

**NUOVO PIANO STRUTTURALE E
ADEGUAMENTO DEL PIANO OPERATIVO**

ai sensi dell'art.92 e 95 della L.R. n.65/2014

**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO**

comprensiva di attestazioni e certificazioni

redatta ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65

progetto:

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, Idp studio

Massimiliano Rossi, Fabio Poggi, Davide Giovannuzzi, Gregorio Bartolucci, ProGeo Engineering s.r.l.

Mirko Frasconi

Monica Coletta, Studio Tecnico Agostoli di Coletta Frassinetti Sarrica

Laura Attanasi

con

Maria Rita Cecchini

Arianna Gagliotta

Flavia Giallorenzo

Letizia Rossignolo

Massimo Tofanelli

Valentina Vettori

Sindaco: Nicole Benini

Assessore all'Urbanistica, edilizia e sostenibilità: Monica Fini

Garante dell'informazione e della partecipazione: Roberto Dottori

Responsabile del procedimento: Luca Menguzzato

Comune di Bucine

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Comprensiva di attestazioni e certificazioni

PREMESSA	5
AVVIO DEL PROCEDIMENTO	6
AFFIDAMENTO DEGLI INCARICHI PER LA REDAZIONE DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE E DELL'ADEGUAMENTO DEL PIANO OPERATIVO	6
TRASMISSIONE DEI DOCUMENTI DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO	6
CONTRIBUTI PERVENUTI A SEGUITO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO	7
CONTRIBUTI CONOSCITIVI DEI SOGGETTI PORTATORI DI INTERESSI	14
STATO DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI VIGENTI	14
CONFERENZA DI CO-PIANIFICAZIONE	18
INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE	19
GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE	19
PROCESSO PARTECIPATIVO	19
I DUE NUOVI STRUMENTI URBANSITICI	19
ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO	23
BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO	28
VERIFICA DI COERENZA	29
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	29
INDAGINI GEOLOGICO IDRAULICHE	30
PROCEDIMENTO DI ADOZIONE	30
ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ E COERENZA	30
ALLEGATI	33

PREMESSA

Il Comune di Bucine è dotato di:

- Piano Strutturale redatto ai sensi dell'art. 25 della L.R. n.5/95 e approvato con delibera del Consiglio Comunale n.52 del 07/11/2005 modificato a seguito di varianti puntuali, ultima delle quali in ordine cronologico la variante n.2 al Piano Strutturale resa efficace a seguito della Determinazione n.631 del 21.06.2023;
- Piano Operativo, redatto ai sensi dell'art. 95 della L.R. n.65/2014, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.58 del 15/12/2017 e pubblicato sul B.U.R.T. n.9 del 28/02/2018 e aggiornato poi con successive varianti urbanistica, ultima delle quali in ordine cronologico la variante n.16 approvata definitivamente con la D.C.C. n.12 del 21.03.2024.

Si fa presente che al momento della redazione della presente relazione è stata adottata, con la D.C.C. n.23 del 09.04.2024, la variante urbanistica, ex art.34 della L.R. n.65/2014, denominata "VARIANTE N°17 AL PIANO OPERATIVO VIGENTE FINALIZZATA ALL'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA DEL TORRENTE TROVE IN LOCALITÀ CAPANNOLE, IN PROSSIMITÀ DI VILLA RUBESCHI E INNESTO SP.18-SP.540 A SEGUITO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA DEL BACINO DEL VALDARNO - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.34 DELLA L.R. N.65/2014".

La presente relazione costituisce allegato, redatto ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014, alla delibera di adozione del nuovo Piano Strutturale e contestuale adeguamento del Piano Operativo vigente e descrive le azioni svolte dal Responsabile del Procedimento, tenuto anche conto degli ambiti applicativi dell'art.18 della L.R. n. 65/2014, finalizzate ad accertare e certificare che gli atti di governo del territorio si formino nel rispetto della legge regionale di cui sopra, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti.

La relazione contiene la descrizione delle azioni svolte per verificare:

- i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati;
- il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;
- il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art.4 della L.R. n. 65/2014;
- il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III e del relativo regolamento di attuazione di cui all'art. 84;
- il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V della L.R. n. 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione.

Contestualmente la presente relazione:

- prende atto dei risultati dell'attività di Valutazione Ambientale Strategica e del procedimento ad esso attribuito e le risultanze del processo istruttorio;
- fornisce gli elementi per consentire un'adeguata informazione e partecipazione alle scelte del soggetto istituzionale;

- contiene la descrizione dell'azione amministrativa proposta e gli obiettivi prefissati, gli adempimenti per l'adozione e la descrizione della documentazione che verrà allegata agli atti deliberativi del Comune.

AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.58 del 07.10.2022, il Comune di Bucine ha avviato, ai sensi dell'art.17 della L.R. n.65/2014, il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale, redatto ai sensi e con i contenuti dell'art.92 della medesima legge regionale, e dell'adeguamento del Piano Operativo, redatto ai sensi e con i contenuti dell'art.95 della L.R. n.65/2014, che sostituiranno, dopo la definitiva presa d'efficacia, i due strumenti attualmente vigenti.

Gli elaborati che sono stati deliberati ed approvati nell'ambito della suddetta D.C.C. sono:

- Documento Avvio del Procedimento
- Individuazione preliminare del perimetro del Territorio Urbanizzato - scala 1:15.000
- Documento preliminare di V.A.S..

È utile e necessario ricordare che l'avvio del procedimento è stato effettuato anche ai sensi dell'art.31 della L.R. n.65/2014 e ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del P.I.T./P.P.R., al fine di avviare anche il procedimento di conformazione al P.I.T./P.P.R.

Affidamento degli incarichi per la redazione del nuovo Piano Strutturale e dell'adeguamento del Piano Operativo

Per l'esecuzione di tutti gli studi propedeutici e le elaborazioni necessarie alla redazione dei due nuovi strumenti urbanistici di rango comunale, comprensivi di tutti i documenti occorrenti all'adozione prima e all'approvazione poi degli stessi, è stato affidato:

- con la Determinazione n.1066 del 18.12.2019 e a seguito dell'espletamento di procedura negoziata, l'incarico finalizzato a "AFFIDAMENTO DEI SERVIZI TECNICI DI PROGETTAZIONE E REDAZIONE DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE E ADEGUAMENTO DEL PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI BUCINE" alla R.T.P. tra: Arch. Roberto Vezzosi, in qualità di capogruppo, Avv. Laura Attanasi, Studio tecnico Agostoli di Coletta Frassinetti Sarrica, LDP Studio, Ing. Mirko Frasconi e Progeo Engineering s.r.l.;
- con la Determinazione n.1163 del 04.12.2023 è stato affidato l'incarico finalizzato all'"ELABORAZIONE DI UNA CARTA DELLA MOBILITÀ LENTA PER IL TERRITORIO" all'Arch. Ilaria Burzi;
- con la Determinazione n.131 del 08-02-2024, l'incarico finalizzato alla "REDAZIONE DELLA CARTA DEL POTENZIALE ARCHEOLOGICO, DELLA RELAZIONE ARCHEOLOGICA E DELLO SCHEDARIO DELLE EVIDENZE ARCHEOLOGICHE NELL'AMBITO DELLA REDAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE E DELLA REDAZIONE DELLA CARTA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E DELLE SCHEDE RELATIVE ALLE AREE DI INTERVENTO NELL'AMBITO DEL PIANO OPERATIVO" alla "A.T.S. S.R.L. - Archeo Tech & Survey Servizi tecnologici per i Beni Culturali e Paesistici".

Trasmissione dei documenti dell'Avvio del procedimento

Come previsto dall'art.17 comma 3 lett.c e lett.d della L.R. n.65/2014, per quanto concerne il procedimento urbanistico, dall'art.13 del D.Lgs 152/2006 e dell'art.23 della L.R. n.10/2010 per il procedimento V.A.S., i documenti allegati ed approvati alla D.C.C. n.58 del 07.10.2022 sono stati inviati in data 18.10.2022,

rispettivamente con prot.15487 e con prot. 15490, del medesimo giorno, ai seguenti soggetti individuati per l'espressione di eventuali nulla-osta, pareri o contributi di ognuno per la propria competenza:

- Regione Toscana:
 - Direzione urbanistica e politiche abitative;
 - Difesa del suolo e protezione civile;
 - Direzione ambiente ed energia;
 - Direzione politiche mobilità, infrastrutture e trasporto;
 - Ufficio genio civile di Arezzo;
- Provincia di Arezzo;
- Comuni confinanti:
 - Castelnuovo Berardenga;
 - Civitella in val di Chiana;
 - Gaiole in Chianti;
 - Laterina Pergine Valdarno;
 - Monte san Savino;
 - Montevarchi;
 - Rapolano Terme;
- Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Autorità di bacino distrettuale dell'appennino settentrionale;
- A.r.p.a.t., dipartimento di Arezzo;
- Azienda u.s.l. toscana sud-est – zona Valdarno;
- Consorzio di bonifica 2 Alto Valdarno;
- Consorzio di bonifica 6 Toscana Sud;
- A.I.T. - conferenza territoriale n. 4 alto Valdarno;
- A.T.O. rifiuti toscana sud;
- Sei Toscana;
- Enel s.p.a.;
- Centria s.r.l.;
- Publiacqua s.p.a
- Nuove acqua s.p.a.;
- Telecom Italia;
- ENGIE Servizi S.p.A.

Contributi pervenuti a seguito dell'Avvio del Procedimento

Entro il termine di 60 giorni dalla data di invio ai fini delle consultazioni previste dall'art. 23 c. 2 della L.R. n. 10/2010, ed entro 60 giorni dalla data di invio ai sensi dall'art.17 della L.R. 65/2014, nonché ai sensi dall'art. 21 della "Disciplina di Piano" del PIT-PPR, sono pervenuti, da parte dei soggetti di cui al paragrafo precedente, i contributi riportati nella seguente tabella:

Procedimento urbanistico - Avvio del procedimento ai sensi degli artt. 16 e 17 della L.R. 65/2014 e degli artt. 20, 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR

ENTE/SOGGETTO COMPETENTE	PROTOCOLLO	DATA	SINTESI CONTRIBUTO
Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province	16438	04.11.2022	All'interno del contributo viene riportato che per quanto di competenza si ritiene che non sia necessario procedere alla VAS.

ENTE/SOGGETTO COMPETENTE	PROTOCOLLO	DATA	SINTESI CONTRIBUTO
di Siena, Grosseto e Arezzo			<p>Tuttavia si osserva che per gli interventi di demolizione previsti abitato di Montaltuzzo si dovrà presentare delle ulteriori documentazioni fotografiche; per l'ampliamento si prescrive fin d'ora che dovrà essere progettato in modo che si ritrovino gli elementi tipologici, cromatici della villa; comunque dovranno essere rispettate integralmente le prescrizioni di cui all'allegato 8B del PIT-PPR.</p> <p>Per quanto di competenza archeologica, in Si ritiene pertanto opportuna e necessaria la redazione di una Carta del Potenziale Archeologico del Comune di Bucine, che tenga conto non solo dei vincoli esistenti, ma anche della revisione dei dati d'archivio e bibliografici disponibili, di specifiche ricognizioni sul campo, di fotointerpretazioni e dello studio della geomorfologia del terreno. Tale Carta, elaborata da professionisti specializzati (archeologi) sarà propedeutica all'elaborazione di una scala di tutele crescenti da articolarsi in 5 diversi gradi di rischio che verranno attribuiti da questo Ufficio secondo i criteri presentati nelle "linee Metodologiche", e che dovranno poi essere tradotti in altrettante indicazioni operative da inserirsi nelle Norme Tecniche Attuative e che si riportano di seguito:</p> <p><u>Grado 1</u> – Assenza di informazioni di presenze archeologiche note. Questo grado non prevede comportamenti particolari di fronte ad eventuali progetti che richiedono modifiche del territorio;</p> <p><u>Grado 2</u> – Presenza di elementi fossili del territorio non direttamente connessi ad attività antropiche (ad esempio paleovalvei) note attraverso fonti e cartografia storica, fotografie aeree, prospezioni non distruttive. In analogia al grado precedente è fondamentale che i nei piani operativi comunali/piani strutturali recepiscano analoghe disposizioni di tutela;</p> <p><u>Grado 3</u> – Attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio collocabile in modo generico all'interno di un areale definito. In questo caso si ritiene necessario che i piani operativi comunali/piani strutturali annoverino l'esito di ricognizioni bibliografiche e d'archivio delle</p>

ENTE/SOGGETTO COMPETENTE	PROTOCOLLO	DATA	SINTESI CONTRIBUTO
			<p>evidenze archeologiche note.</p> <p><u>Grado 4</u> – Presenza archeologica nota con una certa precisione, dotata di coordinate spaziali ben definite anche se suscettibili di margini di incertezza dovuti alla georeferenziazione o al passaggio di scala da cartografie di periodi cronologici differenti;</p> <p><u>Grado 5</u> – Presenza archeologica nota con accuratezza topografica che derivi da: scavi archeologici, ricognizioni di superficie, aereo-fotointerpretazione, prospezioni geofisiche o qualsiasi altra tecnica di telerilevamento, dotata di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a vincolo archeologico.</p>
Consorzio 6 Toscana Sud	16514	07.11.2022	Il contributo riporta che, ai sensi della normativa vigente, considerate le premesse e limitatamente alle proprie competenze relative all'attività di manutenzione sui corsi d'acqua del reticolo di gestione, riguardo l'intervento proposto esprime contributo istruttorio favorevole.
Regione Toscana - SETTORE Tutela della Natura e del Mare	17106	16.11.2022	Nel territorio comunale di Bucine non sono presenti Siti Natura 2000; il confine nord è lambito dal perimetro della ZSC/ZPS IT5180012 "Valle dell'Inferno e Bandella" e dell'omonima Riserva Naturale Regionale. Il contributo prosegue riportando alcune indicazioni di cui tener conto nella redazione del P.S. e del P.O.
Regione Toscana - Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio	18888	16.12.2022	Il Settore in oggetto nell'ambito della procedura di conformazione degli strumenti della Pianificazione territoriale e urbanistica ai sensi dell'art.21 della Disciplina del Piano PIT/PPR si occupa dell'aggiornamento e [dell']integrazione progressiva dei contenuti del Piano del PIT con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR), in copianificazione con il Ministero della Cultura, ossia supporta l'Amministrazione comunale che intenda, ai sensi dell'art.5, co.4 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR, "proporre le individuazioni, i riconoscimenti e le precisazioni previste nelle direttive della specifica disciplina e un quadro conoscitivo di maggior dettaglio [dei Beni paesaggistici ed in particolare delle aree tutelate per legge di cui all'art.142, co.1, del Codice] che, una volta validate dal Ministero e

ENTE/SOGGETTO COMPETENTE	PROTOCOLLO	DATA	SINTESI CONTRIBUTO
			<p>dalla Regione Toscana, nell'ambito delle suddette procedure, sono recepite negli elaborati del Piano [PIT/PPR], ai sensi dell'art.21 della L.R.65/2015".</p> <p>Nell'ambito della procedura suddetta, resta fermo quanto disciplinato dall'art.5, co.3 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR ossia che "la rappresentazione cartografica delle aree di cui all'art.142, co.1, lett.a), b), c), d) e g) del Codice, per la metodologia utilizzata e per la natura stessa dei beni, ha valore meramente ricognitivo, ferma restando la sussistenza dei requisiti indicati all'Elaborato 7B".</p> <p>Qualora il Comune non abbia già provveduto, si ricorda infine, la necessità di effettuare la ricognizione delle aree escluse dalla tutela ex lege ai sensi dell'art.142, co.2 del D.Lgs.42/2004 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio tenuto conto della nota trasmessa da questo Settore, su richiesta del Ministero della Cultura (prot.reg.n.76433 del 25/02/2022), con la quale è stata condivisa a tutti i Comuni della Toscana la Circolare n.12 del 23/06/2011 e definita la corretta modalità con cui applicare le esclusioni di cui al comma 2 dell'art.142</p>
<p>Regione Toscana - Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale</p>	<p>19124</p>	<p>20.12.2022</p>	<p>Nell'ambito del contributo non rilevano elementi di particolare rilevanza per quanto di competenza in relazione alle infrastrutture stradali esistenti sul territorio.</p> <p>Il contributo evidenzia che in riferimento agli ambiti di competenza di questo Settore per le infrastrutture ferroviarie nazionali, che il territorio comunale comprende un tratto della Linea ferroviaria fondamentale "Firenze-Roma" - Linea lenta, infrastruttura ferroviaria di interesse nazionale in esercizio, e la stazione dello stesso comune.</p> <p>Le stazioni ferroviarie nazionali sono state suddivise in categorie, tenendo conto di fattori quali il numero di frequentatori, i servizi offerti alle imprese ferroviarie e l'importanza del contesto urbanistico; nel territorio comunale in esame risulta presente la stazione "Bucine" classificata in categoria "BRONZE" (impianti piccoli con bassa frequentazione).</p> <p>Si comunica che il PRIIM, per le richiamate infrastrutture ferroviarie, nella tratta di</p>

ENTE/SOGGETTO COMPETENTE	PROTOCOLLO	DATA	SINTESI CONTRIBUTO
			<p>interesse, non riporta previsioni in essere.</p> <p>Per le suddette infrastrutture ferroviarie la programmazione degli interventi rientra nelle competenze statali ed è esercitata attraverso la sottoscrizione di un Contratto di Programma tra il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., soggetto gestore della rete ferroviaria statale; se ne raccomanda pertanto il coinvolgimento in riferimento alla procedura in oggetto e per le eventuali previsioni interferenti con la rete ferroviaria e/o la relativa fascia di rispetto.</p>
<p>Regione Toscana: Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio; Logistica e Cave; Forestazione. Usi civici. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici; Tutela della Natura e del Mare; Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamento Atmosferico.</p>	<p>1133</p>	<p>20.01.2023</p>	<p>Il parere unificato raccoglie i contributi d vari Settori:</p> <p><u>il Settore Forestazione. Usi civici. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici</u> non riscontra dalla documentazione presentata particolari problematiche.</p> <p><u>Il Settore Pianificazione e controlli in materie di cave</u> ricorda che con deliberazione del Consiglio Regionale n. 47 del 21/07/2020 è stato approvato il Piano Regionale Cave, pubblicato sul BURT n. 34 parte II del 19 agosto 2020 e specifica il procedimento da seguire per l'adeguamento dei due nuovi strumenti urbanistici.</p> <p><u>Il Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio</u> riporta indicazioni inerenti i principali documenti e d elaborati da produrre ai fini del corretto svolgimento del procedimento di adozione prima e approvazione poi del P.S. e del P.O.</p> <p><u>Il Settore Servizi Pubblici Locali Energia e Inquinamenti</u> fornisce vari contributi relativi alle componenti ambientali, idonei ad incrementare il quadro conoscitivo e le indicazioni necessarie, ai fini della coerenza e compatibilità con gli atti della programmazione e pianificazione regionale. Tali contributi rivestono carattere generale e sono applicabili a tutti i procedimenti attivati ai sensi dell'art. 17, 19 o 25 della L.R. n. 65 del 10/11/2014.</p>

PROCEDIMENTO VAS - ai sensi degli art. 5 della L.R. 10/2010, dell'art. 14 della L.R. 65/2014 Fase consultazioni ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 10/2010

ENTE/SOGGETTO COMPETENTE	PROTOCOLLO	DATA	SINTESI CONTRIBUTO
Publiacqua s.p.a	16376	21.10.2022	<p>il Comune di Bucine non rientra nell'ambito dei comuni gestiti da Publiacqua, fatta salva una porzione limitrofa alla Loc. Levane nel Comune di Montevarchi.</p> <p>Nella succitata area sono presenti reti fognarie che confluiscono nel depuratore di San Giovanni Valdarno tramite collegamenti funzionali con i comuni limitrofi e, sia le reti che il depuratore, risultano già al limite delle proprie capacità funzionali. In relazione alla richiesta in oggetto, dunque, eventuali incrementi produttivi o civili che comportino una modifica alle funzioni delle infrastrutture succitate, dovranno essere valutati preventivamente e puntualmente con specifici progetti; resta inteso che, analogamente, quanto sopra vale anche per la rete idrica.</p> <p>Eventuali modifiche a quanto in oggetto, che possano impattare su le succitate infrastrutture, dovranno comportare, a carico del Soggetto Proponente, delle migliorie tecniche e funzionali ad impianti e reti.</p>
Centria s.r.l.,	15680	21.10.2022	<p>Relativamente alla Vs. comunicazione del 20/10/2022 e congiuntamente a quanto concordato per telefono questa mattina Vi confermiamo che nell'intero Comune di Bucine sono state individuate interferenze diffuse con la nostra rete gas-metano.</p> <p>Questa società è disponibile a collaborare con i progettisti al fine di individuare soluzioni tecniche idonee alla risoluzione delle interferenze che si venissero a creare.</p>
Autorità Bacino Distrettuale	17115	16.11.2022	<p>Questa Autorità, quale ente competente in materia ambientale e come contributo al procedimento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica in corso, ricorda che ai sensi del D. Lgs 152/2006, art. 65 comma 4, i Comuni, enti competenti alla pianificazione urbanistica, devono redigere gli strumenti urbanistici generali del territorio -e loro varianti- in coerenza con i quadri conoscitivi, le limitazioni e i condizionamenti contenuti nei Piani di bacino vigenti per il territorio interessato (compreso nel bacino dell'Arno), Piani consultabili sul sito ufficiale</p>

ENTE/SOGGETTO COMPETENTE	PROTOCOLLO	DATA	SINTESI CONTRIBUTO
			<p>www.appenninosettentrionale.it e di seguito illustrati:</p> <p><u>PIANI DI BACINO PER LA TUTELA IDRAULICA:</u> Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del Distretto dell'Appennino Settentrionale (PGRA) e Piano di Bacino stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno (PSRI);</p> <p><u>PIANI DI BACINO PER LA TUTELA GEOMORFOLOGICA:</u> Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Arno, e Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (Progetto "PAI Dissesti geomorfologici");</p> <p><u>PIANI DI BACINO PER LA TUTELA DELLE ACQUE:</u> Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGA) e Piano di bacino, stralcio Bilancio Idrico del fiume Arno (PBI).</p> <p>Relativamente al procedimento di V.A.S. in oggetto, si informa che questa Autorità di Bacino Distrettuale per ragioni di efficienza amministrativa parteciperà alle eventuali successive fasi di consultazione V.A.S. solo nel caso in cui intervengano modificazioni ai quadri conoscitivi contenuti nei Piani di bacino efficaci per l'area di interesse e, pertanto, qualora cambino i condizionamenti e le limitazioni indicati nella presente comunicazione. Viceversa, si informa che in caso di mancanza di riscontro da parte questa Autorità nelle successive fasi di consultazione VAS, codesto ente dovrà ritenere confermati i contenuti del presente contributo.</p>
<p>Regione Toscana (Note: medesimo contributo inviato con prot. 1133 del 20.01.2023)</p>	<p>17667</p>	<p>25.11.2022</p>	<p>Il contributo si presenta dettagliato ed articolato e rappresenta un riferimento fondamentale per la redazione del Rapporto Ambientale V.A.S. e per la misurazione degli effetti delle scelte strategiche. Il contributo contiene una serie di suggerimenti e riferimenti utili per una maggior integrazione delle tematiche ambientali all'interno della strategia del P.S. e del P.O.</p> <p>Per il contenuto dei contributi si rimanda a quanto riportato nella precedente tabella.</p>
<p>A.R.P.A.T.</p>	<p>19164</p>	<p>20.12.2022</p>	<p>Il contributo si focalizza sulle tematiche del</p>

ENTE/SOGGETTO COMPETENTE	PROTOCOLLO	DATA	SINTESI CONTRIBUTO
			rumore e dei Campi elettromagnetici dando importanti informazioni che servono da un lato ad accrescere il quadro conoscitivo e dall'altro a direzionare correttamente le scelte strategiche del P.S. da un lato e quelle prettamente urbanistiche del P.O. dall'altro.

Tali contributi sono stati tenuti in debita considerazione ai fini della redazione tanto del Piano Strutturale quanto nell'adeguamento del Piano Operativo.

Contributi conoscitivi dei soggetti portatori di interessi

Nella fase ancora preliminare all'Avvio del Procedimento l'Amministrazione Comunale di Bucine ha previsto la pubblicazione, sul sito internet comunale, un Avviso Pubblico, pubblicato il giorno 18.05.2021 ed aperto fino al giorno 31.07.2021, finalizzato a raccogliere contributi e proposte di abitanti, gruppi di cittadini, associazioni e operatori. In risposta all'Avviso Pubblico che è stato pubblicato sul sito internet del Comune sono pervenuti 32 contributi, tra Soggetti Privati, associazioni, Enti, ecc... Tali contributi sono stati fondamentali per individuare le aree che poi sono state oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione.

A seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio comunale e sul sito istituzionale, della deliberazione del Consiglio Comunale con la quale è stato dato l'Avvio del procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo, sono pervenute ulteriori istanze in forma di contributi conoscitivi da parte di soggetti portatori di interessi, singoli od associati. Nell'ambito di quest'ultima fase sono pervenute n.48 istanze in forma di contributi conoscitivi per le quali non è prevista nessuna comunicazione circa l'esito sull'eventuale accoglimento e la cui valutazione è stata comunque effettuata nell'ambito dell'elaborazione dei due piani; in questa fase sono pervenuti anche importanti contributi istruttori dai vari ufficiali regionali e provinciali che sono serviti anche come linea guida per lo sviluppo delle strategie.

Stato di attuazione degli strumenti vigenti

Stato di attuazione del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale stabilisce per ogni singola U.T.O.E. le dimensioni massime ammissibili complessive per nuovi insediamenti residenziali, per nuovi insediamenti produttivi e per quelle a funzione terziaria espresse in metri quadrati di Superficie utile lorda (Sul), con la specifica che per le attività terziarie, comprendenti anche le attrezzature sportive, le attività legate al tempo libero e le relative strutture di accoglienza.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva nella quale si evidenzia il dimensionamento, suddiviso per categorie funzionale e per le U.T.O.E. individuate dal P.S. vigente, il dimensionamento prelevato dal Piano Operativo e dalle successive varianti e quindi il residuo del dimensionamento.

U.T.O.E.	<u>DIMENSIONAMENTO P.S.</u>			<u>DIMENSIONAMENTO PRELEVATO DAL P.O. E DELLA VARIANTI</u>			<u>DIMENSIONAMENTO RESIDUO P.S.</u>		
	<i>Residenziale</i>	<i>Produttivo</i>	<i>Terziario</i>	<i>Residenziale</i>	<i>Produttivo</i>	<i>Terziario</i>	<i>Residenziale</i>	<i>Produttivo</i>	<i>Terziario</i>
<u>LEVANE</u>	26.200	18.900	0	11.490	18.873	0	14.710	27	0
<u>MERCATALE, BUCINE, POGI, CAPANNOLE</u>	43.600	30.600	4.000	41.136	21.000	300	2.464	9.600	3.700

U.T.O.E.	DIMENSIONAMENTO P.S.			DIMENSIONAMENTO PRELEVATO DAL P.O. E DELLA VARIANTI			DIMENSIONAMENTO RESIDUO P.S.		
	Residenziale	Produttivo	Terziario	Residenziale	Produttivo	Terziario	Residenziale	Produttivo	Terziario
BADIA AGNANO	8.100	2.400	0	1.218	2.250	0	6.882	150	0
AMBRA, PIETRAVIVA, BADIA A RUOTI	20.500	9.000	2.000	11.492	8.900	1.050	9.008	100	950
CHIANTI, SAN PANCRAZIO, MONTZOZZI	9.600	0	2.000	941	0	838	8.659	0	1.162
TOTALE	108.000	60.900	8.000	66.277	51.023	2.188	41.723	9.877	5.812

Stato di attuazione del Piano Operativo

Nel Piano Operativo il dimensionamento delle previsioni relative al quadro strategico quinquennale, di cui all'art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014, viene effettuato considerando:

- gli interventi di completamento (lotti di nuova edificazione);
- le aree di trasformazione da attuare con Piano Attuativo vigente;
- le aree di trasformazione da attuare mediante Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato.

Nella seguente tabella sono riportati tutte le aree di trasformazione previste dal Piano Operativo vigente (con il colore verde sono evidenziate quelle che hanno trovato attuazione).

U.T.O.E.	TIPOLOGIA INTERVENTO	DENOMINAZIONE	DESTINAZIONE D'USO	ADOZIONE	APPROVAZIONE	S.E.	NOTE
Levane	P.A.	AT1_01	Residenziale	-	-	800	-
Levane	P.A.	AT1_02	Residenziale	-	-	1.240	Proposta presentata il 03/01/2020
Levane	P.A.	AT1_03	Residenziale	-	-	400	Non convenzionato
Levane	P.A.	AT1_04	Residenziale	-	-	950	
Levane	P.A.	AT1_05	Industriale e artigianale	D.G.C. 44/2021	Det. 440 del 25/05/2021	5.000	Convenzione del 23/12/2021
Levane	P.U.C.	AT1_06	Industriale e artigianale	-	D.C.C. 18 del 22/05/2018	2.400	Lavori completati
Levane	P.U.C.	AT1_07	Industriale e artigianale	-	D.G.C. 152 del 21.12.2023	1.150	-
Levane	P.A.	AT1_08	Residenziale e Direzionale e di servizio	-	-	1.400	-
Levane	I. diretto	AT1_09	Industriale e artigianale	-	-	1.500	Permesso di Costruire presentato
Levane	I. diretto	AT1_10	Opera Pubblica	-	-	-	Opera Pubblica non approvata
Bucine, Pogi, Mercatale e Capannole	P.A.	AT2_01	Direzionale e di servizio	-	-	300	-
Bucine, Pogi, Mercatale e	P.U.C.	AT2_02	Residenziale	-	-	600	-

<u>U.T.O.E.</u>	<u>TIPOLOGIA INTERVENTO</u>	<u>DENOMINAZIONE</u>	<u>DESTINAZIONE D'USO</u>	<u>ADOZIONE</u>	<u>APPROVAZIONE</u>	<u>S.E.</u>	<u>NOTE</u>
Capannole							
Bucine, Pogi, Mercatale e Capannole	P.U.C.	AT2_03	Residenziale	-	-	350	Convenzione del 19/11/2019
Bucine, Pogi, Mercatale e Capannole	P.A.	AT2_04	Residenziale, Commerciale e Direzionale e di servizio	-	-	800	-
Bucine, Pogi, Mercatale e Capannole	P.A.	AT2_05	Residenziale	-	-	800	-
Bucine, Pogi, Mercatale e Capannole	P.U.C.	AT2_06	Residenziale	-	-	350	-
Bucine, Pogi, Mercatale e Capannole	P.A.	AT2_10	Residenziale	D.G.C. 8 del 22/01/2019	D.G.C. 73 del 06/05/2019	1200	Convenzione del 11/07/2019
Bucine, Pogi, Mercatale e Capannole	P.A.	AT2_11	Residenziale	-	-	800	-
Bucine, Pogi, Mercatale e Capannole	P.A.	AT2_12	Industriale e artigianale	-	-	3137	-
Bucine, Pogi, Mercatale e Capannole	P.A.	AT2_13	Industriale e artigianale	-	-	2264	-
Bucine, Pogi, Mercatale e Capannole	P.A.	AT2_14	Industriale e artigianale	-	-	8099	-
Bucine, Pogi, Mercatale e Capannole	P.U.C.	AT2_15	Residenziale	-	-	560	-
Bucine, Pogi, Mercatale e Capannole	P.U.C.	AT2_16	Residenziale	-	-	440	-
Bucine, Pogi, Mercatale e Capannole	P.A.	AT2_17	Residenziale	-	-	1800	-
Bucine, Pogi, Mercatale e Capannole	P.A.	AT2_22	Residenziale	-	-	800	-
Bucine, Pogi, Mercatale e Capannole	P.A.	AT2_23	Industriale e artigianale	Deliberazione C.C. n.38 del 11.09.2023	Deliberazione C.C. n.63 del 28.12.2023	7000	Convenzione del 26/01/2024
Ambra, Pietraviva e Badia a Ruoti	P.U.C.	AT3_01	Area sportiva pubblica	-	-	450	-
Ambra, Pietraviva e Badia a Ruoti	P.A.	AT3_02	Residenziale	Deliberazione C.C. n.5 del 18/01/2019	-	800	Lavori completati
Ambra, Pietraviva e Badia a Ruoti	P.A.	AT3_03	Turistico e ricettivo e direzionale e di	-	-	0	-

<u>U.T.O.E.</u>	<u>TIPOLOGIA INTERVENTO</u>	<u>DENOMINAZIONE</u>	<u>DESTINAZIONE D'USO</u>	<u>ADOZIONE</u>	<u>APPROVAZIONE</u>	<u>S.E.</u>	<u>NOTE</u>
			servizio				
Ambra, Pietraviva e Badia a Ruoti	P.A.	AT3_04	Residenziale	-	-	1500	-
Ambra, Pietraviva e Badia a Ruoti	P.U.C.	AT3_05	Residenziale	-	-	750	-
Ambra, Pietraviva e Badia a Ruoti	P.U.C.	AT3_07	Industriale e artigianale, attività commerciale, direzionale e di servizio, ingrosso e depositi	-	D.G.C. 9 del 29/01/2020	4000	Lavori completati
Ambra, Pietraviva e Badia a Ruoti	P.A.	AT3_08	Residenziale	-	-	800	-
Badia Agnano	P.U.C.	AT4_02	Industriale e artigianale	-	-	1600	-
Chianti, Montozzi e San Pancrazio	P.A.	AT5_01	Direzionale e di servizio	-	-	1550	-
Chianti, Montozzi e San Pancrazio	I. diretto	AT5_02	Opera Pubblica	-	-	-	Opera Pubblica non approvata

Inoltre il Piano Operativo prevedeva 18 lotti con interventi diretto, differenziati per tipologia, che sono sintetizzati nella tabella riportato di seguito (con il colore verde sono evidenziate quelle che hanno trovato attuazione).

<u>U.T.O.E.</u>	<u>DENOMINAZIONE</u>	<u>DESTINAZIONE D'USO</u>	<u>NOTE</u>	<u>S.E.</u>
Ambra, Pietraviva e Badia a Ruoti	Pietraviva, Strada Comunale di Pietraviva	Residenziale	P.d.C. completato	200 per lotto
Ambra, Pietraviva e Badia a Ruoti	Pietraviva, via delle Querci	Residenziale	P.d.C. completato	200 per lotto
Ambra, Pietraviva e Badia a Ruoti	Badia a Ruoti, via E. Giorgi	Residenziale	P.d.C. completato	600 per lotto
Ambra, Pietraviva e Badia a Ruoti	Ambra, via E. Fermi	Residenziale	P.d.C. non presentato	200 per lotto
Ambra, Pietraviva e Badia a Ruoti	Ambra, via Meucci	Attrezzature di interesse pubblico	P.d.C. non presentato	600 per lotto
Ambra, Pietraviva e Badia a Ruoti	Ambra, via Colombo	Residenziale	P.d.C. completato	200 per lotto
Ambra, Pietraviva e Badia a Ruoti	Ambra, S.S. 540	Residenziale	P.d.C. completato	400 per lotto
Ambra, Pietraviva e Badia a Ruoti	Ambra, S.S. 540	Destinazione Mista	P.d.C. non presentato	250 per lotto
Ambra, Pietraviva e Badia a Ruoti	Ambra, via R. Sanzio	Residenziale	P.d.C. non presentato	450 per lotto
Bucine, Pogi, Mercatale e Capannole	Capannole, via G. Cesare	Residenziale	P.d.C. non presentato	200 per lotto
Badia Agnano	Badia Agnano, via Cimabue	Residenziale	P.d.C. non presentato	250 per lotto

<u>U.T.O.E.</u>	<u>DENOMINAZIONE</u>	<u>DESTINAZIONE D'USO</u>	<u>NOTE</u>	<u>S.E.</u>
Badia Agnano	Badia Agnano, via Petrarca	Produttivo	P.d.C. non presentato	250 per lotto
Badia Agnano	Badia Agnano tipo, via Petrarca	Destinazione Mista	P.d.C. non presentato	400 per lotto
Bucine, Pogi, Mercatale e Capannole	Pogi, via Ponte Romano	Residenziale	P.d.C. non presentato	200 per lotto
Levane	Levane tipo, via Del Bacio	Produttivo	P.d.C. completato	250 per lotto
Bucine, Pogi, Mercatale e Capannole	Mercatale V.no, via G. Leopardi	Produttivo	P.d.C. non presentato	250 per lotto
Bucine, Pogi, Mercatale e Capannole	Bucine, via M.Di Belfiore	Residenziale	P.d.C. non presentato	250 per lotto
Bucine, Pogi, Mercatale e Capannole	Bucine, via Della Resistenza	Residenziale	P.d.C. non presentato	150 per lotto

Conferenza di Co-Pianificazione

Dopo la conclusione dei tempi assegnati per la presentazione dei contributi, di cui al paragrafo precedente, l'Amministrazione Comunale ha valutato le proposte e selezionato quelle che ha ritenuto coerenti con le proprie strategie di sviluppo territoriale e più in generale con le disposizioni regionali. Alcune delle proposte pervenute sono localizzate all'esterno in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato, come riportato in prima ipotesi in sede di avvio del procedimento. La possibilità di inserire tali previsioni all'interno dei nuovi strumenti urbanistici è subordinata, come previsto dalla L.R. n.65/2014, al parere della Conferenza di Co-Pianificazione, di cui all'art. 25 della medesima legge regionale.

Nello specifico, contestualmente all'invio della documentazione relativo all'Avvio del Procedimento, come previsto dal comma 3 dell'art.17 della L.R. n.65/2014, il Comune di Bucine ha richiesto, alla Regione Toscana, l'indizione della Conferenza di Co-Pianificazione; le aree individuate ed oggetto della suddetta conferenza sono state:

1. Deposito inerti e materiali edili, con destinazione commerciale all'ingrosso e depositi;
2. Allevamento cavalli purosangue e spazi correlati, con destinazione direzionale e di servizio;
3. Area turistico-ricettiva a Montaltuzzo, con destinazione turistico-ricettiva;
4. Area sosta camper ad Ambra, con destinazione turistico-ricettiva;
5. Nuovi volumi turistico-ricettivi a Casa Cornacchi, con destinazione turistico-ricettiva.

La Conferenza di Co-Pianificazione, si è svolta in data 30.01.2023 in modalità on-line ed ha visto la partecipazione della Regione Toscana e della Provincia di Arezzo. A conclusione della stessa, come riportato nel verbale allegato alla presente relazione, tutti gli interventi sono stati ritenuti compatibili con le disposizioni della L.R. n.65/2014, del P.I.T./P.P.R. e del P.T.C.P., salvo attuazione di misure di mitigazione paesaggistica, ad eccezione della previsione di cui al punto 4 del precedente elenco: "Area sosta camper ad Ambra" per la quale è stata espressa la seguente considerazione: "individuare una nuova area che risulti di minore impatto paesaggistico anche in considerazione della sistemazione agraria, preferibilmente vicino ad un nucleo abitato per la migliore disponibilità dei servizi".

INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Garante dell'informazione e della partecipazione

Il Comune di Bucine, con Decreto del Sindaco n.10 del 08.04.2022, ha individuato nel Dott. Roberto Dottori il Garante per l'Informazione e la Partecipazione per tutti i procedimenti di tipo urbanistici e quindi anche per quello relativo alla formazione del nuovo Piano Strutturale e dell'adeguamento del Piano Operativo.

Il Garante dell'Informazione e della Partecipazione, in collaborazione con il Responsabile del Procedimento, ha redatto, ai sensi dell'art. 38 comma 2 della L.R. n. 65/2014, il documento "RAPPORTO DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE" nell'ambito del quale sono descritte le attività svolte tra la fase dell'Avvio del Procedimento e l'adozione dei due piani, a cui si rimanda per l'approfondimento specifico sulle iniziative assunte in attuazione del programma delle attività indicate nel Documento di Avvio.

Processo Partecipativo

Il percorso partecipativo a supporto del Piano Strutturale e del Piano Operativo di Bucine, può considerarsi avviato già con la deliberazione D.C.C. n.58 del 07.10.2022, con la quale l'A.C. ha approvato il documento di Avvio del Procedimento. All'interno del suddetto documento sono state delineate le principali caratteristiche che avrebbero accompagnato l'intero percorso partecipativo. Il percorso di partecipazione attivato, in attuazione del Capo V della L.R. n.65/2014 e del regolamento regionale 4/R/2017, nonché del "Regolamento per la disciplina dell'informazione e della partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio del comune di Bucine", ha visto:

- la creazione di una pagina web di riferimento attivata anche prima dall'Avvio del Procedimento raggiungibile al seguente link internet: <https://maps3.ldpgis.it/bucine/?q=nuovo-ps-po>;
- lo svolgimento di tre incontri pubblici pubblicizzati attraverso il sito internet del comunale, il profilo Facebook del Comune e il sito dell'ordine degli Architetti e P.P.C. della provincia di Arezzo;
- una forma di partecipazione digitale che possa raggiungere chiunque sia interessato – è stata creata una web-Maps raggiungibile al seguente link internet: https://bucine.ldpgis.it/contributi_gmaps/index.php.

Per una consultazione più approfondita si rimanda al documento, a firma del garante dell'Informazione e della Partecipazione, "documento "RAPPORTO DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE".

I DUE NUOVI STRUMENTI URBANISTICI

Il Piano Strutturale è lo strumento della pianificazione territoriale di rango comunale, previsto dalla Legge Regionale Toscana n.65/2014, che delinea le scelte strutturali e strategiche per il governo del territorio comunale. Il suo scopo è quello di tutelare sia l'integrità culturale, che quella fisica e ambientale dell'area in cui opera; lo strumento comunale sulla base del Quadro Conoscitivo:

- definisce lo Statuto del Territorio, attraverso il riconoscimento del Patrimonio Territoriale e le sue Invarianti Strutturali e l'insieme delle regole che ne garantiscono la salvaguardia, la riproduzione o la coerente trasformazione;

- individua l'articolazione del sistema insediativo del territorio, ovvero i centri, nuclei, aree e ambiti caratterizzati da una specifica modalità di uso del suolo e con esso il perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014;
- indica le strategie per il governo del territorio al fine di garantire uno sviluppo sostenibile delle attività e delle trasformazioni da esse indotte per una migliore qualità della vita e per la salvaguardia e valorizzazione del patrimonio territoriale;
- individua le Unità Territoriali Omogenee Elementari (U.T.O.E.), ovvero gli ambiti territoriali a cui si riferiscono le strategie per il governo del territorio e in relazione ad esse le dimensioni massime sostenibili di nuovi insediamenti nonché i servizi e le dotazioni territoriali necessari per garantire la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali.

