

**Allegato alla delibera di consiglio comunale**

**Modifica delle Norme Tecniche di attuazione del progetto delle opere di urbanizzazione approvato con delibera di consiglio comunale n. 58 del 29/06/2011**



**DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE IL RISPETTO DELLA DISCIPLINA DEL PIANO PAESAGGISTICO**

ai sensi dell'art. 112 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65



giugno 2023

## Sommario

<b>SOMMARIO</b> .....	<b>2</b>
<b>1   PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>2   QUADRO CONOSCITIVO</b> .....	<b>4</b>
<b>3   L'INTERVENTO PROPOSTO NEL PIANO ATTUATIVO</b> .....	<b>9</b>
<b>4   IL PIT-PPR DELLA REGIONE TOSCANA</b> .....	<b>10</b>
<b>5   CONCLUSIONI</b> .....	<b>11</b>

## **1 PREMESSA**

---

La variante è inerente ad una modifica delle NTA del progetto delle opere di urbanizzazione approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 29/06/2011, ai sensi dell'art. 71 delle NTA del regolamento urbanistico per il comparto N37B (sub 2) in loc. Candolesi.

La convenzione relativa al progetto delle opere di urbanizzazione approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 29/06/2011 è stata stipulata dal dott. Notaio Francesco Pane in Poppi il 9 novembre 2012, rep. n. 58.579, racc. n. 15.670 e registrata in Arezzo il 13 novembre 2012 al n. 7173/1T e trascritta il 13 novembre 2012 nel registro generale n. 15960 e registro particolare n. 11648.

La s modifica alle NTA, oggetto della presente variante, è limitata alla rimozione della prescrizione che obbliga il reperimento dei parcheggi pertinenziali nei livelli interrati dell'edificato in modo da consentire di reperire gli stessi negli spazi aperti del lotto di pertinenza.

Tale variante rientra a tutti gli effetti nella casistica disciplinata dall'art. 112 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65 ricorrendo tutte le seguenti caratteristiche:

- Non comporta aumento della superficie edificabile, né dei volumi degli edifici;
- Non modifica il perimetro del piano e non comporta riduzione complessiva degli standard previsti;
- Non comporta modifiche ai parametri edilizi ed urbanistici ed in particolare alle altezze prescritte;
- Non comporta modifiche che possano interferire o influire con gli accordi contenuti convenzione stipulata dal dott. Notaio Francesco Pane in Poppi il 9 novembre 2012, rep. n. 58.579, racc. n. 15.670 e registrata in Arezzo il 13 novembre 2012 al n. 7173/1T e trascritta il 13 novembre 2012 nel registro generale n. 15960 e registro particolare n. 11648.

Ai sensi del secondo comma dell'art. 112, si procede alla dimostrazione del rispetto della disciplina del piano paesaggistico, in quanto la variante ha ad oggetto beni soggetti alla tutela paesaggistica ai sensi del Codice.

## 2 QUADRO CONOSCITIVO

---

L'area oggetto del comparto N37B (sub 2) si trova in loc. Candolesi tra gli abitati di Bibbiena e Soci.

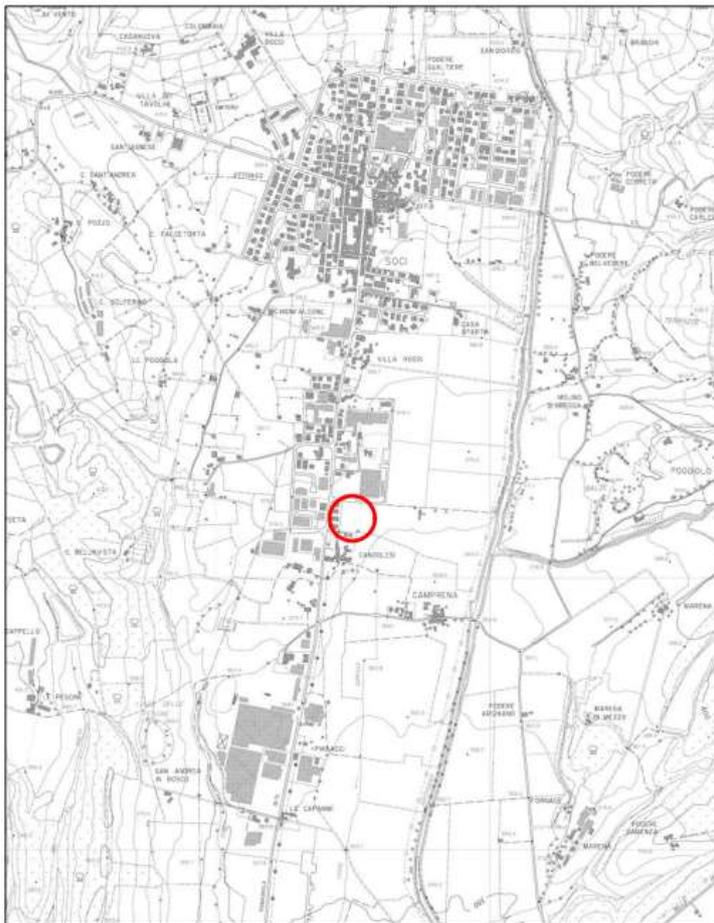


Figura 1 Individuazione dell'area tra gli abitati di Bibbiena e Soci

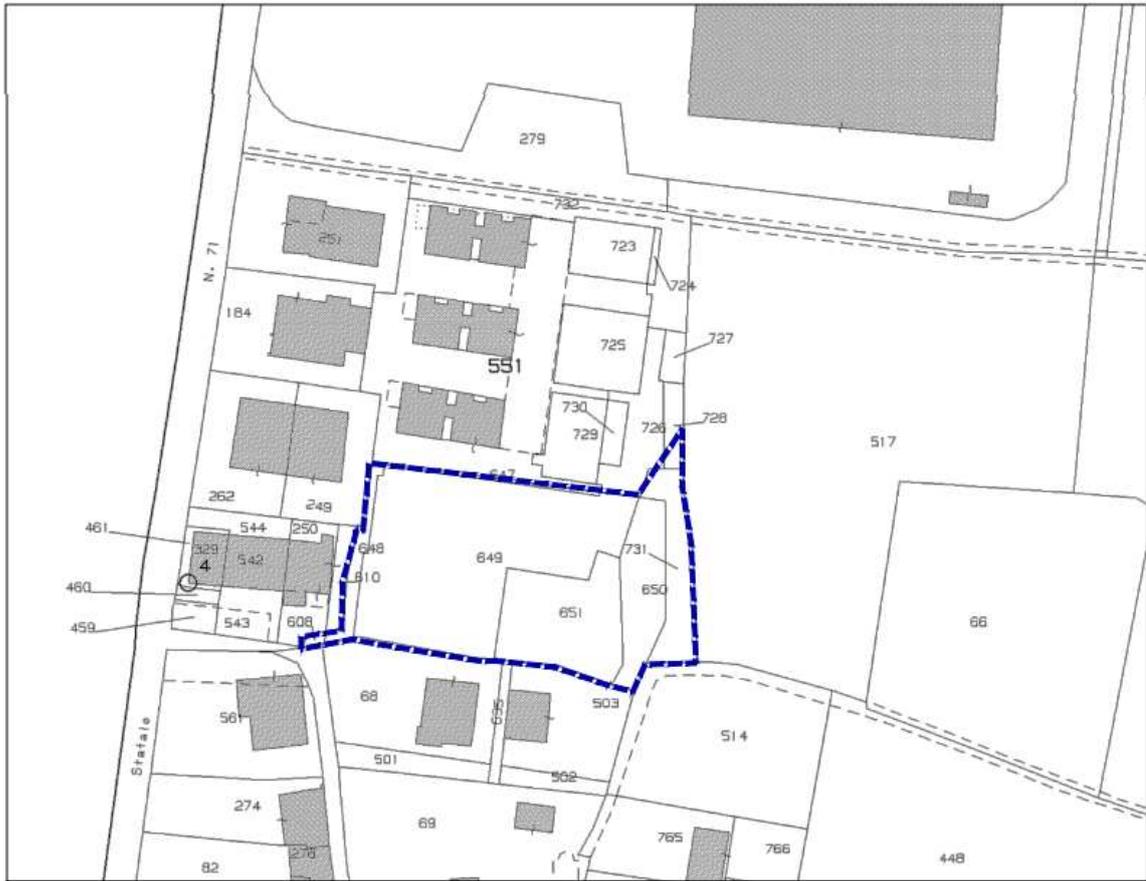


Figura 2 Estratto di mappa