



Conferenza Paesaggistica art.21 PIT-PPR
ID 93240

**ID 95502-95503-9505-95506-95507-95508-
95509-95510-95511**

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio
Numero

Oggetto: ID 93240

Unione dei Comuni Montani del Casentino – Piano strutturale intercomunale del Casentino – Conferenza paesaggistica ai sensi dell’art. 21 della “Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, tra la regione Toscana e la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo, relativa alla conformazione del Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Bibbiena, Castel Focognano, Chitignano, Chiusi della Verna, Montemignai, Poppi, Prato-vecchio Stia, Talla.

Seduta n. 2 del 19/12/2024

Verbale della riunione

SECONDA SEDUTA

Il giorno 19/12/2024, sono convenuti e presenti in modalità videoconferenza, collegati con la sede della Regione Toscana, all’indirizzo <https://spaces.avayacloud.com/spaces/60a500f10180c351a2fd67c1>, i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti, convocati in seconda seduta con nota prot. Reg. n. 0656012 del 17/12/2024

per la **Regione Toscana**, arch. Marco Carletti dirigente del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio Presidente, i seguenti funzionari: arch. Pierpaolo Pirisi referente istruttoria e verbalizzante; arch. Manuela Casarano Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio (fino alle ore 09:50).

per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo**, arch. Massimo Bucci delegato con nota prot. Reg. n. 0655124 del 17/12/2024

Alla riunione sono inoltre invitati e presenti:
Per la **Provincia di Arezzo** assente

per l’**Unione Comuni Montani del Casentino**: **Federico Lorenzoni** Presidente dell’Unione dei Comuni, arch. Samuela Ristori (Responsabile Ufficio di Piano), gruppo progettazione esterno : arch. Gianfranco Gorelli, arch. Rachele Agostini

Per il Comune di **Bibbiena** assente

Per il Comune di **Castel Focognano** sono presenti Rosaria Coppi Tecnico, Mirko Sereni Tecnico

Per il Comune di **Castel San Niccolò** tecnico Rosaria Coppi

Per il Comune di **Chitignano** assente

Per il comune di **Chiusi della Verna** è presente Carla Giuliani Tecnico,

Per il Comune di **Montemignai** è presente Lorenzo Angioloni Tecnico, Riccardo Cendali Tecnico

Per il Comune di **Ortignano Raggiolo** assente



Conferenza Paesaggistica art.21 PIT-PPR

ID 93240

**ID 95502-95503-9505-95506-95507-95508-
95509-95510-95511**

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Per il Comune di **Poppi** è presente il Sindaco **Federico Lorenzoni**, Riccardo Cendali Tecnico,
Per il Comune di **Pratovecchio Stia** è presente Gregorio Bartolucci tecnico, Alessia Lanzini Tecnico
Per il Comune di **Talla** assente

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 09:30

In via preliminare la Conferenza richiama l'esito della precedente seduta istruttoria, tenutasi il 17/12/2024. Ai fini del presente verbale, si intendono ricomprese le premesse, l'istruttoria e l'esito della seduta precedente, che si era conclusa con la richiesta di approfondimenti, integrazioni e modifiche.

PUNTO 3

Si riporta di seguito il punto 3 dell'osservazione regionale: «Il PSIC individua per diverse località il TU che, talvolta ricadente nella casistica 1 o 2, ricomprende altresì ampie porzioni di territorio soggette al vincolo di cui all'art. 142 c.1 lett. c) (Galasso fiume) e lett. g) (Galasso bosco) del Dlgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio); per detti ambiti si richiede di verificare se siano da escludere dal PTU.

Da una verifica non esaustiva di tutto il territorio del PSIC e quindi in linea generale da una sovrapposizione degli shape file del PTU con le aree tutelate per legge, si è riscontrato che il perimetro ricomprende al suo interno aree soggette a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 c. 1 del Codice. Si richiede di verificare detti perimetri del TU in particolare prestando attenzione agli ambiti posti al margine del territorio urbanizzato ed in continuità con il territorio rurale.

Di seguito si evidenziano, a titolo esemplificativo, per le varie Sezioni dell'Atlante del Territorio urbanizzato i possibili profili di non coerenza con la disciplina del PIT/PPR e rispetto all'art. 4 comma 5) della l.r. 65/2014: [...].»

CASTEL FOCOGNANO

PUNTO 3 - CASTEL FOCOGNANO - Sezione 61 e 63 ed ambiti affini – RASSINA e PIEVE A SOCANA, LE BIZZE (SEZ. 65)

Osservazione settore regionale

Si riporta di seguito il punto 3 dell'osservazione regionale: «Sezione 61– Castel Focognano Rassina - Pieve a Socana. Il TU individuato con il morfotipo TR5 lungo il fiume Arno e la fascia ferroviaria, il TU in prossimità del Piano convenzionato n.73.

Sezione 63– Castel Focognano Rassina - Pieve a Socana. Il TU in località Pieve a Socana. Si segnala la presenza nel TU in località Pieve a Socana del vincolo di cui all'art. 142 c.1 lett. c) (Galasso fiume) del Dlgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)».

Controdeduzione ufficio di piano

«Il “morfotipo TR5 lungo il fiume Arno e la fascia ferroviaria” individua uno spazio di ridotta ampiezza compreso tra la strada comunale per Begliano (impianto industriale – Cementeria di Begliano) e il fiume Arno; di fatto è uno spazio ricadente in parte in area demaniale e per la parte restante quale area destinata a verde privato dove per caratteristiche morfologiche e per la presenza sia della fascia di protezione dalle acque pubbliche, sia per il citato vincolo “Galasso fiume” è preclusa qualsiasi attività edificatoria nel vigente R.U. comunale, né tantomeno sussiste la volontà di trasformare tale spazio in area di completamento.

In sostanza tale spazio è stato ricompreso all'interno del T.U. sia in considerazione della esistente strada pubblica quale confine naturale del P.T.U., sia al fine di poterlo destinare ad una futura fruibilità pubblica quale “parco fluviale”.

Il “TU in prossimità del Piano convenzionato n. 73” individua uno spazio a monte della linea ferroviaria che congiunge il piano convenzionato 73 con l'abitato posto oltre il torrente Rassina; tale spazio oltre ad essere in parte già edifi-



cato è funzionale e strategico per la realizzazione di una strada pubblica di collegamento che partendo dal tratto stradale esistente, già realizzato con il piano convenzionato citato, si collega al ponte stradale esistente che attraversa il torrente Rassina, tale da poter costituire una alternativa interna per il capoluogo di Rassina, alla congestionata strada di fondovalle S.R. n. 71».

«Il “morfotipo TR5 lungo il fiume Arno e la fascia ferroviaria” individua uno spazio di ridotta ampiezza compreso tra la strada comunale per Begliano (impianto industriale – Cementeria di Begliano) e il fiume Arno; di fatto è uno spazio ricadente in parte in area demaniale e per la parte restante quale area destinata a verde privato dove per caratteristiche morfologiche e per la presenza sia della fascia di protezione dalle acque pubbliche, sia per il citato vincolo “Galasso fiume” è preclusa qualsiasi attività edificatoria nel vigente R.U. comunale, né tantomeno sussiste la volontà di trasformare tale spazio in area di completamento. In sostanza tale spazio è stato ricompreso all’interno del T.U. sia in considerazione della esistente strada pubblica quale confine naturale del P.T.U., sia al fine di poterlo destinare ad una futura fruibilità pubblica quale “parco fluviale”.

Il “TU in prossimità del Piano convenzionato n. 73” individua uno spazio a monte della linea ferroviaria che congiunge il piano convenzionato 73 con l’abitato posto oltre il torrente Rassina; tale spazio oltre ad essere in parte già edificato è funzionale e strategico per la realizzazione di una strada pubblica di collegamento che partendo dal tratto stradale esistente, già realizzato con il piano convenzionato citato, si collega al ponte stradale esistente che attraversa il torrente Rassina, tale da poter costituire una alternativa interna per il capoluogo di Rassina, alla congestionata strada di fondovalle S.R. n. 71».

«Il T.U. che in loc. Pieve a Socana, ricade all’interno del vincolo di cui all’art. 142, com.1 lett. c) (Galasso fiume) del D.Lgs. n. 42/04 è presumibilmente riferibile a parte del morfotipo TR7 al cui interno sono presenti gli interventi edificatori 40 e 53; a tal riguardo si evidenzia che l’intervento 53 risulta di fatto rilasciato con P.d.C. n. 1210 del 04.10.2022, inoltre la zona pur non essendo assoggettata ad un preventivo “piano attuativo convenzionato”, risulta in parte già edificata e provvista di gran parte delle necessarie opere di urbanizzazione primarie (viabilità pubblica di accesso; rete idrica dell’acquedotto pubblico; condotta fognaria unica per tutta la zona realizzata dai privati interessati in occasione del 1° intervento P.d.C. n. 1201 del 25.01.2019; rete elettrica ENEL, rete telefonica, etc...) oltre ad ulteriori opere in corso di prossima esecuzione (illuminazione pubblica lungo la viabilità pubblica); pertanto, per tali motivazioni si reputa opportuno confermare l’attuale perimetrazione del T.U. ancorché ricadente, in parte, all’interno del vincolo di cui all’art. 142, com.1 lett. c) (Galasso fiume) del D.Lgs. n. 42/04.

Si ritiene, infatti, che la presenza del suddetto vincolo paesaggistico non precluda la realizzazione di interventi edilizi ma solamente la necessità di acquisire preventivamente la relativa autorizzazione paesaggistica».

Istruttoria controdeduzioni

Relativamente all’ambito territoriale affine ricompreso nella sezione 61-63, si rileva l’accoglimento dell’**osservazione n. 26** (sintesi del documento controdeduzioni): «L’osservante chiede che le particelle sopra indicate siano inserite all’interno del perimetro del territorio urbanizzato, in quanto rappresenta un logico sviluppo di un’area già antropizzata e che il vigente RU prevede le zone come edificabili “B4”. L’area inoltre è dotata di tutte le opere di urbanizzazione necessarie, in particolare è previsto un miglioramento della viabilità di accesso da parte dell’Amministrazione comunale, ed è adiacente ad aree urbanizzate».

Si rileva che le località Rassina e Pieve a Socana sono associate e inserite in un unico perimetro del territorio urbanizzato, all’interno del quale si riscontra la presenza di aree ad uso agricolo e bosco: all’interno del perimetro del TU di 1.155.196 mq sono presenti 133.227,3 mq di area ad uso agricolo e 92.133,8 mq di bosco che corrispondono al 19,51% del totale.

Relativamente al TR5 lungo il fiume Arno, si rileva che non sono presenti strutture edilizie e perciò nell’ambito non sussistono gli elementi caratteristici propri del TR5 come definiti nell’abaco delle Invarianti Strutturali del PIT/PPR; l’indicazione prospettata nelle controdeduzioni relativamente al parco fluviale presuppone di individuare l’ambito in una condizione progettuale affine alle disposizioni del comma 4 dell’art. 4 della Lr 65/2014.



Conferenza Paesaggistica art.21 PIT-PPR

ID 93240

**ID 95502-95503-9505-95506-95507-95508-
95509-95510-95511**

Data

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Relativamente all'ambito posto in prossimità al Piano convenzionato n. 73, si rileva che l'area è ineditata; al pari delle considerazioni di cui sopra, si ritiene coerente con il quadro normativo individuare che l'ambito possa essere ricondotto alle disposizioni del comma 4 dell'art. 4 della Lr 65/2014.

Relativamente alla località di Pieve a Socana, si rileva che negli ambiti indicati con il TR5 nella porzione a nord-ovest, il TPS3 a sud e il TR7 a sud-ovest non sussistono gli elementi caratteristici propri dei morfotipi come definiti nell'abaco delle Invarianti Strutturali del PIT/PPR; inoltre tali ambiti risultano distaccati dall'edificato più prossimo determinando evidente discontinuità urbana.

Si ricorda, infine, che la normativa non prevede alcun tipo di relazione e/o rapporto diretto tra PdC e perimetro del TU, in quanto il permesso edilizio può essere rilasciato per qualsiasi edificio indipendentemente dalla sua localizzazione (che sia in ambito urbano o in ambito rurale).

Si rileva che l'area oggetto dell'osservazione 26 risulta ad uso agricolo.

Relativamente all'ambito territoriale affine alle sezioni 61 e 63, si porta all'attenzione la località Le Bizze. Si segnala che la località Le Bizze è composta da circa 30 edifici; la quantità assai esigua dell'edificato da non determinare una reale condizione urbana, la struttura insediativa a case sparse, l'assenza di spazi e servizi collettivi e l'ambito rurale in cui si colloca evidenziano il carattere rurale della località. Nella carta dell'Invariante Strutturale III del PIT-PPR la località non è riconosciuta tra gli ambiti di "edificato continuo"; nella carta dell'Invariante Strutturale IV del PIT-PPR la località ricade all'interno dei morfotipi rurali.

Conclusione punto 3 – Castel Focignano - Sezione 61 e 63 ed ambiti affini– Rassina e Pieve a Socana, Le Bizze (sez. 65)

La Conferenza chiede di ricondurre il perimetro del TU alle condizioni del comma 3 dell'art. 4 della Lr 65/2014, escludendo dal TU gli ambiti del TR5, TPS3, TR7 e l'ambito oggetto dell'osservazione n. 26 in località Pieve Socana oltre alle aree ad uso agricolo e bosco, e di individuare, motivando e definendo la strategia specifica, le eventuali aree che possono essere ricondotte alle disposizioni del comma 4 art. 4 della LR 65/2014 fornendo riscontro alle richieste di cui alle lettere A e B del PUNTO 0.

Per la località Le Bizze, la Conferenza chiede di escludere le località dal perimetro del TU fornendo riscontro alla richiesta di cui alla lettera E del PUNTO 0.

PRATOVECCHIO STIA

PUNTO 3 - PRATOVECCHIO STIA - Sezione 1 ed ambiti affini – SANTO STEFANO, PAPIANO

Osservazione settore regionale

Si riporta di seguito il punto 3 dell'osservazione regionale: «Per il TU della frazione di Santo Stefano si segnala la presenza del vincolo di cui all'art. 142 c.1 lett. c) (Galasso fiume) del Dlgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)».

Controdeduzione ufficio di piano

«Si conferma la presenza del vincolo del fiume, all'art. 142 c.1 lett. c), mentre in merito al vincolo dei beni culturali e del paesaggio codice 90510360632 si segnala che si tratta di un bene puntuale, ovvero il fabbricato denominato "Castello di Urbech".

Si tratta comunque di un'area di formazione piuttosto antica sviluppata intorno ad un nucleo storico compatto individuato dal morfotipo TS.1 a cui si affianca un tessuto storicizzato con agglomerati residenziali posti lungo la viabilità stradale provinciale oltre alla presenza di una vecchia cartiera, simbolo di una struttura artigianale che ha caratterizzato un luogo, di cui si auspica un recupero edilizio ed urbanistico, poiché nel tempo sono stati aggiunti volumi e superfetazioni, ed un suo recupero si ritiene che possa migliorare l'intero contesto. Per tale motivo si ritiene opportuno mantenere l'area all'interno del tessuto urbanizzato.



