già prevista nell'immobile e ammessa dalla disciplina del RU, oltre che, in via generale, da quella del Piano di recupero. Interessa circa 200 m² di superficie esistente e non comporta incremento delle superfici o dei volumi, modifica del perimetro, consumo di suolo o riduzione delle dotazioni urbanistiche.

Rispetto alla destinazione commerciale vigente, l'utilizzazione residenziale presenta una minore pressione attesa sulla viabilità e sulla sosta: gli spostamenti sono riconducibili prevalentemente alle esigenze degli abitanti, mentre l'attività commerciale comporta anche afflusso e rotazione della clientela e movimentazione delle merci. Il mantenimento delle dotazioni del Piano di Recupero concorre alla sostenibilità della modifica.

Il Rapporto ambientale del RU individua condizioni riguardanti approvvigionamento e consumi idrici, adeguatezza delle reti e della depurazione, traffico e parcheggi, clima acustico, rifiuti ed energia. Tali condizioni restano integralmente efficaci e vincolanti anche per la destinazione residenziale introdotta dalla variante, la cui attuazione deve rispettare i requisiti di adeguatezza delle infrastrutture e di compatibilità ambientale già stabiliti dal RU.

La variante risulta pertanto compatibile con il quadro pianificatorio e con le condizioni di sostenibilità ambientale dello strumento sovraordinato: modifica esclusivamente la distribuzione delle funzioni ammesse, mantenendo l'assetto edilizio, le dotazioni territoriali e le prescrizioni ambientali vigenti.

Per le ragioni esposte, si ritiene applicabile l'esclusione dalla VAS e dalla verifica di assoggettabilità prevista dall'articolo 5-bis, comma 2, della Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10.

Il Responsabile dell'Area n. 5

(Arch. Samuela Ristori)

Documento firmato digitalmente ai sensi del T.U. D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del D. Lgs 7 marzo 2005, n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.