



COMUNE DI CAVRIGLIA

PROVINCIA DI AREZZO

V.le Principe di Piemonte - 52022-055966971 - - FAX 0559503

OGGETTO: "APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA 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 "

RELAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Richiamati gli atti di governo del territorio vigenti del Comune di Cavriglia:

- 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.*"

-Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014.

-con Del.G.C. n.262 del 31/12/2019 è stato effettuato l'avvio del procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale con capofila il Comune di San Giovanni Valdarno, ai sensi dell'art. 23 della LR 65/14 ;

- con Del.G.C. n. 25 del 06/02/2020 avviato il Procedimento per la formazione del Piano Operativo;

Considerato che entrambi gli strumenti, sia di pianificazione territoriale, che urbanistica vigenti sono stati redatti in attuazione della legge urbanistica regionale (L.R. n.1/2005), sono altresì stati sottoposti al procedimento di valutazione ambientale Strategica di cui L.R. n.10/2010 (parere motivato espresso dall'autorità competente Del.G.C. n. 69/2014 del 03/04/2014(DGC n.58/2014);

Ricordato che :

-con la Del.G.C. 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 Del.C.C.n. 43 del 27/09/2019 l'amministrazione comunale approvava 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 rifunzionizzazione 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;

-con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 461 del 20/03/2019 è stato individuato come soggetto attuatore privato la società Elite Vacanze Gestioni Srl;

Dato atto che:

- 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;
- 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;
- 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 sono pervenute le seguenti osservazioni:

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

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

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

***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;

***Autorità Idrica Toscana (AIT) prot. 2105 del 13/02/2023;**

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

***Terna Rete Italia prot. 16057 del 10/11/2023,** pervenuta oltre termini a chiarimento di contributo già trasmesso;

*nel periodo di 45 giorni di evidenza pubblica non sono pervenute osservazioni da parte di privati;

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 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 del controllo obbligatorio;

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, 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 a seguito dell'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 stati riferiti, 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 Del.G.C. 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;

– la Del.G.C. n. 46 del 21/03/2024 con il Verbale dell'Autorità Competente è stato trasmesso in data 28/03/2024 con prot. 4622 al proponente e 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 Elitè 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), redatti dagli studi di progettazione TA Architettura Srl di Venezia e Agriteco S.c. di Venezia, nella quale vengono evidenziati i documenti sostituiti ed integrati rispetto quanto adottato con Del.C.C. n. 41 del 13/12/2022 e scaricabili al seguente link: https://drive.google.com/drive/folders/15rcwAznDa7ay4VPQeEvI0_umQuvZNP4?usp=sharing ;

Richiamata la Relazione Tecnica, parte integrante e sostanziale del presente atto;

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;

Ritenuto che le modifiche introdotte al PA adottato, risultano essere state valutate nell'ambito del procedimento di cui alla 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 e pertanto la documentazione coordinata non necessita di procedere ad una nuova fase di adozione;

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. 42/04 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. n. 11 del 29/04/2015;

**Per tutto quanto sopra esposto, richiamato l'art. 18 della L.R. n. 65 del del 10/11/2014,
Si dà atto che il Piano attuativo in oggetto**

- risulta COERENTE con il Piano Strutturale e CONFORME al Regolamento Urbanistico, vigente;
- risulta COERENTE ai principi, obiettivi espressi e contenuti del 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.

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Piero Secciani

Allegati:

1. Relazione Tecnica
2. Determinazioni in merito alle osservazioni pervenute.
3. Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione.