



# 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 E APPROVAZIONE DEL RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE CON IL SOGGETTO ATTUATORE"

## RELAZIONE

### **Premessa:**

Il Piano Attuativo in oggetto ha seguito un lungo iter procedurale -amministrativo, in cui il Comune di Cavriglia si è fatto diretto promotore di un processo di rifunionalizzazione e valorizzazione delle aree ex minerarie in sua disponibilità e non oggetto del recupero ambientale condotto da Enel Produzione per l'area della ex miniera. Nel 2008 è stato promosso, con la collaborazione della Regione Toscana, un concorso di idee volto ad individuare le linee essenziali per la rifunionalizzazione di dette aree, recepite negli strumenti urbanistici comunali. Alcune azioni di valorizzazione sono già state avviate nell'area, in zone contermini a quella in oggetto, come i due circuiti ciclistici gli impianti sportivi, un verde pubblico attrezzato. All'interno dell'area delle ex discariche minerarie è in corso la realizzazione di un campo da golf comunale, che in ultimo è risultato oggetto di finanziamento PNNR, per ampliamento a 18 buche, integrato all'area interessata dal Piano Attuativo.

L'amministrazione comunale nell'approvazione del piano attuativo di iniziativa pubblica, ha come obiettivi prioritari quello di assicurare il ripristino delle aree occupate dalle discariche minerarie, acquisite dall'amministrazione comunale ed esterne alle aree soggette agli obblighi di recupero ambientale da parte di Enel Produzione e la loro riqualificazione, valorizzazione e rifunionalizzazione attraverso intervento unitario con l'introduzione di destinazioni prevalentemente sportive ricreative, turistico ricettive.

Il PA individua un'unico ambito F1A2\_P suddiviso in 5 Unità Minime di Intervento (UMI) oggetto di specifica norma;

**Richiamati** gli atti di governo del territorio vigenti del Comunale 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;

-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 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;

-la Variante al Regolamento Urbanistico è stata sottoposta ad Assoggettabilità a VAS, con Documento Preliminare, redatto ai sensi dell'art. 22, comma 3 e art. 23 comma 2 con le modalità di cui all'art. 8 comma 5 della L.R. 10/2010, poi sottoposto alla valutazione dell'Autorità Competente e acquisiti i pareri degli enti competenti in materia ambientale ;

-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;

-l'Autorità Competente in materia di VAS, tenuto conto del “Documento Preliminare” redatto ai sensi dell'allegato 1 della L.R. 10/2010, dei pareri e contributi pervenuti da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, ha emesso nella seduta del 10/07/2019 il **Provvedimento di Verifica**, ai sensi del comma 4 art. 22 della L.R. 10/2010, con il quale ha disposto **di escludere** la Variante al Regolamento Urbanistico dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, rilevando che il futuro Piano Attuativo con la localizzazione delle previsioni e la corrispondente definizione progettuale doveva essere valutato nell'ambito della normativa di cui al D.Lgs. n. 152/06 e L.R. n. 10/2010, tenendo conto delle prescrizioni e condizioni di trasformabilità indicate, quali parte integrante delle N.T.A della Variante al R.U;

#### **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;

– il PA di iniziativa pubblica per la riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'area è obbligatoriamente soggetto a Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 5 comma 2 lett. a) della L.R. n. 10/2010, che recita: “*Sono obbligatoriamente soggetti a VAS: a) i piani e programmi ..... della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione ..... la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA*”;

– il PA riguarda opere da sottoporre a Verifica di Assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale, quali:

- un parco tematico di superficie superiore a 5 ettari (progetto che ricade tra gli interventi di cui all'allegato IV alla parte seconda del D.Lgs. n. 152/06, in particolare al punto n. 8 lett. r);
- un villaggio turistico di superficie superiore a 5 ettari (progetto che ricade tra gli interventi di cui all'allegato IV alla parte seconda del D.Lgs. n. 152/06, in particolare al punto n. 8 lett. a);

- con comunicazione del 12/11/2021, prot. 15707 sono state avviate le consultazioni ai sensi dell'art.23 della L.R. n. 10/2010;

- nell'ambito del procedimento di VAS, oltre alla valutazione dello "Studio Preliminare Ambientale" di cui al procedimento di assoggettabilità a VIA è stato compreso lo "Studio di Incidenza", rispettivamente ai sensi dell'art. 73 e 73 ter della L.R. 10/2010;

- i pareri e contributi pervenuti da parte da parte dei soggetti competenti in materia ambientale necessari per la definizione da parte del proponente del Rapporto Ambientale di cui all'art. 24 della L.R. n.