Nell'ambito del Piano Strutturale è stata svolta una complessiva rivisitazione della documentazione e delle discipline vigenti, dandone una rilettura aggiornata e opportunamente integrata alla luce delle quattro componenti del Patrimonio Territoriale, come definite dal P.I.T./P.P.R. – struttura idro-geomorfologica, struttura ecosistemica, struttura insediativa e struttura agro-forestale –, recependo anche le indicazioni dell'Ambito paesaggistico di appartenenza (quello del Val d'Arno Superiore, di cui alla Scheda di paesaggio n. 11 del PIT-PPR).

Il Piano Operativo, invece, è lo strumento che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, secondo quanto previsto dall'art. 95 L.R. n. 65/2014; il Piano ha lo scopo di tradurre in norme operative e conformative gli obiettivi e le scelte di lungo periodo contenute nel Piano Strutturale.

Il punto di partenza per lo sviluppo delle scelte strategiche alla base dei due nuovi strumenti è stato il "*Piano di sviluppo strategico per Bucine e la Valdambra 2021-2024*", approvato all'unanimità con la Delibera del Consiglio Comunale n.3 del 19.01.2021 il quale ha individuato i punti di forza, dalle criticità e dalle peculiarità della Valdambra. Il suddetto piano si struttura nei seguenti 5 assi strategici:

1. Qualità del territorio e sostenibilità ambientale;
2. Rigenerazione dei borghi;
3. Sviluppo turistico;
4. Filiera dell'agricoltura;
5. Sviluppo delle politiche rivolte all'innovazione e alla conoscenza.

I 5 assi strategici di cui sopra sono stati rivisti e riconsiderati nella prospettiva dei nuovi strumenti urbanistici comunali e posti quindi alla base delle scelte strategiche ed operative tanto del nuovo Piano Strutturale quanto dell'adeguamento del Piano Operativo. Le 5 principali tematiche che i nuovi strumenti urbanistici comunale intendono perseguire e sviluppare sono:

1. **Qualità del territorio e sostenibilità ambientale;**
2. **Rigenerazione dei borghi e dei centri storici;**
3. **Valorizzazione delle vocazioni agricole e attrattività turistica;**
4. **Riqualificazione e potenziamento delle attività produttive;**
5. **Miglioramento delle relazioni territoriali e del sistema della mobilità.**

Per ciascun asse strategico sopra indicato sono stati poi declinate le seguenti azioni comunali:

- Qualità del territorio e sostenibilità ambientale:

- limitare il consumo di suolo, razionalizzare l'uso delle risorse (acqua, aria, energia), tutelare la biodiversità e ridurre la produzione dei rifiuti, promuovendo un approccio integrato ai temi della mitigazione e dell'adattamento ai cambiamenti climatici;
 - recuperare la stabilità idrogeologica del territorio, ridurre i rischi legati agli eventi meteorici sfavorevoli, coniugando gli aspetti di prevenzione del rischio idraulico e idrogeologico con il miglioramento della qualità delle acque e la fruibilità dei luoghi;
 - riqualificare le aree boscate, la rete dei corridoi ecologici e le zone ad alto valore ambientale e sviluppare e integrare attività compatibili con la conservazione degli habitat come forma di valorizzazione e presidio delle aree ad elevata naturalità nei confronti delle minacce derivanti dal degrado e dall'abbandono delle attività tradizionali;
 - salvaguardare le aree rurali e riqualificare gli agro-ecosistemi, per il mantenimento e il potenziamento dei servizi ecosistemici garantiti dal suolo, mantenendone le valenze ecologiche in un'ottica di valorizzazione del paesaggio della Valdambra, tenendo insieme gli aspetti economici e quelli paesaggistici, rafforzando i caratteri dei paesaggi rurali storici della "campagna toscana" e riqualificando gli intorni ancora coltivati dei centri abitati;
 - regolare le trasformazioni e gli usi del suolo in considerazione delle vulnerabilità e delle criticità ambientali, riqualificare e recuperare le aree verdi urbane, migliorando la permeabilità ecologica nonché la qualità della vita nei centri urbani, introducendo criteri di compensazione per rendere cogente la relazione fra le trasformazioni del territorio e gli effetti sulle risorse ambientali.
- Rigenerazione dei borghi e dei centri storici:
 - valorizzare la struttura insediativa storica costituita dai nuclei antichi e dai borghi diffusi, riqualificando gli spazi pubblici e rigenerando il patrimonio edilizio esistente in un'ottica di conservazione dei caratteri storico/architettonici e di valorizzazione della qualità urbana;
 - elevare la qualità delle progettazioni architettoniche e degli interventi sul territorio, promuovendo anche interventi di rigenerazione urbana integrati, per la tutela ed il recupero del patrimonio edilizio di antica formazione e per la riqualificazione delle aree marginali;
 - migliorare la vivibilità e le opportunità di sviluppo dei piccoli borghi, riqualificando e mantenendo il sistema dei servizi di livello locale presenti nel territorio comunale e potenziando l'offerta di servizi qualificati e la loro accessibilità;
 - riqualificare il sistema commerciale locale, con lo sviluppo di funzioni integrate e competitive con i centri commerciali esterni;
 - contrastare lo spopolamento e rafforzare e valorizzare le reti sociali, "il territorio e le sue comunità", sostenendo anche la costruzione di iniziative integrate tra le realtà già insediate per differenziare e arricchire la struttura economica locale.
 - mantenere la relazione consolidata tra città e campagna, ponendo particolare attenzione alla qualità delle fasce di contatto tra insediamenti urbani e territorio aperto, e gestire gli spazi di pertinenza e i manufatti necessari alle attività in essi svolte;
 - Valorizzazione delle vocazioni agricole e attrattività turistica:
 - valorizzare e promuovere un'agricoltura multifunzionale, rispettosa delle risorse naturali quali acqua, fertilità del suolo e biodiversità, che sia capace di produrre alimenti sani ed equi e che contribuisca al mantenimento del paesaggio agrario tradizionale;
 - principalmente quella della cultura e quella del turismo secondo i principi della sostenibilità, creando spazi per i servizi innovativi di comunicazione e marketing a queste correlate;

- valorizzare e promuovere le relazioni esistenti tra valori storico-culturali e naturalistici del territorio e rendere il turismo uno dei fulcri dello sviluppo economico sostenibile del territorio, che promuova la cura del territorio come una delle componenti su cui orientare gli investimenti pubblici e privati, in particolare:
- legare il necessario adeguamento e potenziamento dell’offerta turistica a fattori economici e produttivi locali ed agli imprenditori agricoli, così da garantire il presidio del territorio rurale, prioritariamente sviluppando e consolidando la rete degli agriturismi;
- favorire la fruibilità e la tutela attiva degli elementi costitutivi del sistema ambientale, coerentemente agli obiettivi di varietà e diversificazione dell’economia locale, orientandola verso l’escursionismo e il turismo ambientale;
- qualificare l’offerta del turismo sportivo e del benessere;
- allestire itinerari integrati inquadrandoli nel generale contesto comunale e considerandoli anche in relazione ai territori comunali limitrofi ed alle mete di interesse accessibili da Bucine (centri antichi, anche minori, poli culturali, impianti sportivi e termali, mete enogastronomiche, ecc.);
- Riqualificazione e potenziamento delle attività produttive:
 - offrire nuovi spazi per lo sviluppo qualificato del settore manifatturiero, sperimentando il tema della qualità della progettazione urbanistica ed architettonica, favorendo la concentrazione delle attività produttive, anche con diverse specializzazioni, in aree adeguatamente attrezzate;
 - valorizzare le aree produttive del territorio, in particolare il polo di Levane, elevare la dotazione di standard di qualità urbanistica: spazi e servizi di supporto alle attività e per chi opera (centri integrati, mense, dotazioni di verde, servizi collettivi); aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo; sistemi integrati per la mobilità di persone e di merci;
 - migliorare la funzionalità e l’accessibilità delle aree industriali e artigianali, in particolare la rotatoria di via Valiani, la realizzazione di nuovi parcheggi e il miglioramento dei servizi di TPL, favorendo anche la rilocalizzazione delle attività incompatibili con le residenze;
 - sostenere l’insediamento di attività legate alle filiere produttive agroalimentari, alla sostenibilità ambientale (energie rinnovabili, riduzione di CO₂, soluzioni per l’adattamento ai cambiamenti climatici...), nonché di imprese funzionali al rafforzamento dell’offerta turistica dell’area;
 - riqualificare i paesaggi delle aree produttive, introducendo fasce di ambientazione e di compensazione ambientale, per una maglia di infrastrutture verdi, favorendo così la continuità ecologica, la rigenerazione della risorsa aria e acqua e la conservazione delle funzioni ecologiche del suolo;
- Miglioramento delle relazioni territoriali e del sistema della mobilità:
 - definire un assetto della mobilità che temperi l’esigenza di spostarsi con quella di garantire la salute e la sicurezza dei cittadini ed in equilibrio tra le esigenze di potenziamento e sviluppo del sistema delle comunicazioni e i problemi della tutela e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche;
 - rafforzare le reti formali e informali di comunicazione con le aree vicine, favorendo conoscenza e scambio di informazioni per azioni di sistema comuni e condivise;

- migliorare la funzionalità e l'efficienza delle reti di comunicazione a carattere stradale, in relazione alla loro gerarchizzazione e alla loro connessione con le attività produttive e i poli maggiormente attrattivi del territorio;
- valorizzare il ruolo della viabilità extraurbana quale infrastruttura di supporto allo sviluppo del territorio rurale e alla rivitalizzazione dei borghi;
- valorizzare la rete degli itinerari per la fruizione come elemento essenziale per la promozione e la valorizzazione turistica del territorio, il sistema degli itinerari storici, la rete escursionistica, le ippovie, gli itinerari ciclabili.

Un tema che attraversa diversi assi strategici e che assume quindi una particolare importanza è quello dell'accessibilità legata alla stessa vivibilità dei borghi e dei centri storici, per i quali si dovranno potenziare gli spazi per la socialità e il sistema dei parcheggi che possono sostenere la residenzialità e la stessa attrattività turistica.

Elaborati del Piano Strutturale e del Piano Operativo

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

- Piano Strutturale:
 - Documenti:
 - Relazione illustrativa con relazioni specialistiche;
 - Relazione sul territorio rurale e le attività agricole;
 - Norme;
 - Quadro Conoscitivo
 - QD1 Intervisibilità (scala 1:20.000, Tavola unica);
 - Struttura insediativa storica (scala 1:10.000):
 - QC-U1 Struttura insediativa storica – tav01;
 - QC-U1 Struttura insediativa storica – tav02;
 - QC-U1 Struttura insediativa storica – tav03;
 - QC-U1 Struttura insediativa storica – tav04;
 - Aree di tutela, vincoli e tutele sovraordinate (scala 1:10.000):
 - QC-U2 Aree di tutela, vincoli e tutele sovraordinate – tav01;
 - QC-U2 Aree di tutela, vincoli e tutele sovraordinate – tav02;
 - QC-U2 Aree di tutela, vincoli e tutele sovraordinate – tav03;
 - QC-U2 Aree di tutela, vincoli e tutele sovraordinate – tav04;
 - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi (scala 1:10.000):
 - QC-U3 Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi – tav01;
 - QC-U3 Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi – tav02;
 - QC-U3 Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi – tav03;
 - QC-U3 Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi – tav04;
 - Gli assetti naturalistici e le aree protette (scala 1:10.000):
 - QC-U4 Gli assetti naturalistici e le aree protette – tav01;
 - QC-U4 Gli assetti naturalistici e le aree protette – tav02;
 - QC-U4 Gli assetti naturalistici e le aree protette – tav03;

- QC-U4 Gli assetti naturalistici e le aree protette – tav04;
- Statuto del territorio
 - Beni paesaggistici immobili e archeologici (scala 1:10.000):
 - ST-U1 Beni paesaggistici immobili e archeologici – tav01;
 - ST-U1 Beni paesaggistici immobili e archeologici – tav02;
 - ST-U1 Beni paesaggistici immobili e archeologici – tav03;
 - ST-U1 Beni paesaggistici immobili e archeologici – tav04;
 - Elementi di matrice storica della struttura insediativa (scala 1:10.000):
 - ST-U2 Elementi di matrice storica della struttura insediativa – tav01;
 - ST-U2 Elementi di matrice storica della struttura insediativa – tav02;
 - ST-U2 Elementi di matrice storica della struttura insediativa – tav03;
 - ST-U2 Elementi di matrice storica della struttura insediativa – tav04;
 - Invarianti:
 - Elementi e morfotipi della struttura idrogeomorfologica (scala 1:10.000):
 - ST-G1 Elementi e morfotipi della struttura idrogeomorfologica – tav01;
 - ST-G1 Elementi e morfotipi della struttura idrogeomorfologica – tav02;
 - ST-G1 Elementi e morfotipi della struttura idrogeomorfologica – tav03;
 - ST-G1 Elementi e morfotipi della struttura idrogeomorfologica – tav04;
 - Elementi e morfotipi della struttura ecosistemica (scala 1:10.000):
 - ST-AGR1 Elementi e morfotipi della struttura ecosistemica – tav01;
 - ST-AGR1 Elementi e morfotipi della struttura ecosistemica – tav02;
 - ST-AGR1 Elementi e morfotipi della struttura ecosistemica tav03;
 - ST-AGR1 Elementi e morfotipi della struttura ecosistemica tav04;
 - Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (scala 1:10.000):
 - ST-U3 Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee – tav01;
 - ST-U3 Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee – tav02;
 - ST-U3 Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee - tav03;
 - ST-U3 Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee - tav04;
 - ST-AGR2 Morfotipi rurali (scala 1:20.000, Tavola unica);
 - Territorio urbanizzato e territorio rurale (scala 1:10.000):
 - ST-U4 Territorio urbanizzato e territorio rurale – tav01;
 - ST-U4 Territorio urbanizzato e territorio rurale – tav02;
 - ST-U4 Territorio urbanizzato e territorio rurale – tav03;
 - ST-U4 Territorio urbanizzato e territorio rurale – tav04;
- Strategia dello sviluppo sostenibile
 - Strategie (scala 1:10.000):
 - STR P1 Strategie – tav01;
 - STR P1 Strategie – tav02;
 - STR P1 Strategie – tav03;
 - STR P1 Strategie – tav04;
- Elaborati degli studi geologici, idraulici e sismici di supporto al Piano:
 - Documenti:
 - D.01 RELAZIONE GEOLOGICA di P.S.;
 - D.02.1 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DELLO STUDIO MS2;
 - D.02.2 RELAZIONE TECNICA SULLE INDAGINI;