Conferenza Paesaggistica art.21 PIT-PPR

ID 93240

**ID 95502-95503-9505-95506-95507-95508-
95509-95510-95511**

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Si prende atto della presenza del vincolo paesaggistico e l'argomento verrà eventualmente approfondito in sede di conferenza paesaggistica».

Istruttoria controdeduzioni

Si segnala che la località Santo Stefano è composta da circa 65 edifici di cui 39 risalenti al 1954, quantità stimata sulla base dello shapefile "periodizzazione dei sedimi edilizi"; la prevalenza di edificato di valore storico e testimoniale, la struttura insediativa lineare, l'ambito rurale in cui è inserita e l'assenza di spazi e servizi collettivi evidenziano il carattere rurale della località. Inoltre nella carta dell'Invariante Strutturale III del PIT-PPR la località non è riconosciuta tra gli ambiti di "edificato continuo" e nella carta dell'Invariante Strutturale IV del PIT-PPR la località ricade all'interno dei morfotipi rurali.

Relativamente alla località di Papiano, si rileva che all'interno del perimetro del TU di 86.453,3 mq sono presenti 17.895,9 mq di area ad uso agricolo e 2.386,6 mq di bosco che corrispondono al 23,46% del totale.

Conclusione punto 3 – Pratovecchio Stia - Sezione 1 ed ambiti affini – Santo Stefano, Papiano

Riguardo alla località Santo Stefano, la Conferenza chiede di escludere la località dal perimetro del TU fornendo riscontro alla richiesta di cui alla lettera E del PUNTO 0.

Riguardo alla località Papiano, la Conferenza chiede di ricondurre il perimetro del TU alle condizioni del comma 3 dell'art. 4 della lr 65/2014 e di individuare, motivando e definendo la strategia specifica, le eventuali aree che possono essere ricondotte alle disposizioni del comma 4 art. 4 della LR 65/2014 fornendo riscontro alle richieste di cui alle lettere A e B del PUNTO 0.

TALLA

PUNTO 3 - TALLA - Sezione 70 ed ambiti affini – PONTENANO, TALLA, FALTONA

Osservazione settore regionale

Si riporta di seguito il punto 3 dell'osservazione regionale: «Per la frazione di Pontenano si segnala la presenza del vincolo di cui all'art. 142 c.1 lett. g) (Galasso bosco) del Dlgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)».

Controdeduzione ufficio di piano

«Si prende atto della presenza del vincolo paesaggistico e l'argomento verrà eventualmente approfondito in sede di conferenza paesaggistica».

Istruttoria controdeduzioni

Si rileva che la località di Pontenano è composta da circa 100 edifici di cui 58 risalenti al 1954, quantità stimata sulla base dello shapefile "periodizzazione dei sedimi edilizi"; la prevalenza di edificato di valore storico e testimoniale, la distanza di parte dell'edificato che determina discontinuità insediativa, l'ambito rurale in cui è inserita e l'assenza di rilevanti spazi e servizi collettivi evidenziano il carattere rurale della località. Inoltre nella carta dell'Invariante Strutturale IV del PIT-PPR la località ricade all'interno dei morfotipi rurali.

Relativamente agli ambiti territoriali affini sezione 68 e 71 si rileva che:

- Faltona: all'interno del perimetro del TU di 88.921,2 mq sono presenti 12.732,4 mq di area ad uso agricolo e 1.281,3 mq di bosco che corrispondono al 15,76% del totale;
- Talla: all'interno del perimetro del TU di 265.082 mq sono presenti 29.995 mq di area ad uso agricolo e 1.4413,1 mq di bosco che corrispondono al 16,75% del totale.

Conclusione punto 3 – Talla - Sezione 70 ed ambiti affini – Pontenano, Talla, Faltona

Riguardo alla località Pontenano, la Conferenza chiede di escludere la località dal perimetro del TU fornendo riscontro alla richiesta di cui alla lettera E del PUNTO 0.

Riguardo alle località Talla e Faltona, la Conferenza chiede di ricondurre il perimetro del TU alle condizioni del comma 3 dell'art. 4 della lr 65/2014 e di individuare, motivando e definendo la strategia specifica, le eventuali aree che possono essere ricondotte alle disposizioni del comma 4 art. 4 della LR 65/2014 fornendo riscontro alle richieste di cui alle lettere A e B del PUNTO 0.



PUNTO 4 - OSSERVAZIONI DA PARTE di ENTI E PRIVATI ACCOLTE DALL'UC

PUNTO 4 – OSSERVAZIONE N. 3 - 3.1 – AVENA - RIOSECCO – SAN MARTINO TREMOLETO – PORRENA ALTA - GUAZZI - LE TOMBE

Osservazione:

«il comune di POPPI presenta le seguenti osservazioni:

3.1. che sia aggiornato a livello cartografico e normativo il PSI, in quanto diverse frazioni non sono state individuate come territorio urbanizzato, precludendo possibilità di sviluppo che l'Amministrazione aveva intrapreso con il RU vigente; in particolare le frazioni da individuare come territorio urbanizzato sono Avena, Riosecco, San Martino in Tremoleto, Porrena Alta, Guazzi e Le Tombe;».