10/20, di seguito elencati, sono stati trasmessi ai membri dell'Autorità Competente con comunicazione prot. 839 del 20/01/2022, che nella seduta del 26/01/2022 ne ha disposto la trasmissione al Proponente richiamando le previste forme di raccordo fra VAS, Verifica di assoggettabilità a VIA e Valutazione di Incidenza, stabilendo che il Rapporto Ambientale dovesse rispondere ai contenuti del quadro prescrittivo, disposto nel Provvedimento di Verifica emesso il 10/07/2019 da parte dell'Autorità Competente e che ha integrato le NTA della Variante al Regolamento Urbanistico:

- **prot. 16571 del 30/11/2021**- Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile- Genio Civile Valdarno Superiore;
- **prot. 16681 del 01/12/2021** – Regione Toscana – Direzione Mobilità infrastrutture e trasporto pubblico locale – Settore programmazione grandi infrastrutture di trasporto e viabilità regionale;
- **prot.16764 del 03/12/2021** – Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- **prot. 16998 del 09/12/2021** – Terna Rete Italia;
- **prot. 17021 del 10/12/2021** - Regione Toscana – Direzione agricoltura e sviluppo rurale- Settore Forestazione. Agroambiente;
- **prot. 17026 del 10/12/2021** – e-distribuzione- Zona Arezzo Siena Grosseto
- **prot. 17205 del 14/12/2021** – Publiacqua Spa;
- **prot. 17557 del 18/12/2021** – Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia- Settore V.I.A. V.A.S.;
- **prot. 17789 del 23/12/2021** – Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia- Settore Tutela della Natura e del Mare;
- **prot.107 del 05/01/2022** – A.R.P.A.T. Area Vasta Sud

**Preso atto** che 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;
- nell'ambito del procedimento di VAS si è svolta la valutazione del "Studio Preliminare Ambientale" di cui al procedimento di assoggettabilità a VIA e lo "Studio di Incidenza", rispettivamente ai sensi dell'art. 73 e 73 ter della L.R. 10/2010;
- le consultazioni di VAS, di verifica assoggettabilità a VIA e della Valutazione di incidenza sono state effettuate contemporaneamente alle osservazioni del Piano Attuativo adottato di cui all'art. 111 della L.R. 65/2014, con i tempi previsti all'art. 25 della L.R. 10/2010;
- 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.52del 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**, con la quale sono state richieste integrazioni sugli studi geologici ed idraulici predisposti a supporto del piano attuativo per procedere a rilasciare l'esito del controllo obbligatorio;

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

**\* Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale prot. 1537 del 01/02/2023**, con la quale 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;

**\*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**, dove si prende atto che il piano proposto non interferisce con la pianificazione delle infrastrutture d'interesse di AIT a condizione che la sua gestione resti indipendente dal Sistema Idrico Integrato, anche successivamente alla realizzazione;

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

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

- che 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 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, preso atto delle prescrizioni che esso contiene;

**Richiamato** il parere espresso dal Settore VIA e VAS della Regione Toscana che riporta quanto segue:

*“..si 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”, a tal fine vengono espresse una serie di raccomandazioni, ricordando inoltre che “prima dall'approvazione del PA il proponente redige la Dichiarazione di Sintesi dove devono essere riportate le risultanze delle consultazioni e del parere motivato e le motivazioni e le scelte di piano alla luce delle possibili alternative individuate nell'ambito del processo di VAS”;*

**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 : *“.....A conclusione dell'istruttoria svolta, preso atto delle risultanze degli studi geologici ed idraulici condotti, si ritiene che tali studi siano stati effettuati in sostanziale conformità a quanto prescritto dalle direttive tecniche approvate con D.G.R. n. 31 del 20/01/2020 e si comunica pertanto l'esito positivo del controllo ai sensi dell'art. 12 del D.P.G.R.*

5/R/2020 nel rispetto delle seguenti prescrizioni: inclinometrico fino ad inizio lavori.";

**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 rispetto alla verifica del rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici del Piano Attuativo in oggetto;

**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, 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 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;

#### **Richiamata:**

– la Del.C.C. n. 41 del 13/12/2022 con la quale 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", composto dagli elaborati indicati alla tav. 001\_PA\_GEN\_E\_ELAB\_A (Allegato 2);

– la Del.C.C. n. 43 del 21/12/2022 con la quale si è provveduto alla “*Approvazione ed efficacia, ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 12/2022 della Variante al R.U. Vigente con contestuale approvazione del progetto di rigenerazione del campo da golf in loc. Valle al Pero Cavriglia, per ampliamento a 18 buche*” ammesso a finanziamento PNRR sviluppando con le necessarie valutazioni di coerenza e acquisendo tutti i pareri per potere anticipare la realizzazione degli interventi riguardanti le UMI 4 e 5, con la realizzazione delle opere di adeguamento alla viabilità di accesso e del parcheggio prossimo al campo da golf (UMI 1) ;

**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) con indicati gli elaborati sostituiti rispetto alla fase di adozione;

#### CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO ADOTTATO E COORDINAMENTO CON IL PROGETTO DI CAMPO DA GOLF

La proposta di Piano Attuativo ha interessato tutto l'ambito F1A2\_P, individuato con la Variante al RU del 2019 suddividendo l'area in 5 unità minime di intervento (U.M.I.) per una superficie complessiva di 152 ha. Le UMI sono differenziate da interventi e destinazioni diverse, turistica, sportiva, zona per le opere di urbanizzazione primaria.

Complessivamente l'intervento ha previsto 152 ha di superficie di cui il 77% è destinata ad impianti sportivi di interesse pubblico e privato, le UMI si differenziano come di seguito indicato:

- U.M.I. 1, Opere di urbanizzazione destinata alla realizzazione della viabilità principale pubblica, dei parcheggi, delle aree verdi standard, degli impianti a servizio di tutto l'ambito di intervento
- U.M.I. 2, Polo dello Sport e del benessere, destinato alla realizzazione degli impianti sportivi di interesse pubblico (piscine, palasport, aree sportive, ecc)
- U.M.I. 3 - Villaggio Turistico all'aria aperta, destinato prevalentemente al turismo “en plein air” ed alle strutture di servizio connesse, anche di interesse pubblico
- U.M.I. 4, Golf, che ospita l'area del campo da golf comunale
- U.M.I. 5 Area Sportiva di Fondovalle destinata alla fruizione e promozione del cicloturismo.

Le aree di proprietà del Comune di Cavriglia vengono cedute per gli interventi riferiti alle UMI 1, 2 e 3 in diritto di superficie come regolamentato dall'atto convenzionale parte integrante del P.A..

La **UMI 1**, prevede la realizzazione di una rete di opere di urbanizzazione con riferimento all'accessibilità, ai parcheggi, alla connessione ciclopedonale ai sottoservizi:

- la nuova viabilità di accesso all'area con rotatoria dall'incrocio tra la SP 14 delle Miniere e via Aldo Moro;
- un parcheggio scambiatore al termine di detta nuova viabilità;
- un collegamento pedonale e ciclabile tra il parcheggio scambiatore e la prevista viabilità circumlacuale del lago di Castelnuovo dei Sabbioni, per il solo tratto compreso all'interno del perimetro del Piano Attuativo.

Le aree a parcheggio pubblico, distribuite risultano localizzate a servizio delle diverse attività.

La verifica dei parcheggi pubblici riferita alle funzioni sportive e secondo le disposizioni del CONI, è stata parametrata secondo una compresenza massima di 2.950 persone prevedendo un numero di mezzi pari a 1098, mentre per le strutture turistico ricettive viene fatto riferimento al DM 1444/68 (40 mq su 100mq di

SE).

La **UMI 2**, riguarda le attività sportive, agonistiche e non, attraverso la realizzazione dei seguenti impianti:

- piscina coperta semiolimpionica;
- palazzetto polivalente ( pallacanestro, volley , pallamano, calcetto);
- piscina scoperta olimpionica
- campi da calcio / campo da rugby;
- campi da tennis ;
- Campo da basket/volley scoperto;
- Impianti sportivi di esercizio:
  - campi da Paddle;
  - campo da tennis;
  - campi da beach volley;
- Impianti sportivi complementari:
  - Skate park;
  - Bike center;
  - parco acquatico con piscina semiolimpionica scoperta
  - aree training - fitness all'aperto.

