



COMUNE DI CAVRIGLIA

“Medaglia di Bronzo al Valor Militare”

Provincia di Arezzo

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 13 DEL 23.04.2024

Oggetto: "APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO IN AREA DI RIQUALIFICAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE "F1A2_P" EX DISCARICA MINERARIA DI PROPRIETA' COMUNALE, LOC. BELLOSGUARDO, DENOMINATO "PARCO DELLO SPORT", AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R. N. 65 DEL 10/11/2014 - ART. 25 - ART. 73 -ART. 73 TER DELLA L.R. N. 10/2010 "

L'anno **duemilaventiquattro** il giorno **ventitre** del mese di **aprile** alle ore **18:00**, nella solita sala delle Adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato a norma di legge.

All'appello risultano

DEGL'INNOCENTI O SANNI L.	P	SECCIANI MASSIMILIANO	P
LAZZERINI ELISA	P	CALOSCI MAURO	P
CORATI ELEONORA	P	BUTINI GIANLUCA	P
GAMBASSI MARCO	P	NOCENTINI MARCELLO	P
CARRAESI ANDREA	P		
BECCASTRINI NICCOLÒ	P		
INNOCENTI DAVID	N		
MORI GABRIELE	N		
CALESTRINI SILVIA	N		

Totale Presenti: 10

Totali Assenti: 3

Risultano presenti gli Assessori Esterni: STAGI THOMAS, BONI FILIPPO, BONCI PAOLA, TOGNAZZI SONIA

Assiste il Segretario Generale, **dott.ssa Antonella Romano**, che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **DEGL'INNOCENTI O SANNI LEONARDO**, nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Cavriglia:

- è dotato di Piano Strutturale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 29/11/2000 successivamente modificato con una variante di minima entità approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014 "*Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico e variante di minima entità al Piano Strutturale.*"; e Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014 "*Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico e variante di minima entità al Piano Strutturale.*";
- è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 23/12/2003, poi interessato da variante generale approvata definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 09/11/2007 e successivamente dalla "*Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico e variante di minima entità al Piano Strutturale.*", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014 divenuta efficace con pubblicazione al BURT in data 07/05/2014;
- ha avviato il percorso di formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale insieme al Comune di San Giovanni Valdarno, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 65/2014 e s.m.i. con Del. G.C. n. 262 del 30/12/2019 approvata dal comune capofila, individuato ai sensi dell'art. 23 della L.R. 65/2014 nel comune di San Giovanni Valdarno;
- ha avviato il percorso di formazione del nuovo Piano Operativo ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014 con deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 06/02/2020;

PREMESSO altresì il Comune di Cavriglia:

- con Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 27/04/2018 ha approvato un documento intitolato "Proposta di indirizzi per la valorizzazione delle aree ex Discarica Mineraria di proprietà comunale – Sottozona F1A2_P per la realizzazione di un Parco dello Sport" nel quale viene formulata una proposta operativa per la rifunzionalizzazione e valorizzazione di un'area di proprietà comunale facente parte nel vigente Regolamento Urbanistico della sottozona F1A2_P, i cui elementi essenziali sono:
- la realizzazione nell'area interessata di un "Parco dello Sport", prevedendo la realizzazione di attrezzature sportive, per il tempo libero e per il benessere, oltre alle eventuali attività commerciali e/o turistico ricettive collegate;
- la scelta di avvalersi per la realizzazione del "Parco dello Sport" di un soggetto privato, in forma singola o associata, in possesso di adeguata capacità tecnica ed economica, da selezionarsi attraverso un bando ad evidenza pubblica, al quale affidare le seguenti attività:
 - predisposizione del piano attuativo di iniziativa pubblica che disciplini gli interventi da attuarsi nell'area considerata;
 - realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle reti tecnologiche previste dal piano attuativo, funzionali agli insediamenti previsti;

- realizzazione di un intervento diretto sull'area concessa dal Comune in regime di diritto di superficie, articolato in uno o più lotti, ove si prevedano attrezzature per lo sport ed il tempo libero, oltre alle eventuali attività commerciali e/o turistico ricettive collegate.
- con Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 26/07/2018 ha approvato un documento integrativo nel quale, in ragione della sopravvenuta previsione di realizzare un ampliamento dell'esistente Campo da Golf, viene formulata una proposta operativa per l'attuazione coordinata dei due interventi (Parco dello Sport e Ampliamento del Campo da Golf), proposta nella quale si prevede che il Soggetto Attuatore dell'intervento, previo unica pianificazione urbanistica e ambientale dei due interventi, debba anche avanzare una proposta di sponsorizzazione ai sensi dell'art. 19 del D.lgs. 50/2016 per le attività di progettazione esecutiva e manutenzione del Campo da Golf, in cambio della possibilità di fruire di tale impianto sportivo a condizioni agevolate; nella stessa Delibera si prevede che la proposta di sponsorizzazione debba essere estesa anche ai due circuiti ciclistici esistenti, adiacenti all'area oggetto di valorizzazione;

DATO ATTO che la procedura prevista dai suddetti atti per conseguire l'obiettivo della valorizzazione dell'area è sostanzialmente articolata in 3 fasi:

1. fase di gara: ai fini della partecipazione alla procedura di evidenza pubblica per la selezione del Soggetto Attuatore dell'intervento è richiesto di produrre della documentazione che da un lato descriva la soluzione progettuale proposta e dall'altro ne documenti in via preliminare la fattibilità/sostenibilità;
2. fase intermedia: a seguito della individuazione del Soggetto Attuatore, tra questi e il Comune viene sottoscritto un accordo preliminare per lo svolgimento delle attività pre-decise alla approvazione della soluzione progettuale proposta, ovvero alla approvazione del piano attuativo che disciplina i processi di rifunzionalizzazione dell'area;
3. fase attuativa: durante tale fase, a seguito della stipula dell'accordo convenzionale per la disciplina dei rapporti tra Comune e Soggetto Attuatore, quest'ultimo provvede a completare i necessari iter autorizzativi degli interventi di rifunzionalizzazione previsti, dà corso alla loro realizzazione e assume la gestione/manutenzione delle opere concordate;

DATO ATTO altresì che a seguito dell'esperimento di una procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione del Soggetto Attuatore dell'intervento di valorizzazione sopra prefigurato, esperita sulla base della documentazione di gara approvata con Delibera della Giunta Comunale n. 166 del 02/08/2018 in attuazione delle predette delibere consiliari, con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 461 del 20/03/2019, divenuta efficace in data 26/06/2019, è stato individuato quale aggiudicatario la società Elite Vacanze Gestioni Srl, che ha presentato una Proposta tecnico-economico-gestionale coerente con il bando approvato dal Comune (fase 1);

CONSIDERATO che:

- in ragione del decadere delle previsioni del Regolamento Urbanistico comunale per la parte relativa alle trasformazioni, con Delibera della Giunta Comunale n. 109 del 10/05/2019 *“Delibera di indirizzo in merito alla variante al regolamento Urbanistico, per intervento finalizzato alla valorizzazione delle aree di ex discarica mineraria di proprietà comunale – definizione area di trasformazione e riqualificazione Bellosguardo F1A2_P (Cavriglia -ex discariche minerarie)”* si dava disposizione agli uffici di procedere alla redazione di variante al Regolamento Urbanistico comunale ai sensi della normativa vigente in materia di governo del territorio al fine di dare corso ad un procedimento per la riqualificazione delle ex

- discariche legate alla passata attività mineraria che ha determinato forti trasformazioni nel territorio del comune di Cavriglia;
- con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 27/09/2019 è stata approvata la *“Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.30 e art.32 della L.R. n. 65 del 10/11/2014, con l'individuazione di un' area di riqualificazione e rifunzionalizzazione Bellosguardo F1A2_P (Cavriglia -ex discariche minerarie)”*, disciplinata da una scheda norma che rimandava ad un Piano Attuativo di iniziativa pubblica, individuando tramite gara pubblica un soggetto attuatore dell'intervento;
 - in data 23/09/2021 con protocolli n. 13394- 13396- 13398- 13399 gli studi di progettazione TA Architettura Srl di Venezia e Agriteco S.c. di Venezia, incaricati dalla Elite Vacanze Gestioni Srl per sviluppare la proposta di *Piano Attuativo Valorizzazione aree di ex discarica mineraria di proprietà comunale in loc. Bellosguardo - Sottozona F1A2_P per la realizzazione di un Parco dello Sport*, hanno presentato al comune di Cavriglia la documentazione per **avviare il procedimento di VAS e assoggettabilità a VIA** di cui agli art. 23, 48 e 73ter della L.R. 10/2010 e conseguentemente avviato il procedimento ai sensi della L.R. 65/2014;
 - in data **28/11/2022 con prot. 15830 e 05/12/2022 con prot. 16176** è stata presentata da Elite Vacanze Gestioni la **richiesta di approvazione del Piano Attuativo** per la valorizzazione delle aree di ex discarica mineraria di proprietà comunale poste in loc. Bellosguardo, sottozona F1A2_P per la realizzazione del Parco dello Sport, ai sensi dell'art. 111 della L.R. n. 65/14, tenuto conto dei pareri e contributi espressi da soggetti competenti in materia ambientale nella fase di **avvio del procedimento**, con elaborati redatti dagli studi di progettazione TA Architettura Srl di Venezia e Agriteco S.c. di Venezia;

DATO ATTO che:

- con **deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 13/12/2022 è stato adottato** il *“Piano Attuativo in area di riqualificazione e rifunzionalizzazione “F1A2_P” ex discarica mineraria di proprietà comunale, loc. Bellosguardo, denominato “Parco dello Sport” ai sensi dell'art. 111 della l.r. n. 65/2014 e degli art. 25, 73 e 73 ter della L.R. n. 10/2010”*;
- con la stessa deliberazione è stato adottato ai sensi dell'art. 8 comma 6 e con le modalità di cui all'art. 73 della L.R. 10/2010 il **“Rapporto Ambientale”** e la **“Sintesi non tecnica”**, ai sensi e con le modalità di cui all'art. 73 della L.R. 10/2010 lo **“Studio Preliminare Ambientale”** di cui al procedimento di verifica assoggettabilità a VIA, ai sensi e con le modalità di cui all'art. 73 ter della L.R. 10/2010 lo **“Studio di Incidenza”** redatto ai sensi della L.R. 30/2015;

DATO ATTO che a seguito dell'adozione della deliberazione di cui sopra il responsabile del procedimento ha eseguito le procedure previste dall'art. 111 della L.R. 65/2014 e come di seguito indicato:

- la delibera di adozione del Piano Attuativo con gli elaborati allegati sono stati depositati nella sede comunale a libera visione del pubblico e nel sito istituzionale del comune per una durata di 45 giorni consecutivi decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso sul BURT n. 52 del 28/12/2022;
- con nota del 28/12/2022 prot. 17109 è stata data comunicazione alla Regione Toscana alla Provincia di Arezzo, ai soggetti competenti in materia ambientale e ai membri della Autorità Competente;
- gli elaborati del piano attuativo sono stati depositati, ai sensi dell'art.104 della L.R. 65/2014, presso l'ufficio Regionale del Genio Civile Valdarno Superiore, gli elaborati

indicati dal Regolamento 5/R/2020, con deposito n. 3938 del 07/12/2022 con indagini soggette a controllo obbligatorio;

TENUTO CONTO che, ai fini della partecipazione al procedimento, in data 14 Gennaio 2023, presso il Teatro Comunale di Cavriglia si è svolta la presentazione pubblica del *Cavriglia Sport Village-Parco dello Sport*;

RILEVATO che allo scadere dei 45 giorni sono pervenute le seguenti osservazioni:

- 1- Regione Toscana-Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile- **Settore Genio Civile Valdarno Superiore prot. 16596 del 16/12/2022**;
- 2- **Soprintendenza archeologica , belle arti e paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo prot. 763 del 18/01/2023**;
- 3- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale prot. 1537 del 01/02/2023**;
- 4- **Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia- Settore Tutela della Natura e del Mare prot. 1961 del 10/02/2023**, con la quale, in riferimento allo Studio di Incidenza sono stati richiesti vari chiarimenti ed integrazioni;
- 5- **Autorità Idrica Toscana (AIT) prot. 2105 del 13/02/2023**;
- 6- **Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia-Settore Valutazione Impatto Ambientale e Valutazione Ambientale Strategica, prot. 2250 del 15/02/2023**;
- 7- **Terna Rete Italia prot. 16057 del 10/11/2023**, pervenuta oltre termini a chiarimento di contributo già trasmesso;

DATO ATTO che a seguito delle richieste di integrazioni e chiarimenti sollevate nell'ambito delle osservazioni da Regione Toscana-Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile- **Settore Genio Civile Valdarno Superiore e Direzione Ambiente ed Energia-Settore Tutela della Natura e del Mare**, risultano essere state perfezionate dal proponente:

- in data 30/10/2023, prot. 15483, con le integrazioni allo Studio di Incidenza Ambientale e report monitoraggi avifauna rilievi 2023;
- in data 26/02/2024, prot. 2931, con le integrazioni richieste dal Genio Civile;

VISTO il parere pervenuto in data 04/01/2024 prot. 181, da parte di Regione Toscana -Settore Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione Incidenza (VINCA) (ex Settore Tutela della Natura e del Mare), dove si conclude che “ *il Piano Attuativo in esame non determinerà incidenza significativa, ovvero non pregiudicherà il mantenimento dell'integrità del sito ZSC Monti del Chianti, con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione di habitat e specie a patto che siano rispettate le seguenti prescrizioni che in alcuni casi integrano e precisano le misure di mitigazione proposte nello Studio di Incidenza*”;

DATO ATTO che il parere espresso da parte di Regione Toscana -Settore Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione Incidenza (VINCA) ha concluso il procedimento della VINCA;

VISTA la comunicazione di Regione Toscana -Settore Genio Civile Valdarno Superiore, del 04/03/2024 prot. 3292 con la quale viene comunicato l'esito favorevole del controllo obbligatorio per le indagini geologico tecniche;

DATO ATTO che:

- le osservazioni pervenute sono state contro dedotte, nell'ambito di quanto disciplinato all'art. 111 della L.R. n. 65/2014 e per i relativi pareri in merito si

rimanda alla relazione “Determinazioni in merito alle osservazioni pervenute” allegata alla presente;

- a seguito dell'esame dei contributi pervenuti, il Responsabile del Procedimento, ha proposto di prendere atto dei pareri pervenuti, in particolare, disponendo che vengano introdotte nella disciplina del P.A. le prescrizioni emerse in esito al controllo obbligatorio delle indagini geologico-tecniche da parte del Genio Civile e ha richiamato i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale che risultano essere stati valutati dall'Autorità Competente e tradotti nel Parere Motivato, quale riferimento, per la definizione del Documento di Sintesi che richiamate e sviluppate tutte le prescrizioni raccolte, indicherà obblighi e alle relative risoluzioni con tempi e modalità operative;

DATO ATTO che successivamente all'adozione:

- una porzione dell'area interessata dal Piano Attuativo, in particolare le UMI 4 e 5, è stata interessata da progetto di rigenerazione del campo da golf, finanziato dal PNRR, che ha determinato una Variante al RU della scheda norma dell'area F1A2_P, applicando la procedura semplificata introdotta dalla L.R. n. 12/22, approvata con Del. C.C. n. 43 del 21/12/2022, per il quale è stato stipulato il separato accordo fra Regione Toscana e la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo in data 19/12/2023, protocollo regionale n. 0491787, rilasciando parere positivo con prescrizioni;
- gli interventi previsti per le UMI 4 e 5 prevedono un ampliamento del campo da golf da 9 a 18 buche, la realizzazione di una nuova club house e di un magazzino di servizio all'impianto sportivo, anticipando le opere di riqualificazione della viabilità di accesso al campo da golf e la realizzazione del parcheggio più prossimo all'attività sportiva;
- le valutazioni richieste agli enti interessati dal procedimento e all'Autorità Competente sono state riferite, pertanto, alle UMI 1, 2, 3 del PA adottato pur avendo a riferimento una complessiva visione d'insieme anche delle UMI 4 e 5, già oggetto del separato Accordo fra Regione Toscana e Soprintendenza;