Controdeduzione ufficio di piano

«Si riporta il confine di TU proposto per le località: Avena, Riosecco, San Martino Tremoleto, Porrena Alta, Guazzi. Per quanto riguarda la località Le Tombe si veda contributo all'osservazione n.47».

Istruttoria controdeduzioni

Si evidenzia che l'osservazione non specifica e non fornisce informazioni sulla "possibilità di sviluppo che l'Amministrazione aveva intrapreso con il RU vigente" e che la controdeduzione dell'ufficio di piano non presenta alcuna motivazione in merito all'accoglimento dell'osservazione.

Per quanto riguarda Avena, Riosecco, San Martino Tremoleto, Porrena Alta, Guazzi e Le Tombe si rileva che:

- all'interno del TU individuato sono presenti aree a uso agricolo e a bosco:
 - Avena: all'interno dell'area del perimetro del TU di 40.555,6 mq sono presenti 10.226 mq di area ad uso agricolo e 2.379,9 mq di bosco che corrispondono al 31,08% del totale;
 - Riosecco: all'interno dell'area del perimetro del TU di 22.927 mq sono presenti 10.105,8 mq di area ad uso agricolo che corrispondono al 44,08% del totale;
 - San Martino Tremoleto: all'interno dell'area del perimetro del TU di 35.190,7 mq sono presenti 13.689,4 mq di area ad uso agricolo e 1.232,3 mq di bosco che corrispondono al 42,4% del totale;
 - Porrena Alta: all'interno dell'area del perimetro del TU di 30.134,6 mq sono presenti 7.698 mq di area ad uso agricolo che corrispondono al 25,55% del totale;
 - Guazzi: all'interno dell'area del perimetro del TU di 3.6290,9 mq sono presenti 1.3741,8 mq di area ad uso agricolo e 1.143 mq di bosco che corrispondono al 41,09% del totale;
 - Le Tombe: all'interno dell'area del perimetro del TU di 52.439,1 mq sono presenti 24.018,7 mq di area ad uso agricolo e 805,7 mq di bosco che corrispondono al 47,34% del totale;
- nella carta dell'Invariante Strutturale III del PIT-PPR le località non sono riconosciute tra gli ambiti di "edificato continuo";
- nella carta dell'Invariante Strutturale IV del PIT-PPR le località ricadono all'interno dei morfotipi rurali.

Si segnala che la località **Avena** è composta da circa 57 edifici di cui 41 risalenti al 1954 quantità stimata sulla base dello shapefile "periodizzazione dei sedimi edilizi"; la prevalenza di edificato di valore storico e testimoniale, la struttura insediativa lineare e l'ambito rurale in cui si colloca evidenziano il carattere rurale della località.

Si segnala che la località **Riosecco** è composta da circa 24/30 edifici quantità assai esigua da non determinare una reale condizione urbana.

Si segnala che la località **San Martino Tremoleto** è composta da circa 69 edifici di cui 44 risalenti al 1954 quantità stimata sulla base dello shapefile "periodizzazione dei sedimi edilizi"; la prevalenza di edificato di valore storico e testimoniale, la struttura insediativa aggregata, l'ambito rurale e la distanza degli edifici di recente costruzione (che non determina continuità insediativa) evidenziano il carattere rurale della località.



Conferenza Paesaggistica art.21 PIT-PPR

ID 93240

**ID 95502-95503-9505-95506-95507-95508-
95509-95510-95511**

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Si segnala che la località **Porrena Alta** è composta da circa 50 edifici di cui 22 risalenti al 1954 quantità stimata sulla base dello shapefile “periodizzazione dei sedimi edilizi” ed edificato 2Ke10K; la presenza rilevante di edificato di valore storico e testimoniale, la struttura insediativa aggregata, l’ambito rurale e la distanza tra gli edifici (che non determina un’evidente continuità insediativa) evidenziano il carattere rurale della località.

Si segnala che la località **Guazzi** è composta da circa 8 edifici quantità assai esigua da non determinare una reale condizione urbana.

Si segnala che la località **Le Tombe** è composta da circa 10 edifici quantità assai esigua da non determinare una reale condizione urbana.

Conclusione punto 4 – osservazione 3-3.1 - Avena - Riosecco – San Martino Tremoleto – Porrena Alta - Guazzi - Le Tombe

La Conferenza chiede di escludere dal TU le località Avena, Riosecco, San Martino Tremoleto, Guazzi, Le Tombe e Porrena Alta fornendo riscontro alla richiesta di cui alla lettera E del PUNTO 0.

PUNTO 4 – OSSERVAZIONE N. 3 - 3.2 – PONTE A POPPI – LUCCIANO - SAN MARTINO A MONTE DI SOPRA - IL CAPANNO - AGNA - FIUME D’ISOLA

Osservazione:

«il comune di POPPI presenta le seguenti osservazioni:

di correggere alcune imprecisioni e di integrare gli insediamenti sparsi con un forte valore identitario e documentale, ossia di ripermire il territorio urbanizzato, i nuclei storici e rurali come indicato negli estratti di mappa forniti dall’Amministrazione, così da rendere leggibile gli elementi della struttura insediativa, viaria e paesaggistica. In particolare evidenzia per il TU un piccolo aumento a Ponte a Poppi (Via Ancherona), per i nuclei rurali l’inserimento di Lucciano, di San Martino a Monte di Sopra, di Capanno e di Agna, per i nuclei storici l’inserimento di Fiume d’Isola;».

Controdeduzione ufficio di piano

«Si inseriscono i nuclei rurali di Lucciano, San Martino a Monte di Sopra, il Capanno, Agna, mentre per Fiume d’Isola si conferma il perimetro del territorio urbanizzato, come da contributo all’osservazione n. 33».

Istruttoria controdeduzioni

Si evidenzia che la controdeduzione dell’ufficio di piano non presenta alcuna motivazione in merito all’accoglimento dell’osservazione.

Per quanto riguarda **Ponte a Poppi** si rileva che l’area oggetto dell’osservazione e l’area confinante a est risultano essere ad uso agricolo.

Per quanto riguarda **Lucciano, San Martino di Sopra ed Agna** non si rilevano criticità rispetto alle indicazioni di piano.

Per quanto riguarda **Il Capanno**, si rileva che la località è composta da due edifici che di per sé non possono costituire un nucleo e/o aggregato di tipo rurale.

Per quanto riguarda **Fiume d’Isola** si rileva che:

- all’interno dell’area del perimetro del TU di 13.546,6 mq sono presenti 141,4 mq di area ad uso agricolo e 2.015,3 mq di bosco che corrispondono al 15,92% del totale;
- nella carta dell’Invariante Strutturale III del PIT-PPR la località non è riconosciuta tra gli ambiti di “edificato continuo”;
- nella carta dell’Invariante Strutturale IV del PIT-PPR la località ricade all’interno dei morfotipi rurali;
- è composta da circa 12 edifici di cui 5 risalenti al 1954, quantità assai esigua per determinare una reale condizione urbana.

L’esiguo numero di edifici, la presenza rilevante di edificato di valore storico e testimoniale, la struttura insediativa aggregata e l’ambito rurale in cui è inserita evidenziano il carattere rurale della località.



Conferenza Paesaggistica art.21 PIT-PPR

ID 93240

**ID 95502-95503-9505-95506-95507-95508-
95509-95510-95511**

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Conclusioni punto 4 – osservazione 3-3.2 Ponte a Poppi – Lucciano - San Martino a Monte di Sopra - Il Capanno - Agna - Fiume d'Isola

Per quanto riguarda l'area oggetto di osservazione e quella ad essa confinante in località Ponte a Poppi, la Conferenza chiede di ricondurre il perimetro del TU alle condizioni del comma 3 dell'art. 4 della lr 65/2014 o di individuare, motivando e definendo la strategia specifica, l'eventuale ambito territoriale che possa essere ricondotto alle disposizioni del comma 4 art. 4 della LR 65/2014.

Per quanto riguarda Il Capanno, la Conferenza chiede che la località non sia inserita tra i nuclei rurali.

Per quanto riguarda Fiume d'Isola, la Conferenza chiede di escludere la località dal perimetro del TU fornendo riscontro alla richiesta di cui alla lettera E del PUNTO 0.

PUNTO 4 – OSSERVAZIONE N. 27 – BIBBIENA – SOCI

Osservazione

«L'osservante chiede che le particelle indicate siano ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, in quanto l'area in oggetto è parzialmente urbanizzata, contigua all'edificato esistente, dotata dei sottoservizi necessari e di viabilità. Specifica inoltre che alcune particelle sono ricomprese nell'ambito 28C mentre altre rientrano nel comparto C3 a destinazione residenziale secondo il RU vigente».

Controdeduzione ufficio di piano

«Preso visione di quanto richiesto nell'osservazione, si è ritenuto di ricomprendere nel territorio urbanizzato la sola parte ad est dell'area indicata che risulta quasi del tutto circondata da tessuto urbano. L'osservazione risulta quindi meritevole di parziale accoglimento».

Istruttoria controdeduzioni

Si rileva che l'area oggetto di osservazione risulta inedita e ad uso agricolo.

Relativamente alla località di **Soci**, si rileva la presenza di ampie porzioni ad uso agricolo e bosco all'interno del TU: all'interno del perimetro del TU di 1.222.714 mq sono presenti 208.829,4 mq di area ad uso agricolo e 5.779,9 mq di bosco che corrispondono al 17,55% del totale.

Conclusioni punto 4 – osservazione 26 Bibbiena - Soci

La Conferenza chiede di ricondurre il perimetro del TU alle condizioni del comma 3 dell'art. 4 della lr 65/2014, escludendo dal TU l'ambito oggetto dell'osservazione n. 27 oltre alle aree ad uso agricolo e bosco, e di individuare, motivando e definendo la strategia specifica, le eventuali aree che possono essere ricondotte alle disposizioni del comma 4 art. 4 della LR 65/2014 fornendo riscontro alle richieste di cui alle lettere A e B del PUNTO 0.

PUNTO 4 – OSSERVAZIONE N. 30 - CHIUSI DELLA VERNA - CORSALONE

Osservazione

«L'osservante chiede che le particelle sopra indicate siano inserite all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, in quanto rappresenta un logico sviluppo di un'area già antropizzata e che il vigente RU prevede le zone come edificabili "B4". L'area inoltre è dotata di tutte le opere di urbanizzazione necessarie, in particolare è previsto un miglioramento della viabilità di accesso da parte dell'Amministrazione comunale, ed è adiacente ad aree urbanizzate».

Controdeduzione ufficio di piano

«Trattandosi di una di piccola area residua di un contesto già urbanizzato ed edificato all'80% che ben si presta per il completamento dell'edificato ai margini della viabilità comunale esistente, si ritiene possibile una piccola rettifica all'adottato perimetro del T.U. che consenta l'accoglimento dell'osservazione presentata».

Istruttoria controdeduzioni

Si rileva che l'area oggetto di osservazione risulta inedita e completamente coperta da bosco, difatti l'area è soggetta a vincolo paesaggistico di cui alla lett. g) art. 142 del Dlgs 42/2004.



Conferenza Paesaggistica art.21 PIT-PPR

ID 93240

**ID 95502-95503-9505-95506-95507-95508-
95509-95510-95511**

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Relativamente alla località di **Corsalone** (sia per la porzione del comune di Chiusi della Verna che del comune di Bibbiena) si rileva la presenza di ampie porzioni ad uso agricolo e bosco all'interno del TU: all'interno del perimetro del TU di 1.096.688 mq sono presenti 185.061,3 mq di area ad uso agricolo e 68.558,2 mq di bosco che corrispondono al 23,13% del totale.

Conclusione punto 4 – osservazione 30 Chiusi della Verna - Corsalone

La Conferenza chiede di ricondurre il perimetro del TU della località Corsalone alle condizioni del comma 3 dell'art. 4 della lr 65/2014, escludendo dal TU l'ambito oggetto dell'osservazione n. 30 oltre alle aree ad uso agricolo e bosco, e di individuare, motivando e definendo la strategia specifica, le eventuali aree che possono essere ricondotte alle disposizioni del comma 4 art. 4 della LR 65/2014 fornendo riscontro alle richieste di cui alle lettere A e B del PUNTO 0.

PUNTO 4 – OSSERVAZIONE N. 54 – POPPI (sez. 54)

Osservazione:

«L'osservante chiede di inserire le particelle indicate nell'elenco dei piani e progetti approvati e convenzionati, presente nell'elaborato REL_01.1 Atlante del territorio urbanizzato, in quanto sono state oggetto di progetto di lottizzazione approvato con D.C.C. n. 54 del 28/09/2012 e relativa convenzione stipulata (rep. 31071 del 16/01/2013); sono state inoltre realizzate le opere di urbanizzazione e su un lotto è stato edificato un edificio residenziale a seguito del rilascio di PdC n. 10 del 24/04/2013».

Controdeduzione ufficio di piano

«Preso visione del materiale allegato all'osservazione, si verifica che l'area in questione risulta interessata da un piano di lottizzazione PA49C Querceto approvato con delibera C.C. n. 54 del 28/09/2012 e convenzionato presso Notaio Zazzaro in Bibbiena, rep. 31071 del 16/01/2013. In ragione di quanto sopra, ricadendo comunque l'area nel territorio rurale e precisamente in "ambito di tutela dei centri e nuclei storici" in relazione al nucleo rurale di Querceto, si propone di segnalare graficamente l'esistenza del Piano Attuativo in un documento nuovo dedicato».

Istruttoria controdeduzioni

Si segnala che in mancanza del perimetro del PdL non è possibile svolgere la verifica del TU, si segnala l'assenza di indicazione della scadenza della convenzione.

Conclusione punto 4 – osservazione n. 54 – Poppi (sez. 54)

La Conferenza chiede di trasmettere il perimetro degli shapefile del PdL segnalato dall'osservazione 54 fornendo riscontro alle richieste di cui alla lettera C del PUNTO 0.

PUNTO 4 – OSSERVAZIONE N. 75 (76 e 77) – BIBBIENA loc. LA CASELLA (sez. 39)

Osservazione

«L'osservante, in procinto di comprare il terreno di proprietà di Giuseppe Fognani e Elisena Fognani, chiede che la particella indicata sia inserita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, in quanto nel RU vigente il terreno è inserito in zona C, strada, verde pubblico. Il terreno presenta ottime caratteristiche morfologiche per la sua utilizzazione a scopo edificatorio con contestuale realizzazione di aree ad uso pubblico ed è in prossimità di un comparto già urbanizzato e parzialmente edificato».

Controdeduzione ufficio di piano

«Preso visione del materiale allegato all'osservazione, si è potuto verificare che l'area si colloca in un ambito contiguo ad aree oggetto di recenti opere di urbanizzazione anche in fase di realizzazione, pertanto, l'amministrazione ritiene di voler accogliere parzialmente la richiesta. Pertanto, preso atto di quanto rilevato si ritiene coerente l'inserimento di parte dell'area nel territorio urbanizzato, limitatamente alla zona nella parte nord dell'area di interesse».