- D.03 RELAZIONE IDROLOGICO – IDRAULICA di P.S.;
- ALLEGATI HEC-RAS;
- Tavole:
 - Carta GEOLOGICA (scala 1:10.000):
 - G1a - Carta GEOLOGICA – tav01;
 - G1b - Carta GEOLOGICA – tav02;
 - G1c - Carta GEOLOGICA – tav03;
 - G1d - Carta GEOLOGICA – tav04;
 - Carta GEOMORFOLOGICA (scala 1:10.000):
 - G2a - Carta GEOMORFOLOGICA – tav01;
 - G2b - Carta GEOMORFOLOGICA – tav02;
 - G2c - Carta GEOMORFOLOGICA – tav03;
 - G2d - Carta GEOMORFOLOGICA – tav04;
 - Carta IDROGEOLOGICA (scala 1:10.000):
 - G3a - Carta IDROGEOLOGICA – tav01;
 - G3b - Carta IDROGEOLOGICA – tav02;
 - G3c - Carta IDROGEOLOGICA – tav03;
 - G3d - Carta IDROGEOLOGICA – tav04;
 - Carta delle aree a PERICOLOSITÀ GEOLOGICA (scala 1:10.000):
 - G4a- Carta delle aree a PERICOLOSITÀ GEOLOGICA – tav01;
 - G4b- Carta delle aree a PERICOLOSITÀ GEOLOGICA – tav02;
 - G4c- Carta delle aree a PERICOLOSITÀ GEOLOGICA – tav03;
 - G4d- Carta delle aree a PERICOLOSITÀ GEOLOGICA – tav04;
 - MS1.1 - Carta GEOLOGICO-TECNICA - Bucine - Ambra
 - MS1.2 - Carta GEOLOGICO-TECNICA - Levane - Mercatale V.no - Badia Agnano
 - MS2.1 - Carta delle INDAGINI Bucine - Ambra
 - MS2.2 - Carta delle INDAGINI - Levane - Mercatale V.no - Badia Agnano
 - MS3 - Carta delle SEZIONI GEOTECNICHE – tav01;
 - MS4.1 - Carta delle FREQUENZE fondamentali dei depositi - Bucine - Ambra
 - MS4.2 - Carta delle FREQUENZE fondamentali dei depositi - Levane - Mercatale V.no - Badia Agnano;
 - MS5.1 - Carta delle MOPS - Bucine – Ambra;
 - MS5.2 - Carta delle MOPS - Levane - Mercatale V.no - Badia Agnano;
 - MS6.1 - Carta di MS2 (0.1 - 0.5) - Bucine – Ambra;
 - MS6.2 - Carta di MS2 (0.1 - 0.5) - Levane - Mercatale V.no - Badia Agnano;
 - MS7.1 - Carta di MS2 (0.5 – 1.0) - Bucine – Ambra;
 - MS7.2 - Carta di MS2 (0.5 – 1.0) - Levane - Mercatale V.no - Badia Agnano;
 - MS8.1 - Carta di MS2 (FHa max) - Bucine – Ambra;
 - MS8.2 - Carta di MS2 (FHa max) - Levane - Mercatale V.no - Badia Agnano;
 - MS9.1 - Carta delle aree a PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE- Bucine - Ambra;
 - MS9.2 - Carta delle aree a PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE - Levane - Mercatale V.no - Badia Agnano;
 - Carta delle aree a PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONI (scala 1:10.000):
 - I1.1a - Carta delle aree a PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONI – tav01;
 - I1.1b - Carta delle aree a PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONI – tav02;
 - I1.1c - Carta delle aree a PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONI – tav03;
 - I1.1d - Carta delle aree a PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONI – tav04;

- Carta delle aree a PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONI nelle aree modellate (scala 1:10.000):
 - 11.2a - Carta delle aree a PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONI nelle aree modellate – tav01;
 - 11.2b - Carta delle aree a PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONI nelle aree modellate – tav02;
 - 11.2c - Carta delle aree a PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONI nelle aree modellate – tav03;
 - 11.2d - Carta delle aree a PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONI nelle aree modellate – tav04;
- Carta della MAGNITUDO IDRAULICA (scala 1:10.000):
 - 12.a - Carta della MAGNITUDO IDRAULICA – tav01;
 - 12.b - Carta della MAGNITUDO IDRAULICA – tav02;
 - 12.c - Carta della MAGNITUDO IDRAULICA – tav03;
 - 12.d - Carta della MAGNITUDO IDRAULICA – tav04;
- Carta dei BATTENTI (scala 1:10.000):
 - 13.a - Carta dei BATTENTI – tav01;
 - 13.b - Carta dei BATTENTI – tav02;
 - 13.c - Carta dei BATTENTI – tav03;
 - 13.d - Carta dei BATTENTI – tav04;
- Carta delle VELOCITÀ DELLA CORRENTE (scala 1:10.000):
 - 14.a - Carta delle VELOCITÀ DELLA CORRENTE – tav01;
 - 14.b - Carta delle VELOCITÀ DELLA CORRENTE – tav02;
 - 14.c - Carta delle VELOCITÀ DELLA CORRENTE – tav03;
 - 14.d - Carta delle VELOCITÀ DELLA CORRENTE – tav04;
- Carta delle aree presidiate da sistemi arginali, comprensiva delle aree di fondovalle fluviale (scala 1:10.000):
 - 15.a - Carta delle aree presidiate da sistemi arginali, comprensiva delle aree di fondovalle fluviale – tav01;
 - 15.b - Carta delle aree presidiate da sistemi arginali, comprensiva delle aree di fondovalle fluviale – tav02;
 - 15.c - Carta delle aree presidiate da sistemi arginali, comprensiva delle aree di fondovalle fluviale – tav03;
 - 15.d - Carta delle aree presidiate da sistemi arginali, comprensiva delle aree di fondovalle fluviale – tav04;
- Piano Operativo:
 - Documenti:
 - Relazione illustrativa;
 - Disciplina di Piano:
 - Norme Tecniche di Attuazione, compreso dei seguenti allegati:
 - Allegato 1 - Schede normative degli edifici specialistici, delle ville e dell'edilizia rurale di pregio;
 - Allegato 2 - Aree di trasformazione;
 - Tavole:
 - PO.0 - Carta del rischio archeologico (scala 1:10.000);
 - PO.1 - Disciplina del territorio urbanizzato (scala 1:2.000):
 - Disciplina del territorio urbanizzato – tav01;
 - Disciplina del territorio urbanizzato – tav02;
 - Disciplina del territorio urbanizzato – tav03;

- Disciplina del territorio urbanizzato – tav04;
- Disciplina del territorio urbanizzato – tav05;
- Disciplina del territorio urbanizzato – tav06;
- Disciplina del territorio urbanizzato – tav07;
- Disciplina del territorio urbanizzato – tav08;
- Disciplina del territorio urbanizzato – tav09;
- Disciplina del territorio urbanizzato – tav010;
- Disciplina del territorio urbanizzato – tav011;
- Disciplina del territorio urbanizzato – tav012;
- Disciplina del territorio urbanizzato – tav013;
- PO.2 - Disciplina del territorio rurale (scala 1:10.000):
 - Disciplina del territorio rurale – tav01;
 - Disciplina del territorio rurale – tav02;
 - Disciplina del territorio rurale – tav03;
 - Disciplina del territorio rurale – tav04;
- PO.3 Zone territoriali omogenee (scala 1:20.000)
- Sintesi delle discipline del Piano Operativo (scala 1:20.000, Tavola unica);
- Elaborati degli studi geologici, idraulici e sismici di supporto al Piano:
 - Documenti:
 - D.01 - Relazione geologica di P.O.
 - D.02 - Schede di fattibilità album in formato A3
 - D.03 - Relazione idraulica di P.O.;
 - Tavole:
 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (scala 1:10.000):
 - S1.1 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici – tav01;
 - S1.2 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici – tav02;
 - S1.3 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici – tav03;
 - S1.4 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici – tav04;
 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (scala 1:10.000):
 - S2.1 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali – tav01;
 - S2.2 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali – tav02;
 - S2.3 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali – tav03;
 - S2.4 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali – tav04;
 - Carta della vulnerabilità sismica (scala 1:10.000):
 - S3.1 - Carta della vulnerabilità sismica – tav01;
 - S3.2 - Carta della vulnerabilità sismica – tav02;
 - S3.3 - Carta della vulnerabilità sismica – tav03;
 - S3.4 - Carta della vulnerabilità sismica – tav04;
 - Carta della esposizione sismica (scala 1:10.000):
 - S4.1 - Carta della esposizione sismica – tav01;
 - S4.2 - Carta della esposizione sismica – tav02;

- S4.3 - Carta della esposizione sismica – tav03;
 - S4.4 - Carta della esposizione sismica – tav04;
- Carta delle aree a rischio sismico (scala 1:10.000):
 - S5.1 - Carta delle aree a rischio sismico – tav01;
 - S5.2 - Carta delle aree a rischio sismico – tav02;
 - S5.3 - Carta delle aree a rischio sismico – tav03;
 - S5.4 - Carta delle aree a rischio sismico – tav04;
- Valutazione Ambientale Strategica (elaborati a comune):
 - Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica;
 - Sintesi non tecnica.

Beni sottoposti a vincolo preordinato all'esproprio

La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Piano Operativo, secondo quanto stabilito dall'art.95 della L.R. n.65/2014, con valenza quinquennale, individua e definisce:

- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/1968;
- i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli artt.9 e 10 del D.P.R. n.327/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

Il Piano Operativo mira a incrementare il “*sistema delle qualità*”, provvedendo a confermare alcune localizzazioni di opere pubbliche che non hanno ancora trovato attuazione e individuando ulteriori aree pubbliche, da reperire mediante esproprio o cessione gratuita. Tali aree sono quasi esclusivamente ubicate all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata, da realizzarsi quindi e cedere gratuitamente al demanio comunale. La quota rimanente delle aree designate alla realizzazione delle opere pubbliche programmate dal Piano, qualora di proprietà privata, sarà acquisita mediante procedura di esproprio, ai sensi degli artt.9 e 10 del D.P.R. n.327/2001. Come noto, ai sensi del D.P.R. n.327/2001, con l'efficacia dell'atto di approvazione del Piano Operativo si genera il vincolo preordinato all'esproprio sulle aree che non risultino già di proprietà dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti e soggetti pubblici o la reitiera parziale di vincoli precedentemente apposti, decaduti per decorrenza del termine quinquennale. Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni ed entro tale termine, deve essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere da realizzare (art. 13 c.1, D.P.R. n. 327/2001).

Con la dichiarazione di pubblica utilità, la pubblica amministrazione avvia effettivamente la procedura espropriativa, accertando l'interesse pubblico dell'opera attraverso l'individuazione specifica di essa e la sua collocazione nel territorio, nel rispetto del contraddittorio tra i cittadini interessati e l'amministrazione. Il D.P.R. n. 327/2001 disciplina l'istituto dell'espropriazione per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità. Esso traccia l'iter del procedimento ablativo individuando le varie fasi per la corretta realizzazione di un esproprio.

I beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi sono individuati all'interno del documento “Allegato 2 - Aree di trasformazione” del Piano Operativo.

Ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 si procederà alla comunicazione dell'avviso di apposizione del vincolo espropriativo e riproposizione dei vincoli già presenti nel precedente Piano Operativo che non hanno trovato attuazione. Nella fattispecie, in considerazione del fatto che i proprietari individuati sono più di 50, come previsto dalla norma si procederà a:

- pubblico avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 30 (trenta) giorni;

- pubblicazione sul sito internet della Regione Toscana, nella sezione “Avvisi pubblici per apposizione del vincolo preordinato all'esproprio”;
- pubblicazione della notizia su un quotidiano a diffusione nazionale e locale.

VERIFICA DI COERENZA

Nell'ambito della valutazione del procedimento di formazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo risulta particolarmente importante l'analisi di coerenza esterna quale strumento per valutare la pertinenza e la coerenza degli obiettivi dei due nuovi strumenti urbanistici con gli obiettivi individuabili nei piani e/o programmi sovraordinati. Allo stesso modo tale valutazione risulta fondamentale per verificare i profili di coerenza interna dello strumento della pianificazione urbanistica comunale con gli altri atti comunali di governo del territorio.

Nell'ambito della valutazione di coerenza si rimanda ai contenuti del Rapporto Ambientale all'interno del quale è stato svolto un puntuale lavoro di analisi di coerenza esterna con i seguenti strumenti di pianificazione sovraordinati di carattere regionale e provinciale:

- P.I.T./P.P.R.;
- P.T.C.P. della Provincia di Arezzo;
- Piano regionale per la qualità dell'aria ambiente (PQRA);
- Piano regionale integrato infrastrutture e mobilità (PRIIM);
- Piano regionale Cave adottato (PRC);
- Piano Ambientale Energetico Regionale (PAER);
- Piano di gestione delle acque del Distretto dell'Appennino settentrionale;
- Piano di gestione delle alluvioni del Distretto dell'Appennino settentrionale;
- Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino dell'Arno (PAI);
- Piano di tutela delle acque;
- Piano regionale di gestione dei rifiuti e di bonifica delle aree inquinate (PRB);

Allo stesso modo si rimanda al medesimo documento anche per quanto concerne l'analisi di coerenza interna con gli altri atti comunali sovraordinati.