PRESO ATTO che in data 18/01/2024, si è svolta la CONFERENZA PAESAGGISTICA, presso la sede della Regione Toscana, conclusasi positivamente;

DATO ATTO che in data 15/03/2024, si è riunita l'Autorità Competente che ha redatto il verbale della Riunione Decisoria:

- prendendo atto della conclusione della VALUTAZIONE DI INCIDENZA tenuto conto del parere favorevole con prescrizioni espresso dalla Regione Toscana, Settore Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione Incidenza (VINCA), (ex Settore Tutela della Natura e del Mare);
- esprimendo PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/2010, sulla documentazione relativa alla Valutazione ambientale strategica con la condizione di ottemperare alle prescrizioni degli enti intervenuti nel procedimento e riportate nelle osservazioni pervenute e parte integrante e sostanziale del presente procedimento, dandone esplicito riscontro nella Dichiarazione di Sintesi;
- adottando il PROVVEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VIA, ai sensi dell'art. 19 comma 6 del D.Lgs. 152/06, proponendo di non sottoporre alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale il Piano Attuativo;

DATO ATTO che:

- con Delibera della Giunta Comunale n. 46 del 21/03/2024 è stato approvato il verbale dell'Autorità Competente e pertanto il Parere Motivato di cui all'art. 25, 73 e

73ter della L.R. 10/2010, con il quale vengono riconosciuti gli obiettivi di sostenibilità, la valutazione degli effetti ambientali dell'intervento proposto;

- detta delibera con il Verbale dell'Autorità Competente sono stati trasmessi in data 28/03/2024 con prot. 4622 al proponente e ai progettisti per la definizione degli atti attraverso il recepimento delle valutazioni emerse nel Parere Motivato e nei relativi allegati;

DATO ATTO che in data 09/04/2024 prot. 5141 e 5296, infine in data 12/04/2024 prot. 5418, sono pervenuti da parte di Elite Vacanze gli elaborati costituenti il Piano Attuativo aggiornati prendendo atto delle prescrizioni emerse nel Parere Motivato da parte del proponente, in particolare:

- ricomposizione fra la fase di adozione del P.A. e la successiva approvazione del progetto per l'ampliamento del campo da golf da 9 a 18 buche con contestuale variante al R.U., a cui è corrisposto un aggiornamento delle tavole e degli elaborati su cui quest'ultimo procedimento ha avuto effetti;
- redazione del Documento di Sintesi dove sono state elaborate prescrizioni e/o indicazioni derivate dal Parere Motivato e dai pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia ambientale;

PRESO ATTO della ricomposizione dei contenuti del Piano Attuativo adottato con quanto approvato con la variante al R.U. per ampliamento del campo da golf da 9 a 18 buche, che determina una necessaria attualizzazione degli elaborati da portare in approvazione indicati nella tavola 001_PA_GEN_E_ELAB_B (Allegato 1) e scaricabili al seguente link:

https://drive.google.com/drive/folders/15rcwAznDa7ay4VPQeEvI0_umQuvZNPA4?usp=sharing ;

DATO ATTO che alla presente deliberazione vengono allegati tutti gli elaborati interessati dalla ricomposizione richiesta dall'approvazione del progetto per l'ampliamento del campo da golf da 9 a 18 buche con contestuale variante al R.U. e da quanto emerso dal procedimento ambientale, indicate nella Tav. 001_PA_GEN_E_ELAB_B (Allegato 1) con i colori rosa e verde, mentre i restanti elaborati risultano allegati alla deliberazione di adozione Del. C.C. n. 41 del 13/12/2022;

RICHIAMATA la Relazione del Responsabile Procedimento, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, con allegate:

- Relazione Tecnica
- Relazione del Garante della Informazione e Partecipazione;

ATTESA la necessità di procedere alle determinazioni nel merito dei contributi pervenuti, sulla base della relazione "Determinazioni in merito alle osservazioni pervenute", redatta a firma del Responsabile del Procedimento, i cui contenuti vengono di seguito illustrati con le relative motivazioni a supporto delle determinazioni formulate in merito:

1- Regione Toscana-Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Valdarno Superiore prot. 16596 del 16/12/2022,

Il Settore Genio Civile Valdarno Superiore nell'ambito del controllo obbligatorio delle indagini presentate, ai sensi dell'art. 10 del DPGR 5/R/2020 ha chiesto un aggiornamento della relazione idraulica, prevedere uno spostamento dello scarico di fondo dell'invaso, nuove letture inclinometriche sugli inclinometri S6 e S7, effettuare le verifiche di stabilità nello stato di progetto per la realizzazione della nuova club house.

In data 26/02/2024, prot. 2931, la Elite Vacanze Gestioni Srl, tramite i tecnici incaricati, gli studi di progettazione TA Architettura Srl di Venezia e Agriteco S.c., ha presentato le integrazioni in merito alle richieste del Genio Civile;

In data 04/03/2024, con prot. è pervenuta la comunicazione del Genio Civile con esito positivo del controllo obbligatorio con le seguenti prescrizioni:

“... nelle successive fasi di progettazione dovrà essere approfondito lo studio idraulico al fine di individuare la soluzione più adeguata per la realizzazione dell'attraversamento del corso d'acqua codice AV16235, che dovrà essere oggetto di autorizzazione con concessione idraulica ai sensi del R.D. 523/1904. Si chiede inoltre di proseguire il monitoraggio.”