Istruttoria controdeduzioni



Conferenza Paesaggistica art.21 PIT-PPR

ID 93240

**ID 95502-95503-9505-95506-95507-95508-
95509-95510-95511**

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Si rileva che l'area oggetto dell'osservazione 75-76-77 risulta occupata da un'unica struttura edilizia di modeste dimensioni e posta in discontinuità rispetto all'edificato più prossimo. Si evidenzia, altresì, che gli ambiti territoriali confinanti all'interno del TU presentano ampie aree non edificate ed a uso agricolo.

Conclusione punto 4 – osservazione 30 Chiusi della Verna - Corsalone

La Conferenza chiede di ricondurre il perimetro del TU della località Corsalone alle condizioni del comma 3 dell'art. 4 della lr 65/2014, escludendo dal TU l'ambito oggetto dell'osservazione n. 75 oltre alle aree ad uso agricolo e bosco, e di individuare, motivando e definendo la strategia specifica, le eventuali aree che possono essere ricondotte alle disposizioni del comma 4 art. 4 della LR 65/2014 fornendo riscontro alle richieste di cui alle lettere A e B del PUNTO 0.

PUNTO 4 – OSSERVAZIONE N. 79 e 81– CASTEL SAN NICCOLÒ - STRADA-CAPEZZI (sez. 16)

Osservazione

«L'osservante chiede che la particella sopra indicata sia ricompresa nella sua interezza all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, in quanto il terreno è interessato da una convenzione di lottizzazione Rep. 899 Raccolta 620 in data 14/01/2014 di durata 10 anni che prevedeva la sistemazione di aree pubbliche come miglioramento sede viaria, parcheggio pubblico, area a verde pubblico e la realizzazione di fabbricato plurifamiliare. Tale particella inoltre riguarda un'area urbana già dotata di sottoservizi e l'intervento convenzionato mira a consolidare e migliorare nelle parti di uso pubblico».

Controdeduzione ufficio di piano

«Trattandosi di una piccola area residua di un contesto già urbanizzato ed edificato che ben si presta per il completamento dell'edificato ai margini del PTU, si ritiene possibile una piccola rettifica all'adottato perimetro del T.U. che consenta l'accoglimento parziale dell'osservazione presentata inserendo nel territorio urbanizzato la sola zona a sudest».

Istruttoria controdeduzioni

Si riscontra che la convenzione richiamata nell'osservazione è da considerarsi decaduta e che l'area in oggetto risulta non edificata ed a uso agricolo.

Relativamente all'ambito urbano Strada-Capezzi, si rileva che all'interno del perimetro del TU di 520.944 mq sono presenti 138.709,3 mq di area ad uso agricolo e 3.969 mq di bosco che corrispondono al 27,39% del totale.

Conclusione punto 4 – osservazione 79 – Castel San Niccolò - Capezzi (sez. 16)

Riguardo all'ambito urbano Strada-Capezzi, la Conferenza chiede di ricondurre il perimetro del TU della località Corsalone alle condizioni del comma 3 dell'art. 4 della lr 65/2014, escludendo dal TU l'ambito oggetto dell'osservazione n. 79 oltre alle aree ad uso agricolo e bosco, e di individuare, motivando e definendo la strategia specifica, le eventuali aree che possono essere ricondotte alle disposizioni del comma 4 art. 4 della LR 65/2014 fornendo riscontro alle richieste di cui alle lettere A e B del PUNTO 0.

PUNTO 4 – OSSERVAZIONE N. 81– CASTEL SAN NICCOLÒ - STRADA-CAPEZZI (sez. 17)

Osservazione

«L'osservante chiede che le particelle sopra indicate siano inserite all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, in quanto è inserita come zona edificabile nel RU vigente ed è in corso la realizzazione di una nuova unità abitativa, limitrofa all'espansione del nucleo abitativo di recente formazione del paese di Strada, e dotate inoltre di tutte le urbanizzazioni necessarie».

Controdeduzione ufficio di piano

«La proposta è da accogliere in quanto prevede modeste correzioni del perimetro del territorio urbanizzato. La rimodulazione del perimetro del TU è anche avvalorata da un permesso convenzionato (PdC n. 24531 del 27/12/2023) i cui atti sono stati fatti presenti nell'osservazione di ufficio».

Istruttoria controdeduzioni



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE
URBANISTICA e SOSTENIBILITÀ
Settore
Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

Conferenza Paesaggistica art.21 PIT-PPR
ID 93240
**ID 95502-95503-9505-95506-95507-95508-
95509-95510-95511**

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Si segnala che in mancanza del perimetro del PdC non è possibile verificare il perimetro del TU.
Conclusione punto 4 – osservazione 81 – Castel San Niccolò - Strada-Capezzi (sez. 16)
La Conferenza chiede di trasmettere il perimetro degli shapefile del PdC segnalato dall'osservazione 81.

CONCLUSIONI DELLA SEDUTA

La Conferenza resta in attesa delle modifiche ed integrazioni stabilite in questa seduta e nella precedente ed aggiorna i propri lavori alla prossima seduta, che sarà convocata successivamente al ricevimento tramite pec della documentazione modificata ed integrata.

La Conferenza conclude propri lavori alle ore 11:30

per la **Regione Toscana**, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, arch. Marco Carletti,

per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo**, arch. Massimo Bucci delegato con nota prot. Reg. n. 0655124 del 17/12/2024