Per quanto riportato si ritiene accertata la coerenza esterna del nuovo Piano Strutturale e dell'adeguamento del Piano Operativo con gli obiettivi individuabili nei piani e programmi sovraordinati, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale e del territorio rurale, e la coerenza interna del Piano Operativo con gli altri atti comunali di governo del territorio sovraordinati.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Entrambi gli strumenti urbanistici, Piano Strutturale e Piano Operativo, sono stati sottoposti a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi di quanto stabilito del D.Lgs 152/2006 e della L.R. n.10/2010. Nell'ambito dell'avvio del procedimento, ai sensi dell'art.13 del D.Lgs 152/2006 e dell'art.23 della L.R. n.10/2010, il Rapporto Preliminare V.A.S. è stato inviato ai Soggetti Competenti in materia Ambientale, ed è stata espressa di eventuali nulla-osta, pareri o contributi (prot.15490 del 18.10.2022).

Nei 60 gg a decorrere dalla predetta comunicazione sono pervenuti i contributi di cui si è già dato conto nel paragrafo precedente, e nello specifico “Contributi pervenuti a seguito dell’Avvio del Procedimento”.

Il Rapporto Ambientale contiene, oltre le valutazioni di coerenza esterna ed interna già richiamate nel paragrafo precedente, l’analisi degli effetti attesi, l’attività di valutazione e le disposizioni per impedire e/o ridurre gli eventuali effetti ambientali negativi e le misure di monitoraggio con la definizione del sistema di indicatori di valutazione.

Ai sensi dell’art.8 comma 6 della L.R. n.10/2010 sarà possibile esprimere osservazioni sul Rapporto Ambientale contestualmente al periodo di osservazione di 60 giorni previsto dal procedimento urbanistico.

INDAGINI GEOLOGICO IDRAULICHE

Sono stati depositati presso la “Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Valdarno Superiore” tutti gli elaborati relativi alle indagini geologiche, idrauliche e sismiche previsti dal D.G.R. 30.01.2020, n. 5/R, redatti secondo le Direttive tecniche per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche di cui alla Delibera di GRT n. 31 del 20.01.2020. Le indagini saranno sottoposte a controllo obbligatorio.

PROCEDIMENTO DI ADOZIONE

Il Comune, solo dopo aver acquisito dal Genio Civile Valdarno Superiore il numero di deposito delle indagini geologico/idrauliche, provvede all’adozione del Piano Strutturale e del Piano Operativo ai sensi dell’art. 19 comma 1 della L.R. n. 65/2014, del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica, ai sensi dell’art.8 comma 6 della L.R. n. 10/2010.

A seguito dell’adozione dei due strumenti il Comune procede al deposito e alla pubblicazione dei provvedimenti adottati e dei relativi atti, ai sensi dell’art. 19 comma 2 della L.R. n.65/2014, solo dopo aver tempestivamente trasmesso il provvedimento d’adozione alla Regione Toscana e alla Provincia di Arezzo.

I due strumenti adottati, e i relativi atti, sono depositati presso l’amministrazione competente per 60 giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T. Entro e non oltre tale termine, chiunque potrà prenderne visione, presentando le osservazioni che ritenga opportune.

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ E COERENZA

Il sottoscritto Pianificatore Territoriale Luca Menguzzato in qualità di Responsabile del procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale e dell’adeguamento del Piano Operativo, redatti rispettivamente ai sensi degli artt.92 e 95 della L.R. n.65/2014;

Premesso che il Comune di Bucine è dotato di:

- Piano Strutturale redatto ai sensi dell’art. 25 della L.R. n.5/95 e approvato con delibera del Consiglio Comunale n.52 del 07/11/2005 modificato a seguito di varianti puntuali, ultima delle quali in ordine cronologico la variante n.2 al Piano Strutturale resa efficace a seguito della Determinazione n.631 del 21.06.2023;
- Piano Operativo, redatto ai sensi dell’art. 95 della L.R. n.65/2014, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.58 del 15/12/2017 e pubblicato sul B.U.R.T. n.9 del 28/02/2018 e aggiornato

poi con successive varianti urbanistica, ultima delle quali in ordine cronologico la variante n.16 approvata definitivamente con la D.C.C. n.12 del 21.03.2024.

Dato atto che:

- con deliberazione del Consiglio Regionale n.37 del 27.03.2015, pubblicata sul B.U.R.T. n. 28 del 20.05.2015, è stato approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale;
- con decreto del Presidente della Giunta Regionale n.5/R del 30.01.2020, pubblicato sul B.U.R.T. n.6 del 05.02.2020, è stato approvato il Regolamento di attuazione dell'art.104 della L.R. n.65/2014, contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche;
- la Provincia di Arezzo ha approvato con la Deliberazione di Consiglio Provinciale n.37 del 08/07/2022 e validata in data 20.09.2022 dalla Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del P.I.T. la Variante Generale di adeguamento del P.T.C.P. al P.I.T./P.P.R.;

Ricordato che:

- in data 28 febbraio 2022 sono decorsi cinque anni dalla data di entrata in vigore del Piano Operativo e, pertanto, i vincoli preordinati all'espropriazione e gli interventi di trasformazione subordinati alla previa approvazione di un piano urbanistico attuativo, contenuti nello stesso strumento urbanistico e per i quali non si siano formati i presupposti per la loro attuazione, hanno perso efficacia per decorrenza del termine quinquennale previsto dall'art.95, commi 9, 10 e 11 della L.R. n.65/2014;
- a seguito della L.R. n.47/2022 "*Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il perdurare degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19*", i termini di efficacia del Piano Operativo, con specifico riferimento ai commi 9 e 11 dell'art. 95 della L.R. n.65/2014, sono stati prorogati fino al 31.12.2023;

Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n.58 del 07.10.2022 con la quale è stato dato avvio al procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale e dell'adeguamento del Piano Operativo, ai sensi di quanto previsto dall'art.17 della L.R. n.65/2014, dell'art.21 della Disciplina del P.I.T./P.P.R. e dell'art.23 della L.R. n.10/2010;

Visti i seguenti riferimenti normativi:

- D.P.R. 8 giugno 2001, n.327 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*";
- Legge 7 agosto 1990, n.241 "*Nuove norme sul procedimento amministrativo*";
- L.R. 10 novembre 2014, n.65 "*Norme per il governo del territorio*", e relativi regolamenti di attuazione;
- D.Lgs 3 aprile 2006, n.152 "*Norme in materia ambientale*";
- L.R. 12 febbraio 2010, n.10 "*Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)*";

Dato atto che:

- è stato effettuato il deposito delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Valdarno Superiore, come previsto dall'art.104 della L.R. n.65/2014 e in base al Decreto del Presidente della Giunta Regionale 30 gennaio 2020, n.5/R;

- entrambi i piani sono sottoposti a procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del D.Lgs 152/2006 e della L.R. n.10/2010;
- il Piano di Protezione Civile costituisce, ai sensi di quanto previsto dalla lett.h), comma 3 dell'art.95 della L.R. 65/2014 e dall'art.104 della medesima legge regionale, parte integrante del Piano Operativo e che il suddetto Piano di Protezione Civile, approvato con la D.C.C. n.36 del 28.07.2017, ed aggiornato con deliberazione della Giunta Comunale n.106 del 12.10.2022, verrà adeguato e reso coerente ai nuovi strumenti di governo del territorio a seguito della presa efficacia degli stessi;

Visti i documenti allegati alla proposta di deliberazione di adozione di cui la presente relazione costituisce allegato integrante e a questi rinviando per ogni dettaglio sul procedimento, per la motivazione e per ogni presupposto formale e sostanziale della presente relazione;

Rilevata la compatibilità delle previsioni con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale della Regione Toscana e della Provincia di Arezzo;

Ritenuto per quanto sopra ed alla luce del contenuto della documentazione allegata al procedimento in oggetto, che la stessa non presenta elementi di incompatibilità con gli atti di governo del territorio di riferimento di cui all'art.10 della L.R. n.65/2014;

ACCERTA E CERTIFICA

- che il procedimento inerente la formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo si è finora svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- che risulta verificata la coerenza esterna della proposta con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- che risultano verificati i profili di coerenza interna con gli altri atti comunali di governo del territorio;
- il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;
- il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art.4 della L.R. n.65/2014;
- il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III e del relativo regolamento di attuazione di cui all'art.84 della L.R. n.65/2014;
- il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'art.130 della L.R. n.65/2014.

DICHIARA

- a) che, come previsto dalla L.R. n.65/2014, il Piano Strutturale ed il Piano Operativo sono corredati della Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi di quanto prescritto dall'art.18 della L.R. n.65/2014;
- b) che per la sua approvazione i due strumenti urbanistici del Piano Strutturale e del Piano Operativo hanno seguito, e seguiranno le disposizioni di cui dall'art.19 della L.R. n.65/2014 e all'art.21 della Disciplina del P.I.T./P.P.R.;
- c) che il procedimento in questione rientra nel campo di applicazione dell'art.5 bis della L.R. n.10/2010, e pertanto l'effettuazione della V.A.S. seguirà le disposizioni di cui agli artt.23-24-25-26-27-28 della L.R. n.10/2010;
- d) che le previsioni del Piano Operativo comportano, con l'efficacia dell'atto di approvazione, l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree elencate nell'elaborato "Allegato 2 - Aree di trasformazione" e che, in considerazione del fatto che i proprietari individuati sono più di 50,

dovrà essere pubblicato mediante specifico avviso, al fine di rendere noto l'apposizione dei vincoli preordinato all'esproprio, all'albo pretorio del Comune, sul sito informatico della Regione Toscana e su un quotidiano nazionale e locale, come previsto dal D.P.R. n.327/2001;

- e) che ai sensi “Regolamento per la disciplina dell’informazione e della partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio del comune di Bucine”, il Comune di Bucine ha assicurato ed assicura l’informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio;
- f) che saranno assicurate le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini per il presente procedimento, assicurando a chiunque voglia prenderne visione, senza obbligo di specifica motivazione, l'accesso e la disponibilità degli atti amministrativi relativi al presente procedimento e di ogni relazione ed allegato integrante dei medesimi.

Bucine

Il Responsabile del Procedimento e del Settore 8

* Pianificatore Territoriale Luca Menguzzato

** Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*

ALLEGATI

Allegato 1: Verbale della conferenza di co-pianificazione



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE
URBANISTICA

Settore
Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio
Conferenza di Copianificazione

**Oggetto: Comune di Bucine (AR) – Conferenza di Copianificazione – Art. 25 della l.r. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al prot. Reg. n. 02397601 del 19/10/2022 per la redazione del nuovo Piano Strutturale e di adeguamento del Piano Operativo con l'introduzione di nuove previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato.
Conferenza convocata con prot. Reg. n. 0494910 del 20/12/2022.**

**Verbale della conferenza
Seduta 30/01/2023**

Il giorno 30/01/2023 alle ore 9:30, in prima seduta, in modalità videoconferenza, sono convenuti e presenti le Amministrazioni del Comune di Bucine, della Provincia di Arezzo e della Regione Toscana, tutte chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, convocata con prot. Reg. n. 0494910 del 20/12/2022.

Per la Regione Toscana è presente Stefano Baccelli, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, e governo del territorio, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 143 del 16/11/2020 dal Presidente della Regione;

Per la Provincia di Arezzo Il presidente è assente, si allega la delega pervenuta con prot. Reg. n. 46962 del 27/01/2023.

Per il Comune di Bucine è presente il Sindaco Nicola Benini

Sono altresì presenti le strutture tecniche di supporto:

per la Regione Toscana Settore Sistema Informativo Pianificazione del territorio:

Architetto Marco Carletti – Dirigente

Architetto Lucia Meucci – Responsabile di P.O. per la Toscana Centro est

Architetto Pierpaolo Pirisi – Funzionario

per il Comune di Bucine: dott. Luca Menguzzato e progettista del Piano arch. Roberto Vezzosi

per la Provincia di Arezzo: Architetto Elisabetta Dreassi (delega Pres. Prov. Arezzo prot. Reg. 46962 del 27/01/2023), arch. Lucia Brogi e arch. Stefania Vanni

La conferenza inizia alle ore 09:30

Premessa

Il Comune di Bucine è dotato di:

- Piano Strutturale redatto ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/95 e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 07/11/2005 e recentemente modificato a seguito di una variante puntuale contestuale alla redazione del Piano Operativo, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 15/12/2017, pubblicato sul BURT n. 9 del 28/02/2018;

- Piano Operativo redatto ai sensi dell'art. 95 della L.R. n. 65/2014 e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 15/12/2017, pubblicato sul BURT n. 9 del 28/02/2018.

Il vigente Piano Operativo è stato redatto ai sensi del combinato disposto degli articoli 95 e 228 della L.R. 65/2014, essendo già scaduto il Regolamento Urbanistico per la parte quinquennale, il perimetro del Territorio Urbanizzato è stato dunque individuato ai sensi dell'art.224 della l.r. 65/2014.

Il Comune di Bucine (AR) con nota prot. Reg. 02397601 del 19/10/2022 ha richiesto la convocazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della l.r. 65/2014 relativamente all'ipotesi di trasformazione, al di fuori del Perimetro del Territorio Urbanizzato di Piano operativo.



Con nota prot reg. n. 0427036 del 09/11/2022 il settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio richiedeva integrazioni agli elaborati inerenti le quattro previsioni di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 25 c. 6 della l.r. 65/2014.

Con successiva nota prot. Reg. n. 0483520 del 15/12/2022 il Comune di Bucine integrava la documentazione richiesta inserendo, in aggiunta, una quinta previsione.

Con nota prot. Reg. n. 46962 del 27/01/2023 la Provincia di Arezzo inviava una nota redatta dal dirigente del Settore Edilizia e Pianificazione Territoriale costituente il parere della Provincia ai fini della conferenza che si allega e che costituisce parte integrante del presente verbale.

Si richiamano i principali riferimenti legislativi

L.R. 65/2014 “Norme per il governo del territorio”, Art. 25 – Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato. Conferenza di copianificazione, che al comma 5 dispone “*La conferenza di copianificazione verifica che le previsioni proposte siano conformi al PIT, che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio.*”.

PIT-PPR, il territorio del Comune di Bucine rientra nella scheda d'ambito numero 11 – Val d'Arno superiore.

La conferenza invita le strutture tecniche dell'ufficio di Piano ed i tecnici comunali ad illustrare le previsioni di nuovo consumo di suolo.