Parere: Si prende atto del parere del Settore Genio Civile e delle prescrizioni emerse in esito al controllo obbligatorio delle indagini geologico-tecniche a supporto del P.A. disponendone l'introduzione nella Disciplina del P.A. come disposizione per la successiva fase di progettazione edilizia.

2- Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo prot. 763 del 18/01/2023

La Soprintendenza si è espressa con parere favorevole dal punto di vista paesaggistico riconoscendo il Piano Attuativo conforme alle prescrizioni di cui all'art. 12 dell'elaborato 8 B del PIT;

Per quanto riguarda la tutela archeologica è stato espresso un parere favorevole vincolato alla condizione che venga comunicato all'Ufficio di riferimento la data di inizio lavori con anticipo di almeno 20 giorni affinché sia possibile organizzare la visita di personale tecnico per un sopralluogo.

Parere: Si prende atto del parere della Soprintendenza e delle prescrizioni emerse che dovranno essere ottemperate in fase di inizio lavori.

3- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale prot. 1537 del 01/02/2023

L'Autorità di Bacino, quale ente competente in materia ambientale, ha comunicato che, rispetto alla fase preliminare di VAS la pianificazione di bacino è stata aggiornata. Vengono richiamati gli studi di più recente adozione da parte dell'Autorità, sia per quanto riguarda il Piano di gestione del rischio di alluvione (PGRA), aggiornato in data 20/12/2021, per il Piano di Bacino per la tutela delle acque (PGA) con adozione del Gennaio 2022 ed il Progetto di PAI “Dissesti geomorfologici” attualmente in fase di definizione e perfezionamento.

Parere: Viene preso atto del parere dell'Autorità di Bacino. Si dà inoltre atto che sono state attivate, nell'ambito del procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale, Comuni di Cavriglia e S. Giovanni Valdarno, uno studio per la proposta di aggiornamento ed integrazione del quadro conoscitivo del PAI per le aree a pericolosità da dissesti di natura geomorfologica che interessano parti del territorio del comune di Cavriglia, fra cui alcune aree, in riduzione di pericolosità geomorfologica, interne all'ambito della previsione in oggetto.

4- Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia - Settore Tutela della Natura e del Mare prot. 1961 del 10/02/2023

Il Settore Tutela e Natura del Mare, quale soggetto gestore dei Siti Natura 2000, ha richiesto di integrare lo Studio di Incidenza per vari aspetti oltre a valutare lo Studio Preliminare Ambientale e il Rapporto Ambientale chiedendo chiarimenti ed integrazioni.

In data 30/10/2023, prot. 15483, Elite Vacanze Gestione Srl, ha presentato le integrazioni richieste dal settore con le integrazioni allo Studio di Incidenza Ambientale e report monitoraggi avifauna rilievi 2023.

Il Settore VAS e VINCA (prima Settore Tutela e Natura del Mare) ha trasmesso il proprio parere favorevole in data 04/01/2024, prot. 181, concludendo il procedimento della VINCA, preso atto delle prescrizioni che esso contiene, dando atto che: “ il Piano Attuativo in esame non determinerà incidenza significativa, ovvero non pregiudicherà il mantenimento dell'integrità del sito ZSC Monti del Chianti, con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione di habitat e specie a patto che siano rispettate le seguenti

prescrizioni che in alcuni casi integrano e precisano le misure di mitigazione proposte nello Studio di Incidenza”;

Parere: Viene preso atto della definizione del procedimento di VINCA, con le prescrizioni stabilite dal Settore Regionale. La Vinca ha trovato la sua conclusione nell'ambito del Parere Motivato espresso dall'Autorità Competente nella seduta del 15/03/2024, dove è stato preso atto che:

- *che la Vinca si conclude nell'ambito del procedimento di cui all'art. 73 ter “Coordinamento fra VAS e Valutazione di Incidenza” e 73 quater “Raccordo tra VIA e Valutazione di Incidenza” in particolare al comma 2: “La valutazione di incidenza sugli interventi ed i progetti soggetti a verifica di assoggettabilità a VIA, ai sensi dell'art. 45 bis è effettuata dal comune, nell'ambito delle relative procedure, previa acquisizione del parere obbligatorio e vincolante della Regione, per gli interventi che interessanoi siti di Rete Natura 2000 ricadenti in tutto o in parte, nel territorio di rispettiva competenza, o suscettibili di produrre effetti sugli stessi siti”;*
- *del parere favorevole espresso dalla Regione Toscana, Settore Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione Incidenza (VINCA), (ex Settore Tutela della Natura e del Mare), quale parte integrante e sostanziale e al quale si rimanda per l'ottemperanza alle singole prescrizioni che dovranno essere richiamate nel Documento di Sintesi;*

A tal fine le prescrizioni del parere Regionale sono state integrate, oltre che nel Documento di Sintesi, nelle NTA del Piano Attuativo.

5- Autorità Idrica Toscana (AIT) prot. 2105 del 13/02/2023

L'A.I.T. prende atto che il piano proposto non interferisce con la pianificazione delle infrastrutture di loro interesse a condizione che la sua gestione resti indipendente dal Sistema Idrico Integrato, anche successivamente alla realizzazione.

Parere: Viene preso atto del parere dell'Autorità Idrica Toscana.

6- Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia - Settore Valutazione Impatto Ambientale e Valutazione Ambientale Strategica, prot. 2250 del 15/02/2023

Il Settore VIA, VAS ritiene che *la valutazione ambientale strategica supporti lo scenario di realizzazione del Piano Attuativo con l'adozione di tutti gli interventi, misure di sostenibilità e prescrizioni che saranno anche ulteriormente affinate in esito alla consultazione con gli enti competenti e al processo di VIA”* riportando varie raccomandazioni finalizzate al perfezionamento del processo integrato di valutazione ambientale, allo sviluppo del Piano di Monitoraggio Ambientale integrato tra VAS e VIA, oltre a ricordare la redazione della Dichiarazione di Sintesi da redigersi prima dell'approvazione del Piano Attuativo con le risultanze delle consultazioni e del parere motivato.

Parere: Il parere espresso dal Settore VIA VAS della Regione Toscana è stato valutato, insieme a tutti i contributi espressi dai soggetti competenti in materia dall'Autorità Competente nella seduta del 15/03/2024, che ha espresso Parere Motivato Favorevole a condizione che si ottemperi alle prescrizioni degli enti intervenuti nel procedimento e riportate nelle osservazioni pervenute dandone esplicito riscontro nella Dichiarazione di Sintesi.

7- Terna Rete Italia prot. 16057 del 10/11/2023

Il contributo di Terna fornisce indicazioni sulle modalità con le quali intervenire in prossimità delle linee ad alta ed altissima tensione.

Parere: Viene preso atto della comunicazione di Terna che, trasmessa ai proponenti, risulta elemento conoscitivo in fase di progettazione esecutiva.

RITENUTO che le modifiche introdotte al PA adottato per la sua conformazione alla Variante al RU approvata con Del. C.C. n. 43 del 21/12/2022, risultino essere state valutate nell'ambito del procedimento di cui alla medesima Variante al RU e che pertanto la documentazione coordinata non necessiti di procedere ad una nuova fase di adozione;

DATO ATTO che in esito alle controdeduzioni come sopra formulate in merito ai contributi pervenuti, non si ravvisano modifiche al Piano Attuativo nella sua struttura complessiva e nelle sue caratteristiche essenziali e pertanto non risulta necessario procedere a nuova adozione dello strumento di pianificazione urbanistica stesso;

DATO ATTO che:

- il Piano Attuativo, in una valutazione complessiva degli interventi proposti ed in parte già approvati con i procedimenti descritti, risulta conforme alle previsioni del Regolamento Urbanistico così come aggiornato a seguito della Variante al RU approvata con Del. C.C. n. 43 del 21/12/2022 e conseguentemente coerente con i principi e gli obiettivi espressi dal Piano Strutturale;
- l'intervento in oggetto non risulta in contrasto con i principi, obiettivi espressi e contenuti nel Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, così come con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- non risultano inoltre contrasti rispetto ai vigenti regolamenti di attuazione della L.R. 1/05 e di quelli disposti in attuazione dalla L.R. 65/14;

CONSIDERATO inoltre che in data 18/04/2024 la società Elite Vacanze Gestioni Srl, nel voler dare esecuzione all'Accordo Preliminare a suo tempo sottoscritto, ha presentato al Comune formale istanza, debitamente protocollata al n. 5826, avente ad oggetto il subentro della società **Human Company Srl**, controllante della società Elite Vacanze Gestioni Srl, alla società Elite Vacanze Gestioni Srl quale Soggetto Attuatore dell'iniziativa;

CONSIDERATO altresì che la società Human Company Srl con istanza in data 18/04/2024, debitamente protocollata al n. 5827, ha comunicato quanto segue:

- l'esigenza di prevedere una durata della convenzione di 70 (settanta) anni in ragione della necessità di ammortizzare i maggiori costi conseguenti alla recente crisi economica, previo adeguamento del relativo corrispettivo, sulla base di apposita perizia estimativa prodotta;
- l'intenzione di avvalersi, per la realizzazione degli investimenti necessari alla valorizzazione dell'area, del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato denominato "Fondo Open Village", le cui quote di maggioranza sono interamente controllate dalla società Human Company Srl, e per esso della società Namira SGR PA, che opererà in nome e per conto del Fondo;
- a tale scopo è necessario che i diritti reali relativi all'area oggetto di intervento vengano trasferiti a detta società, che provvederà anche alla realizzazione delle opere previste su tale area e assumerà anche la gestione delle relative strutture e, conseguentemente, le obbligazioni nei confronti del Comune in relazione a detta gestione;
- l'intenzione di avvalersi, per la gestione delle attrezzature sportive e per il tempo libero realizzate in una porzione dell'area concessa in uso dal Comune con convenzione sottoscritta in data 16/07/2021, della società Figline Agriturismo Spa, controllata dalla società Human Company Srl;
- a tale scopo è necessario che i diritti reali relativi a detta area vengano trasferiti alla società del Gruppo Human Company, Figline Agriturismo Spa, sub-holding immobiliare, che provvederà anche alla realizzazione di eventuali ulteriori;