catastale con individuazione dell'area soggetta a N37B (sub 2)

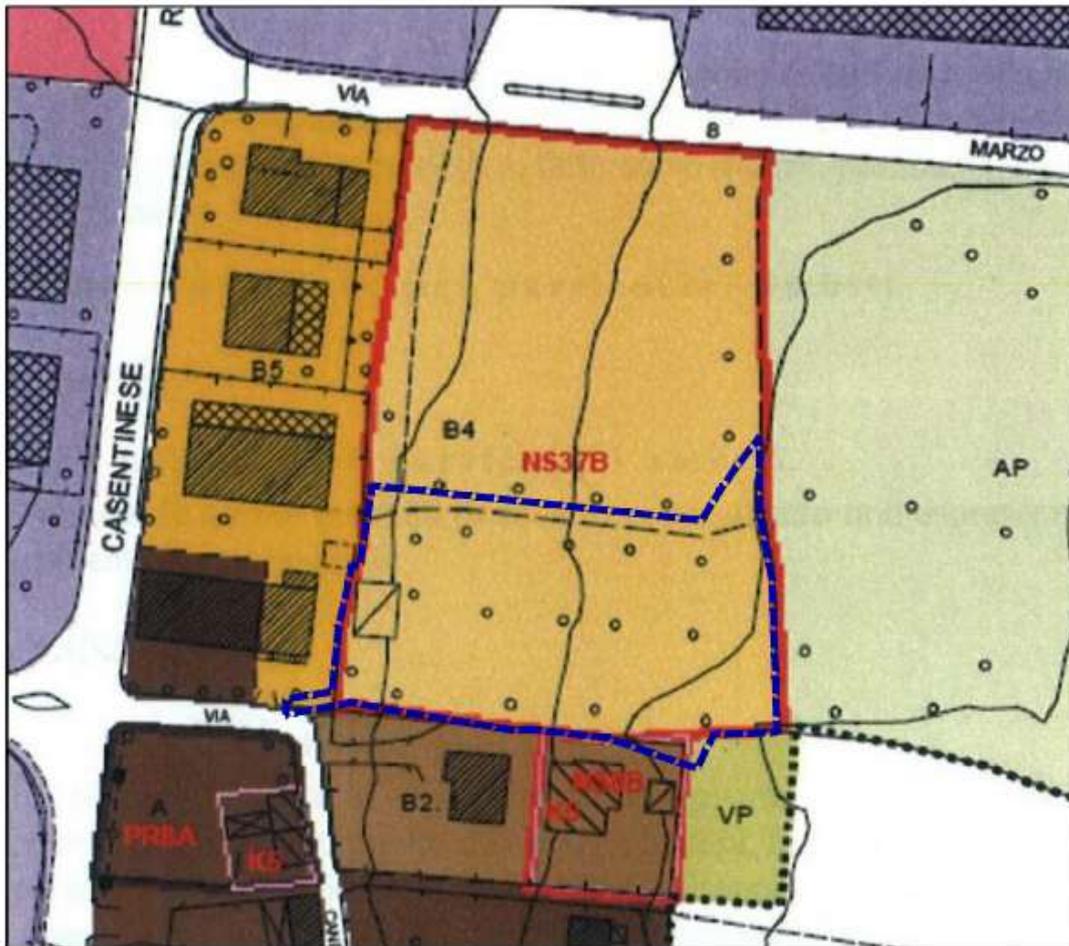


Figura 3 Estratto dal RU con individuazione dell'area soggetta a N37B (sub 2)

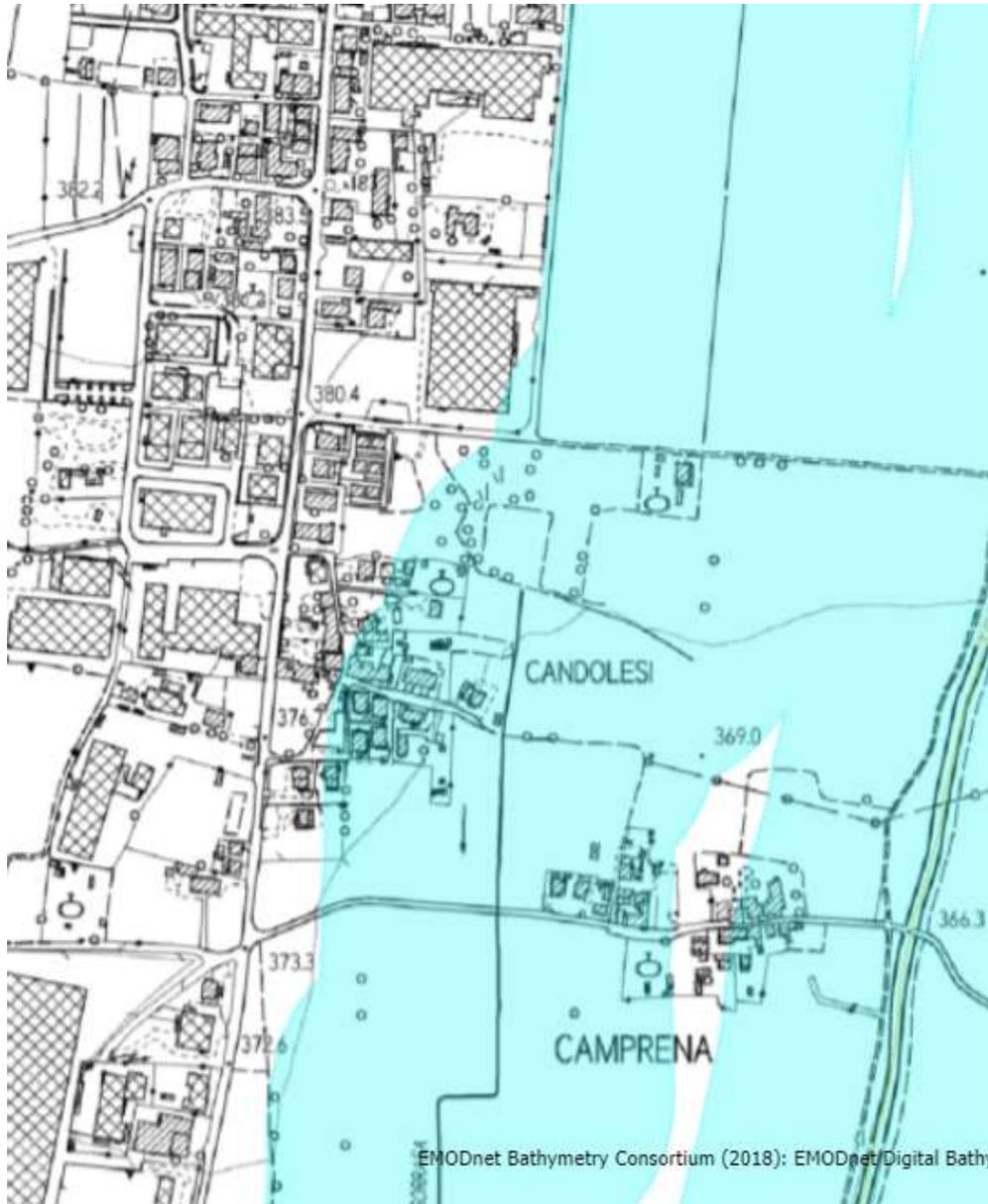


Figura 4 Aree di tutela individuate ai sensi del D.lgs. 42/2004, art 142, lett. c) e relativo al Fosso della Sorrasa.