Previsioni oggetto di conferenza di copianificazione

La conferenza verifica le seguenti previsioni relative al comune di Bucine (AR):

1. Deposito inerti e materiali edili (commerciale all'ingrosso e depositi);
2. Allevamento cavalli purosangue e spazi correlati (direzionale e di servizio);
3. Area turistico-ricettiva a Montalluzzo, struttura alberghiera (turistico-ricettiva);
4. Area sosta camper ad Ambra, struttura di servizio pubblico (turistico-ricettiva);
5. Nuovi volumi turistico-ricettivi a Casa Cornacchi (turistico-ricettiva).

Previsione 1- Deposito inerti e materiali edili (commerciale all'ingrosso e depositi)

Descrizione

Come indicato nel documento di integrazione all'avvio del procedimento :

” (...) L'area, oggetto della proposta è ubicata lungo la Strada provinciale 16, su di un versante che discende lievemente verso nord.

L'area è già un magazzino di materiali edili e deposito di inerti; esso si pone in un contesto paesaggistico particolarmente integro caratterizzato da un mosaico agrario complesso dato dall'intersezione di oliveti, vigneti e seminativi.

È prevista la realizzazione di struttura di rimessaggio per i mezzi di 250 mq di SE massima.

DESTINAZIONE D'USO: commerciale all'ingrosso e depositi”

Dimensionamento ST: 10.309,00 mq **SE:** 250,00 mq

Vincoli

L'area oggetto di richiesta di Conferenza ricade, in parte, all'interno delle aree boscate, D.Lgs 42/2004 art. 142 lettera g).



Nota istruttoria

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio:

Si individuano i seguenti aspetti rilevanti rispetto alle seguenti Invarianti del PIT/PPR

- INVARIANTE I – Sistemi morfogenetici – Margine (MAR)

Indicazioni per le Azioni:

Contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici

- INVARIANTE II – Carta della rete ecologica – Matrice agroecosistemica collinare

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi. Obiettivo da perseguire con particolare riferimento alla matrice agricola di collegamento tra aree forestali, tra aree forestali interne e costiere (ad es. costa di San Vincenzo, costa di Follonica) e in aree caratterizzate dalla presenza di Diretrici di connettività da ricostituire/riqualificare.

Si richiamano altresì i contributi dei seguenti Settori regionali:

- Tutela della Natura e del Mare:

" (...) si rileva che nella definizione di tali previsioni nel PS e PO debbano essere verificate e attuate le seguenti Indicazioni per le azioni tratte dagli Abachi delle Invarianti relative alla II Invariante: I caratteri ecosistemici del paesaggio con particolare riferimento agli elementi strutturali della rete ecologica toscana interessati da tali previsioni: Nodo degli agroecosistemi e Matrice agroecosistemica collinare:

- *Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari e nelle pianure interne e costiere.*
- *Mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili) al fine di migliorare la permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, alberi camporili) quali dotazioni ecologiche da garantire.*
- *Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.*

- Forestazione. Usi civici. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici:

" (...) Si ricorda comunque che le norme indicate dai comuni nei loro atti di governo del territorio, che interessano aree boscate, devono essere conformi ai dettami della normativa di settore costituita da: L.R.39/00 e suo regolamento attuativo DPGR 48/r/03."

Considerazioni della conferenza

L'Amministrazione comunale si pone l'obiettivo di riqualificare l'area e dotarla di un edificio per il ricovero dei mezzi.

CONCLUSIONI

Ai sensi dell'art. 25 comma 5 della l.r. 65/2014 la Conferenza verifica che la previsione è conforme al PIT con le seguenti indicazioni:

- sia implementata la disciplina della scheda di copianificazione in relazione alle misure di integrazione per il progetto;
- l'area destinata a nuova edificazione dovrà insistere preferibilmente in un'area già artificializzata;



- la struttura adibita a rimessaggio per i mezzi dovrà integrarsi con l'ambiente circostante minimizzando al massimo l'impatto in altezza, le superfici dovranno essere opportunamente trattate al fine di eliminare i rischi di compattazione del suolo;

- siano previsti interventi di riqualificazione paesaggistica estesi a tutta l'area anche al fine del mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche.

2 - Allevamento cavalli purosangue e spazi correlati (direzionale e di servizio).

Descrizione

Come indicato nel documento di integrazione all'avvio del procedimento :

“ (...) L'area ricade all'interno della proprietà di una azienda agricola che si occupa prevalentemente di allevamento di cavalli purosangue, oltre che a svolgere un'attività agrituristica complementare a quella principale.

L'attività di allevamento di cavalli è oggi composta da un capannone e un edificio a L, per un totale di 25 box, realizzati tenendo conto di tutti gli aspetti tecnici che agevolino una migliore utilizzazione di tutta l'area, oltre alla foresteria, destinata al personale presente in allevamento, sono stati realizzati una giostra irrigata a 6 posti e un tondino coperto, ideali per la doma e per la preparazione dei puledri.

L'attività agrituristica si sviluppa in due edifici distinti, con quattro appartamenti ultimati fra il 2010 e il 2013, due piscine ed un'area a disposizione per i momenti di relax.

È intenzione dell'Azienda sviluppare un ulteriore ramo, quello sportivo, legato sempre all'allevamento del cavallo purosangue, per il quale si rende necessario variare la destinazione agricola di un'area di circa 52.000 mq, destinandola ad area per lo svolgimento di attività sportive; si prevede dunque di modificare la destinazione d'uso esistente da agricola ad attività di servizio private, in particolare per servizi sportivi.

La capacità edificatoria massima complessiva per la realizzazione di nuovi volumi è di mq 1.150 di SE.

Oltre a tali strutture si prevede la realizzazione di allestimenti ed attrezzature specifiche necessarie all'attività, quali tondino, giostra e trotting, per una superficie complessiva di circa mq 650.

Attualmente l'intera area si presenta completamente recintata e destinata a pascolo per gli equini; è stata realizzata una viabilità silvo-pastorale sulla porzione ovest dell'area, mentre nella zona est è stata realizzata una struttura in legno (edificio 2 nell'allegato grafico).

L'area sportiva ipotizzata prevede la realizzazione di una serie di strutture per l'allenamento dei cavalli oltre ad una foresteria di circa 50 mq (struttura n. 1 identificata nell'allegato grafico), necessaria per il personale addetto.

L'ubicazione degli interventi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 è stata progettata in una posizione in sicurezza idraulica e posta nel settore collinare dell'area, con pendenze tali da non richiedere movimenti terra troppo ingenti. L'impronta dei fabbricati, infatti, ricalca l'andamento delle curve di livello e si posiziona in una porzione poco acclive che non necessita di cambi morfologici troppo impattanti, sia per gli aspetti gravitativi che architettonici.

Per quanto concerne le strutture 7 e 8, rispettivamente giostra e tondino, si è ipotizzato una collocazione sulla parte più pianeggiante, così come per l'area trotting, struttura 9.

Nello specifico l'Azienda prevede la realizzazione complessiva di n. 4 strutture a tunnel in legno, del tutto uguali a quella attualmente in essere ed utilizzata come manufatto agricolo per deposito del fieno, delle dimensioni di circa 30 x 10, con altezza media di circa 4 ml. Tali strutture verranno utilizzate come stalle o fienile, a seconda della capienza dei capi in carico alla nuova struttura sportiva (strutture n. 2-3-5-6 identificate nella planimetria).

Interposto tra le strutture 3 e 4 è prevista un'area coperta, non tamponata ad esclusivo uso di deposito del fieno per una lunghezza di circa 15 ml (struttura n. 4 identificata nell'allegato grafico).

Per consentire l'allenamento ed il mantenimento dei capi è prevista la realizzazione di una giostra ed un tondino, con diametro di circa 15 ml ciascuno, da realizzarsi con gli stessi materiali delle altre strutture e con copertura mediante teli o materiale leggero. (strutture n. 7-8 identificate nell'allegato grafico)

A corredo e completezza del processo di allenamento si prevede anche la realizzazione di un'area trotting, delimitata perimetralmente da recinzioni in legno, con percorso ovale di sviluppo pari a ml 75 e copertura per una fascia di circa 4 ml, sempre con materiali leggeri. (struttura n. 9 identificata nell'allegato grafico)

Per questi ultimi allestimenti, giostra (7), tondino (8) e trotting (9), trattandosi di attrezzature a servizio delle altre strutture descritte in precedenza, proprio per la loro funzionalità e natura, si ritiene di non considerarle come SE.



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE
URBANISTICA

Settore
Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio
Conferenza di Copianificazione

DESTINAZIONE D'USO: Direzionale e servizi "

Dimensionamento ST: 54.278,00 mq **SE:** 1.150,00 mq

Vincoli

Parte dell'area oggetto di richiesta di Conferenza ricade all'interno della fascia di rispetto di 150 ml dall'Ambra, D.Lgs 42/2004 art. 142 lettera c). All'interno dell'area sottoposta a tutela paesaggistica non sono previsti interventi ad eccezione della struttura identificata con il n. 9 nell'allegata planimetria, ovvero l'area trotting.

Nota istruttoria

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio:

Istruttoria tecnica

Si individuano i seguenti aspetti rilevanti rispetto alle seguenti direttive della scheda d'ambito "**11 – Val d'Arno Superiore**":

Obiettivo 2

Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno

2.1 - mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali, ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume

Orientamenti:

- mantenere gli spazi agricoli residui come varchi inedificati, salvaguardando le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari.

2.4 - riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati

Orientamenti:

- riqualificare il sistema insediativo storico legato al fiume, water-front urbani degradati, in particolare a San Giovanni, Incisa e Rignano, la viabilità rivierasca, gli spazi pubblici e migliorare l'accessibilità al fiume, nonché incentivare il recupero dei manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica e promuovere forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere;

- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di

Si individuano i seguenti aspetti rilevanti rispetto alle seguenti Invarianti del PIT/PPR

- **INVARIANTE II – Carta della rete ecologica – Matrice agroecosistemica collinare**

- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi. Obiettivo da perseguire con particolare riferimento alla matrice agricola di collegamento tra aree forestali, tra aree forestali interne e costiere (ad es. costa di San Vincenzo, costa di Follonica) e in aree caratterizzate dalla presenza di Diretrici di connettività da ricostituire/riqualificare.

Si richiamano altresì i contributi dei seguenti Settori regionali:

- Tutela della Natura e del Mare:

" (...) si rileva che nella definizione di tali previsioni nel PS e PO debbano essere verificate e attuate le seguenti Indicazioni per le azioni tratte dagli Abachi delle Invarianti relative alla II Invariante: I caratteri ecosistemici del paesaggio con particolare riferimento agli elementi strutturali della rete ecologica toscana interessati da tali previsioni: Nodo degli agroecosistemi e Matrice agroecosistemica collinare.



- *Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari e nelle pianure interne e costiere.*
- *Mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili) al fine di migliorare la permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, alberi camporili) quali dotazioni ecologiche da garantire.*
- *Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.*

Considerazioni della conferenza

Considerata la zona di particolare pregio ed al fine di perseguire la direttiva 2.1 dell'Obiettivo 2 - *Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno* si ritiene che il dimensionamento massimo ammissibile previsto non possa essere ulteriormente aumentato.

CONCLUSIONI

Ai sensi dell'art. 25 comma 5 della l.r. 65/2014 la Conferenza verifica che la previsione è conforme al PIT e richiede che siano sviluppati gli approfondimenti in merito a:

- mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili) al fine di migliorare la permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, alberi camporili) quali dotazioni ecologiche da garantire;
- mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- sia garantito il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 8 punto 8.3 dell'elaborato 8B del PIT per gli interventi che risultano ricadere nella fascia di 150 m dei corsi d'acqua (area a trotting).

Previsione 3 - Area turistico-ricettiva a Montalluzzo, struttura alberghiera (turistico-ricettiva)

Descrizione

Come indicato nel documento di integrazione all'avvio del procedimento :

“ (...) *L'area oggetto di conferenza era già stata individuata nei precedenti strumenti urbanistici come Piano attuativo con destinazione turistico ricettiva; la previsione non è stata attuata a causa di vari motivi, non ultimo la crisi economica, comportando alla fine la decadenza dei permessi che erano stati presentati e ritirati nell'agosto 2021.*

L'area si colloca al di sopra di un crinale con andamento est ovest: boscato sul versante nord, prevalentemente coltivato su quello a mezzogiorno, più soleggiato.

Il complesso di edifici all'interno dell'area è costituito dall'edificio della Villa con i suoi edifici pertinenziali, presenti alla data del Catasto Generale Toscano (in blu scuro) e da altri edifici realizzati fra il 1954 e il 1978 (in viola).

L'area risulta oggi abbandonata; i terrazzamenti ancora esistenti sono in avanzato stato di degrado, così come le alberature storiche del parco della villa e lungo i viali.

Obiettivo dell'intervento è quello di realizzare una nuova struttura ricettiva, con la trasformazione degli assetti esistenti, ovvero:

- *per l'edificio 1a "villa", l'edificio 1c "garage con sottostante cantina" e l'edificio 3, si prevedono interventi di ristrutturazione edilizia;*
- *per l'edificio 1b interventi di addizione volumetrica;*
- *per l'edificio 2° interventi di sostituzione edilizia (demolizione con ricostruzione e ampliamento);*
- *per gli edifici 1, 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e gli altri piccoli volumi (adibiti a ricovero attrezzi, pollaio, ripostiglio, ecc.) sparsi nell'area interna dell'area di intervento (coincidente in linea di massima con il perimetro del piano di recupero decaduto), ed individuati nella planimetria allegata con la dicitura volume 1, 2, 3, 4, 5, 6 si possa procedere alla demolizione con la possibilità del recupero della volumetria che sarà utilizzata per ampliare gli edifici 1b e 2a e per edificare il nuovo edificio 2b; che venga concesso un bonus di volumetria di mc 3.000,00 per poter migliorare i servizi dell'hotel "garni", con l'inserimento della sala ristorante, della cucina, di una piccola sala congressi e di una piccola*



beauty farm, questo però senza diminuire i posti letto ritenuti già largamente insufficienti per gli standard attuali di una struttura alberghiera internazionale.

L'intervento proposto prevede per gli edifici storici il rispetto nella struttura principale e comunque la loro ristrutturazione per adeguarli alla nuova destinazione, e la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica ipogei al fine di minimizzare gli impatti paesaggistici e nel rispetto delle forme attuali: l'edificio sarà inserito adagiandolo lungo i terrazzamenti esistenti, limitando al massimo i movimenti di terra.

Al fine della valorizzazione e recupero degli assetti paesaggistici adesso variamente degradati saranno ripristinati i terrazzamenti e le alberature di valore.

Il dimensionamento del progetto proposto è di 3.000 mc in aggiunta ai 12.565 (teorici) già esistenti per i quali i precedenti strumenti urbanistici comunali già con la variante del 2013, approvata con delibera di Consiglio n. 36, assegnavano già la destinazione turistico ricettiva."

Dimensionamento ST: 27.469,00 mq **SE:** 5.188,00 mq (Riuso 4.188 mq – Nuova edificazione 1.000 mq)

Vincoli

L'area oggetto di richiesta di Conferenza ricade all'interno delle aree boscate, D.Lgs 42/2004 art. 142 lettera g).

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio:

Nota istruttoria

Si individuano i seguenti aspetti rilevanti rispetto alle seguenti **Invarianti del PIT/PPR:**

- INVARIANTE I – Sistemi morfogenetici – Collina a versanti ripidi delle unità toscane (Ctvr)

- 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 la viabilità minore destabilizzi i versanti

- INVARIANTE II – Carta della rete ecologica – Agroecosistema frammentato attivo

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture.
- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole costiere e insulari.
- Mantenimento delle sistemazioni tradizionali idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Riduzione degli impatti sugli ecosistemi prativi e pascolivi montani legati a locali e intense attività antropiche (strutture turistiche, strade, impianti sciistici, cave, impianti eolici e fotovoltaici).

Si individuano i seguenti aspetti rilevanti rispetto alle seguenti direttive della scheda d'ambito **"11 – Val d'Arno Superiore"**:

Obiettivo 3

Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle.

3.4 - tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle villeggiature, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori;

3.5 - tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambra.



Si richiamano altresì i contributi dei seguenti Settori regionali:

- Tutela della Natura e del Mare:

" (...) si rileva che nella definizione di tali previsioni nel PS e PO debbano essere verificate e attuate le seguenti Indicazioni per le azioni tratte dagli Abachi delle Invarianti relative alla II Invariante: I caratteri ecosistemici del paesaggio con particolare riferimento agli elementi strutturali della rete ecologica toscana interessati da tali previsioni: Nodo degli agroecosistemi e Matrice agroecosistemica collinare:

- *Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari e nelle pianure interne e costiere.*
- *Mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili) al fine di migliorare la permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, alberi camporili) quali dotazioni ecologiche da garantire.*
- *Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria."*

Considerazioni della conferenza

Considerati gli elementi di dettaglio della proposta avanzata che in questa fase non è possibile verificare compiutamente, le strutture tecniche regionali esprimeranno il proprio parere di competenza in fase di adozione e congiuntamente agli uffici del ministero in fase di conferenza paesaggistica anche a seguito di specifico sopralluogo.

Come da parere allegato la provincia di Arezzo evidenzia la necessità di tutelare l'edificio storico evitando ampliamenti incongrui degli edifici limitrofi esistenti, la riqualificazione con le demolizioni e la ricostruzione devono posizionarsi in aree già artificializzate e marginali all'edificio storico.

CONCLUSIONI

Ai sensi dell'art. 25 comma 5 della l.r. 65/2014 la Conferenza verifica che la strategia di assegnare all'area la destinazione turistico ricettiva è conforme al PIT con le seguenti indicazioni:

- la previsione dovrà essere sviluppata in coerenza con i contenuti del PIT/PPR e del PTC nell'ottica di una riqualificazione urbanistica e paesaggistica di tutto il complesso immobiliare ed estesa a tutta la proprietà.
- l'intervento dovrà essere attuato mediante Piano di recupero con specifiche prescrizioni inerenti la tutela del complesso architettonico di pregio anche in ordine alla gerarchia degli edifici minori rispetto all'edificio della Villa.

Previsione 4 - Area sosta camper ad Ambra, struttura di servizio pubblico (turistico-ricettiva);

Descrizione

Come indicato nel documento di integrazione all'avvio del procedimento :

"(...) L'area oggetto della proposta, di proprietà comunale, è ubicata lungo la Strada statale 540 di Valdambra, in un contesto agricolo di aperta campagna. L'intervento prevede la realizzazione di un'area attrezzata per la sosta dei camper e offrire così una ulteriore modalità di fruizione turistica ampliando così l'offerta ricettiva nel territorio comunale. L'intervento prevede la creazione di piazzole di sosta per i camper, la sistemazione a verde, con piantumazione di piante proprie del contesto. La particolare collocazione dell'area pone in posizione poco visibile dalla strada, dalla quale è anche schermata da un filare di olivi; l'area pianeggiante è adesso coltivata a seminativo e sono assenti alberature o cespugli. Il progetto prevede il posizionamento di circa dodici piazzole di sosta individuate nelle radure tra gli alberi. Non è prevista la realizzazione di nuova SE."

Dimensionamento ST: 2.686,00 mq **SE:** non prevista



Vincoli

art. 142, c. 1 del D.Lgs. 42/2004 lettere: c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua;

Nota istruttoria

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio:

Istruttoria tecnica

Si individuano i seguenti aspetti rilevanti rispetto alle seguenti direttive della scheda d'ambito "11 – Val d'Arno Superiore":

Obiettivo 2

Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno

2.1 - mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali, ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume

Orientamenti:

- mantenere gli spazi agricoli residui come varchi inedificati, salvaguardando le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari.

2.4 - riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati

Orientamenti:

- riqualificare il sistema insediativo storico legato al fiume, water-front urbani degradati, in particolare a San Giovanni, Incisa e Rignano, la viabilità rivierasca, gli spazi pubblici e migliorare l'accessibilità al fiume, nonché incentivare il recupero dei manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica e promuovere forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere;

- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare.

Si individuano i seguenti aspetti rilevanti rispetto alle seguenti Invarianti del PIT/PPR.

- INVARIANTE I – Sistemi morfogenetici – Collina a versanti ripidi delle unità toscane (CTvr)

Indicazioni per le Azioni:

1) Limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

- INVARIANTE II – Carta della rete ecologica – Matrice agroecosistemica di pianura

Indicazioni per le Azioni:

1) Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo;

2) Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.

3) Mantenimento delle relittuali zone umide e boschive planiziali interne alla matrice agricola e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica.

4) (...) Sono da evitare i processi (...) di urbanizzazione nelle aree interessate da Diretrici di connettività da ricostituire/riqualificare.

Si richiamano altresì i contributi dei seguenti Settori regionali:

- Tutela della Natura e del Mare:



” (...) si rileva che nella definizione di tali previsioni nel PS e PO debbano essere verificate e attuate le seguenti Indicazioni per le azioni tratte dagli Abachi delle Invarianti relative alla II Invariante: I caratteri ecosistemici del paesaggio con particolare riferimento agli elementi strutturali della rete ecologica toscana interessati da tali previsioni: *Nodo degli agroecosistemi e Matrice agroecosistemica collinare:*

- *Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari e nelle pianure interne e costiere.*
- *Mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili) al fine di migliorare la permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, alberi camporili) quali dotazioni ecologiche da garantire.*
- *Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.*

Considerazioni della conferenza

La Conferenza richiede chiarimenti rispetto all'ubicazione della previsione, a fronte dei chiarimenti forniti dall'AC la Conferenza richiede una localizzazione alternativa preferibilmente vicino ad un nucleo abitato.

CONCLUSIONI

Ai sensi dell'art. 25 comma 5 della l.r. 65/2014 la Conferenza verifica che la “strategia” per la previsione di un'Area attrezzata per sosta camper non presenta elementi di contrasto rispetto al PIT, tuttavia indica le seguenti prescrizioni riferite all'individuazione dell'ambito:

- individuare una nuova area che risulti di minore impatto paesaggistico anche in considerazione della sistemazione agraria, preferibilmente vicino ad un nucleo abitato per la migliore disponibilità dei servizi.

Previsione 5 - Nuovi volumi turistico-ricettivi a Casa Cornacchi (turistico-ricettiva).

Descrizione

Come indicato nel documento di integrazione all'avvio del procedimento :

“ (...) Casa Cornacchi è un complesso immobiliare destinato a case vacanze, situato a Sud del nucleo di Montebenichi. L'ambito è quello dell'oliveto terrazzato caratteristico dei colli a Sud-Est del territorio comunale di Bucine; l'area è raggiungibile mediante un sistema di strade sterrate. (...) vigne ed oliveti caratterizzano il contesto collinare e tutto il paesaggio circostante.

L'intervento prevede di integrare l'attività esistente con nuovi volumi a destinazione turistico ricettiva per ampliare i servizi dell'attività esistente. Va precisato che Casa Cornacchi già veniva individuata nel vigente PO mediante apposita scheda. Si rileva infine che Casa Cornacchi è un organismo artefatto a cui non è più possibile ricondurre alcun valore storico, architettonico e testimoniale ad eccezione dell'edificio principale, per il quale viene riconosciuto il rilevante valore e la necessità di tutela. Lo stato attuale dei luoghi è il risultato di interventi che, attraverso diversi titoli autorizzativi, hanno interessato sia gli immobili sia le pertinenze di Casa Cornacchi. Nel vigente Strumento Comunale i fabbricati di casa Cornacchi sono ricompresi nell'edilizia rurale di pregio; come tale sono disciplinati dalla “Scheda n. 85 Casa Cornacchi”.

Si premette che tutti gli interventi sin qui effettuati hanno dato luogo ad un complesso edilizio che non è più connotato da quelle caratteristiche architettoniche e tipologiche che, nell'ambito dell'Edilizia rurale di pregio, hanno determinato la redazione della Scheda n. 85 (già oggetto di parziale modifica in seguito all'accoglimento della citata Osservazione 103.1); fa eccezione l'edificio principale, presente al Catasto Leopoldino, per cui viene riconosciuto il rilevante valore e la necessità di tutela.

L'attività turistico-ricettiva che si intende insediare in Casa Cornacchi è condizione indispensabile per poter garantire, oltre al presidio umano sul posto, anche l'equilibrio economico per poter investire nella cura e nella conservazione dell'intero complesso immobiliare e delle sue pertinenze, evitando l'insorgere di processi di degrado.

Al fine di poter elevare gli standard di ospitalità si rende necessario poter realizzare, ex novo, alcuni servizi complementari ed essenziali per la conduzione della nuova attività turistico-ricettiva:

- n. 7 suite per un totale di n. 14 posti letto
- sala polivalente



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE
URBANISTICA

Settore
Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio
Conferenza di Copianificazione

- magazzini, lavanderia, spogliatoi e bagni per il personale, eventuali altri spazi di servizio all'attività.
La realizzazione dei nuovi volumi è prevista sull'appezzamento di terreno situato in prossimità dell'accesso principale.
All'interno della nuova Area di trasformazione sono altresì reperite n. 3 aree da destinare a parcheggio che saranno individuati in fase attuativa.

Usi ammessi Turistico-ricettivo

Dimensionamento SE esistente 1.550 mq – SE nuova edificazione 620 mq

Per quanto riguarda la Nuova Edificazione si specifica che una quota parte dei 620 mq – compresa tra il 15% ed il 20% - dovrà essere realizzata in locali interrati e/o seminterrati riducendo la superficie fuori terra.

DESTINAZIONE D'USO: Turistico ricettiva “

Dimensionamento ST: 15.665,00 mq **SE:** 2.170,00 mq (Riuso 1.550 mq – Nuova edificazione 620 mq)

Vincoli: Non presenti

Nota istruttoria

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio:

Si individuano i seguenti aspetti rilevanti rispetto alle seguenti Invarianti del PIT/PPR.

- INVARIANTE I – Sistemi morfogenetici – Collina a versanti ripidi delle unità Liguri (Clvd)

Indicazioni per le azioni:

- evitare interventi di trasformazione e di recupero che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;

Si individuano i seguenti aspetti rilevanti rispetto alle seguenti direttive della scheda d'ambito “**11 – Val d'Arno Superiore**”:

3.1 - prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti;

3.3 - tutelare l'integrità visiva dello scenario paesaggistico costituito dalle balze e i calanchi del Valdarno Orientamenti:

- escludere interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche;

- promuovere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione.

3.4 - tutelare i valori storico-architettonici e identitari (...) dei centri minori e piccoli borghi, (mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori;

3.5 - tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambr.

Considerazioni della conferenza

L'AC riferisce che l'area oggetto di intervento risulta essere una porzione dell'intera proprietà di un'azienda agricola. La Regione richiede di estendere le valutazioni a tutta la proprietà ed individuare interventi compensativi in attuazione della disciplina del PTC e del PIT

CONCLUSIONI

Ai sensi dell'art. 25 comma 5 della l.r. 65/2014 la Conferenza verifica che la previsione di riassegnare all'area la destinazione turistico ricettiva è conforme al PIT con le seguenti indicazioni:



- le dimensioni dei volumi di nuova edificazione così come quelli destinati alla sosta carrabile siano verificati in rapporto al complesso edilizio preesistente al fine di garantire il corretto rapporto gerarchico tra gli stessi; in particolare il nuovo intervento non dovrà determinare effetti di prevaricazione dell'esistente e garantire una corretta lettura delle relazioni tra i corpi principali ed gli elementi accessori;

- siano individuati interventi compensativi estesi a tutta la proprietà in ordine alle risorse ambientali e paesaggistiche.

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

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, chiude i lavori della conferenza alle ore 12:00 del 30/01/2023.

Pareri pervenuti

Si allegano i contributi per la copianificazione dei settori regionali:

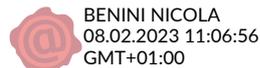
1. prot. 0431947 del 11/11/2022 Tutela della Natura e del Mare;
2. prot. 0438995 del 16/11/2022 Forestazione. Usi civici. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici;

Si allega il parere della Provincia di Arezzo pervenuto con nota prot. Reg. n. 46962 del 27/01/2023.

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli _____



Il legale rappresentante del Comune di Bucine _____



Il legale rappresentante della Provincia di Arezzo _____