- all'esito e per gli effetti della riorganizzazione societaria in corso, il futuro subentro alla Human Company Srl della costituenda newco Hu Holding Srl alla quale saranno ceduti, tramite atto di scissione, tutti i rapporti attivi e passivi in corso dalla data di costituzione in capo ad HC ed inerenti al perimetro di attività Open Air del Gruppo;
- che alle società "Human Company Srl", quale società capo gruppo operativa e Hu Holding Srl, che le subentrerà all'esito della riorganizzazione societaria, venga espressamente riconosciuto in qualità di Soggetto Attuatore il diritto di sostituire e/o far subentrare, per tutta la durata della presente convenzione ai soggetti titolari del diritto di superficie, come sopra individuati, previo ottenimento della preventiva autorizzazione da parte del Comune, che non potrà negarla senza un giustificato motivo; altra società e/o soggetto giuridico e/o ente avente medesimi requisiti e caratteristiche e che siano direttamente o indirettamente controllate, sottoposte a comune controllo e/o direttamente o indirettamente controllate dal medesimo socio che le controlla, precisandosi ad ogni buon fine ed utile effetto di legge che tale effetto potrà realizzarsi anche a seguito di operazioni di conferimento in società, ovvero di operazioni di fusione, scissione e/o liquidazione, in forza delle quali si consegua il risultato del trasferimento a favore di una nuova società e/o soggetto giuridico e/o ente del diritto di superficie concesso in virtù del presente atto. Al verificarsi di uno degli eventi sopra indicati Human Company dovrà procedere a trasmettere al Comune idonea documentazione con indicazione di tutti i dati del nuovo soggetto superficiario subentrante, mediante raccomandata a.r. ovvero pec.

DATO ATTO che la società Human Company Srl con la medesima istanza ha trasmesso un nuovo schema di convenzione, redatto nel rispetto di quello adottato, che recepisce gli impegni convenzionali previsti dall'Accordo Preliminare e le esigenze manifestate;

DATO ATTO che detto nuovo schema di convenzione, che regola anche le ulteriori azioni previste per la valorizzazione dell'area in oggetto, recepisce completamente la disciplina urbanistica che regola la trasformazione dell'area soggetta a piano attuativo così come prevista dallo schema di convenzione adottato con la Del. C.C. n. 41 del 13/12/2022;

RICHIAMATA la Determina n. 1954 del 29/11/2022 con la quale è stato nominato il garante dell'informazione, partecipazione ai sensi dell'art. 37 della L.R. 65/2014 e del DPGR n. 4/R/2017;

RICORDATO che per gli aspetti riferiti alla disciplina di cui al D.Lgs. 42/2004 risulta essere stata valutata nell'ambito della Conferenza Paesaggistica, ai sensi del comma 3 dell'art. 23 della Disciplina del PIT e per il progetto di ampliamento del campo da golf con Variante al RU nell'ambito del separato accordo fra Regione Toscana e la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo in data 19/12/2023, protocollo regionale n. 0491787;

RICHIAMATO :

- il PIT della Regione Toscana, con valenza di Piano paesaggistico approvato con Delibera del C.R.T. n. 37 del 27.04.2015;
- la Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65 "Norme per il governo del territorio" ed in particolare il Titolo V Capo II;
- la Legge Regionale 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)";

- la Legge Regionale 26 aprile 2022 n. 12 "Disposizioni di semplificazione in materia di governo del territorio finalizzate all'attuazione delle misure previste dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o dal Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC)"
- il Regolamento Edilizio Comunale approvato con delibera del C.C. n. 11 del 29/04/2015;

ATTESA la necessità di approvare il "*Piano Attuativo in area di riqualificazione e rifunzionalizzazione "F1A2_P" ex discarica mineraria di proprietà comunale, Loc. Bellosguardo, denominato "Parco dello Sport"*", ai sensi dell'art. 111 della L.R. n. 65 del 10/11/2014 - art. 25 - art. 73 -art. 73 ter della L.R. n. 10/2010 ";

ACQUISITI i pareri preventivi di regolarità tecnica sulla presente proposta di deliberazione espressi, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000, dal Responsabile del Servizio competenti, che si allegano al presente atto;

ACQUISITO il parere di legittimità del Segretario Generale espresso, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. d), del D.lgs. n. 267/2000 e giusto decreto del Sindaco n. 7 del 7 giugno 2014;

con n.8 voti favorevoli, n. 2 astenuti (Movimento 5 Stelle), espressi nei modi di legge;

DELIBERA

1. di approvare le premesse, quale parte integrante del presente provvedimento;
2. di approvare le controdeduzioni ai contributi pervenuti nei 45 giorni a seguito dell'adozione del Piano attuativo di iniziativa pubblica di cui all'oggetto, dedicati alla formulazione di osservazioni da parte dei soggetti intervenuti nel procedimento, ai sensi del comma 4 dell'art. 111 della L.R. 65/2014, secondo quanto illustrato in narrativa;
3. di dare atto della conclusione della fase procedimento coordinato delle seguenti procedure di valutazione ambientale: **Valutazione Ambientale Strategica (VAS), Assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), approvazione Valutazione di Incidenza (VINCA)** tramite il Parere Motivato espresso, ai sensi degli artt. 25, 73, 73 ter della L.R. 10/2010, nel Verbale della Riunione dell'Autorità Competente del 15/03/2024, approvato con Del. G.C. n. 46 del 21/03/2024;
4. di **approvare come approva** per le motivazioni di cui sopra, ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014 il Piano Attuativo di iniziativa pubblica in area di riqualificazione e rifunzionalizzazione "F1A2_P" ex discarica mineraria di proprietà comunale, loc. Bellosguardo, denominato "Parco dello Sport", ai sensi dell'art. 111 della L.R. n. 65 del 10/11/2014, degli art. 25 - art. 73 -art. 73 ter della L.R. N. 10/2010 " costituita dagli elaborati indicati alla tav 001_PA_GEN_E_ELAB_B (Allegato 1) redatti dagli studi di progettazione TA Architettura Srl di Venezia e Agriteco S.c. di Venezia, nel quale vengono evidenziati i documenti sostituiti ed integrati rispetto a quanto adottato con Del. C.C. n. 41 del 13/12/2022 e scaricabili al seguente link:
https://drive.google.com/drive/folders/15rcwAznDa7ay4VPQeEvI0_umQuvZNPA4?usp=sharing
5. di accogliere l'istanza presentata dalla società Elite Vacanze Gestioni Srl in data 18/04/2024 prot. 5826, avente ad oggetto il subentro della società Human