**Figura 5** Ortofoto con individuazione dell'area soggetta a N37B (sub 2) e aree di tutela individuate ai sensi del D.lgs. 42/2004, art 142.

### 3 L'INTERVENTO PROPOSTO NEL PIANO ATTUATIVO

---

Nell'area interessata dal vincolo paesaggistico il piano attuativo non propone edificazione ma la destinazione a verde privato con eventuale reperimento di parcheggi privati.



Figura 6 Intervento proposto nell'area soggetta a vincolo paesaggistico.

La realizzazione dell'area a verde del parcheggio di pertinenza è prevista nel rispetto della geomorfologia dell'area, prevedendo unicamente minuti livellamenti del fondo. La pavimentazione dei percorsi, sia pedonali che carrabili, come pure dei parcheggi, verrà realizzata in terra naturale, le recinzioni verranno realizzate e mediante sistemazioni a verde e tali sistemazioni verranno compiute mantenendo, ove possibile, le specie esistenti o mediante messa a dimora di alberi e arbusti, singoli o in gruppi, eseguita con esemplari adulti della stessa specie o di specie autoctone o comunque storicamente naturalizzate e tipiche dei luoghi.

#### **4 IL PIT-PPR DELLA REGIONE TOSCANA**

---

La variante si pone in prevalente coerenza con gli obiettivi e le direttive della scheda dell'Ambito 12 del PIT. In particolare si richiama per la fattispecie oggetto della variante e la sua localizzazione l'obiettivo n. 3 esplicitato al paragrafo 6.1 "Obiettivi di qualità e direttive":

##### **Tutelare e riqualificare dal punto di vista idrogeologico e urbanistico la pianura e i fondovalle di fiumi Arno e Tevere e i fondovalle secondari**

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

- 3.1 - mantenere i varchi inedificati nella cortina insediativa lungo il corso del Fiume Arno, al fine di garantire la continuità ecologica e fruitiva con le valli secondarie, con particolare riferimento ai nuclei insediativi di Ponte a Poppi, Bibbiena, Corsalone e dell'area Subbiano-Capolona;
- 3.2 - evitare l'espansione lineare delle aree urbanizzate lungo gli assi stradali principali (SP 310 e SR 71) e nelle aree agricole residue perifluviali;
- 3.3 - arginare l'espansione al di fuori del territorio urbanizzato degli insediamenti produttivi di fondovalle e degli impianti collocati lungo il fiume Arno e affluenti principali
- (aree di Porrena-Strada in Casentino, Ponte a Poppi, Ferrantina tra Soci e Bibbiena), privilegiando il recupero delle aree produttive;
- 3.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

[...]

## **5 CONCLUSIONI**

---

A seguito delle argomentazioni e della documentazione riportata ai precedenti paragrafi non si evidenziano contenuti ed elementi di contrasto tra la disciplina e le previsioni del piano per il comparto N37B (sub 2) in loc. Candolesi e quella del il PIT-PPR

Dalla verifica di conformità paesaggistica, in relazione alla disciplina dei Beni paesaggistici formalmente riconosciuti, ed in particolare “Aree di tutela individuate ai sensi del D.lgs. 42/2004, art 142, lett. c) e relativo al Fosso della Sorrassa”, emerge che sono rispettati gli obiettivi pertinenti, il piano infatti propone, per le aree interessate dal vincolo, un quadro progettuale conforme che orienta gli assetti localizzativi individuando aree destinate a verde e parcheggi e comunque non edificate.