Company Srl, controllante della società Elite Vacanze Gestioni Srl, alla società Elite Vacanze Gestioni Srl quale Soggetto Attuatore dell'iniziativa;

6. di accogliere l'istanza presentata dalla società Human Company Srl in data 18/04/2024 prot. 5827, in relazione alle esigenze manifestate in relazione alle modalità attuative per la valorizzazione dell'area in oggetto;
7. di approvare come approva lo schema di Convenzione presentato dalla società Human Company Srl, che recepisce le esigenze manifestate dalla medesima società e che regola anche le ulteriori azioni previste per la valorizzazione dell'area in oggetto, recependo altresì completamente la disciplina urbanistica che regola la trasformazione dell'area soggetta a piano attuativo così come prevista dallo schema di convenzione adottato con la Del. C.C. n. 41 del 13/12/2022;
8. di dare atto che l'iter di approvazione del Piano attuativo seguirà il procedimento di cui all'art. 111 della L.R. 65/2014;
9. di dare atto che la relazione del Responsabile del Procedimento con l'allegato rapporto del Garante della Informazione e Partecipazione, la Relazione tecnica sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
10. di incaricare il Responsabile dell'Area Tecnica e Sviluppo del Territorio alla stipula della convenzione di cui sopra, con la facoltà di apportare eventuali modifiche non sostanziali che si rendessero necessarie per l'adeguamento a disposizioni di legge e/o per una sua miglior comprensione;
11. di rendere consultabili gli atti del procedimento e gli elaborati in adozione sul sito istituzionale dell'ente ai sensi della L.R. n. 65/2014;
12. di dare mandato al Responsabile del Procedimento di trasmettere ai soggetti competenti in materia ambientale e all'Autorità Competente, quali soggetti intervenuti nel procedimento, la presente deliberazione completa dei suoi allegati;
13. di trasmettere alla Provincia di Arezzo e alla Regione Toscana la presente deliberazione completa dei suoi allegati, come previsto dall'art. 111 della legge sopra richiamata, procedendo inoltre alla pubblicazione sul BURT;
14. di stabilire che il contenuto della presente deliberazione possiede tutti i requisiti dell'urgenza e, pertanto, con n.8 voti favorevoli, n. 2 astenuti (Movimento 5 Stelle) alla medesima viene conferita l'immediata eseguibilità, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000.



COMUNE DI CAVRIGLIA

“Medaglia di Bronzo al Valor Militare”

Provincia di Arezzo

"APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO IN AREA DI RIQUALIFICAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE "F1A2_P" EX DISCARICA MINERARIA DI PROPRIETA' COMUNALE, LOC. BELLOSGUARDO, DENOMINATO "PARCO DELLO SPORT", AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R. N. 65 DEL 10/11/2014 - ART. 25 - ART. 73 -ART. 73 TER DELLA L.R. N. 10/2010 "

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

F.to Leonardo Degl'Innocenti O Sanni

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to dott.ssa Antonella Romano



COMUNE DI CAVRIGLIA

“Medaglia di Bronzo al Valor Militare”

Provincia di Arezzo

"APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO IN AREA DI RIQUALIFICAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE "F1A2_P" EX DISCARICA MINERARIA DI PROPRIETA' COMUNALE, LOC. BELLOSGUARDO, DENOMINATO "PARCO DELLO SPORT", AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R. N. 65 DEL 10/11/2014 - ART. 25 - ART. 73 -ART. 73 TER DELLA L.R. N. 10/2010 "

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Su attestazione del messo comunale si certifica che la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.lgs. n. 267/2000, viene affissa in copia all'Albo Pretorio, in data 03/05/2024 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi;

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE

F.to dott.ssa Donatella Renzi

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

- ☐ Si certifica che la presente, è divenuta esecutiva il giorno ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, decorsi dieci giorni consecutivi dalla sua pubblicazione all'Albo Pretorio.
- ☒ Si certifica che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267/2000.

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE

F.to dott.ssa Donatella Renzi

Copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo.

Caviglia, lì _____

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE

dott.ssa Donatella Renzi



COMUNE DI CAVRIGLIA

Provincia di Arezzo

Viale P. di Piemonte, 9 - 52022 Caviglia (AR) Tel. 055-966971 Fax 055-966503

DELIBERAZIONE AVENTE AD OGGETTO: ""APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO IN AREA DI RIQUALIFICAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE "F1A2_P" EX DISCARICA MINERARIA DI PROPRIETA' COMUNALE, LOC. BELLOSGUARDO, DENOMINATO "PARCO DELLO SPORT", AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R. N. 65 DEL 10/11/2014 - ART. 25 - ART. 73 -ART. 73 TER DELLA L.R. N. 10/2010 "".

Parere preventivo di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000:

FAVOREVOLE

Caviglia, lì 23.04.2024

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA

F.to Geom. Piero Secciani

Parere preventivo di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000:

FAVOREVOLE

Caviglia, lì 23.04.2024

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

F.to dott.ssa Laura Cirigni

Parere preventivo di legittimità ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. d) del D.lgs. n. 267/2000 e del decreto sindacale n. 7 del 7 giugno 2014

FAVOREVOLE

IL SEGRETARIO GENERALE

Caviglia, lì 23.04.2024

F.to dott.ssa Antonella Romano