La UMI 2 circonda con le sue funzioni il villaggio turistico che riguarda la **UMI 3**, con la previsione di 1200 piazzole di unità mobili e 30 di sosta camper, per la ricettività sportiva e turistica, un ristorante, un market, reception e edifici di servizio all'utenza.

La **UMI 4** prevedeva l' ampliamento del campo da golf, da tre buche esistenti a nove buche regolamentari.

La **UMI 5** prevedeva la conservazione naturalistica dell'area con la realizzazione una pista ciclabile di connessione delle aree del Valdarno con il Chianti- Ciclopista Chianti Valdarno.

Con l'approvazione del 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**, sono state introdotte modifiche alle NTA del RU vigente, anticipando gli interventi nelle UMI 4 e 5 interessate dalla realizzazione dell'ampliamento del campo da golf da 9 a 18 buche e la realizzazione di una nuova golf house e nuovo magazzino. Allo stesso tempo vengono avviate le opere di adeguamento per l'accesso al nuovo campo da golf e uno dei parcheggi, previsti nel piano adottato, più prossimi alla attività sportiva, parte della UMI 1.

Vengono pertanto integrati e modificati i seguenti elaborati costituenti il P.A. :

#### **nelle NTA:**

**art. 2** -rettifica a seguito della approvazione della 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;

**art. 5** -rettifica a seguito della approvazione della 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;

**art. 6** -rettifica a seguito della approvazione della 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;

**art. 9** -rettifica a seguito della approvazione della 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;

**art. 10** - rettifica a seguito della approvazione della 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;

**art. 17** -integrazioni a seguito del Parere Motivato dell'Autorità Competente, così come approvato con Del.G.C. n. 46 del 21/03/2024;

**art. 18**-rettifica a seguito della approvazione della 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;

#### **nelle Tavole:**

l'elaborato 001\_PA\_GEN\_E\_ELAB\_B (Allegato 1) riporta l'elenco degli elaborati aggiornato, rispetto a quelli adottati, nel quale sono evidenziati:

- in rosa e revisione B gli elaborati aggiornati ai pareri e a quanto introdotto con la Variante per ampliamento del campo da golf da 9 a 18 buche;
- in verde gli elaborati di nuova emissione, integrati a seguito di osservazioni e contributi;

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;

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;

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;

Detto nuovo schema di convenzione, che regolamenta 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;

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.**

Per quanto detto gli interventi riferiti al progetto di rigenerazione del campo da golf, approvato contestualmente alla variante al RU con Del.C.C. n. 43 del 21/12/2022, si intendono prevalere su i contenuti e la disciplina del Piano Attuativo in oggetto (Vd. art. 18 delle NTA).

VERIFICHE AI SENSI DELLA L.R. 10/2010

Si sono concluse le procedure di valutazione ambientale: Valutazione Ambientale Strategica (VAS), Assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), tramite 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 seduta dell'Autorità Competente del 15/03/2024, approvato con Del.G.C. n. 46 del 21/03/2024; Le prescrizioni emerse nel Parere Motivato sono state elemento di riferimento per la redazione del Documento di Sintesi, parte integrante degli elaborati del Piano Attuativo.

#### VINCOLI PAESAGGISTICI

Il Piano Attuativo è interessato da aree boscate, riconducibili ad aree di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. g, del D.Lgs. 42/2004, individuate dal PIT e ricadenti nella UMI 1, la dove si prevede di realizzare gli accessi dalla strada Provinciale S.P. n. 14 delle Miniere, nella UMI 2 nella UMI 4 e UMI 5.

Il Comune di Cavriglia non ha ancora proceduto alla conformazione degli strumenti urbanistici al PIT approvato con Del.C.R.n. 37 del 27/04/2015 e pertanto ai sensi dell'art. 23 della Disciplina del PIT il P.A. è stato valutato in sede di Conferenza Paesaggistica nella seduta del 18/01/2024 che ha ritenuto *“positiva la verifica del rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici del P.A. In area di riqualificazione e rifunzionalizzazione “F1A2\_P” denominato Parco dello Sport”* inoltre nello spirito di collaborazione fra amministrazioni viene inviato il Comune a integrare gli elaborati del Piano Attuativo :

- *“siano aggiornate le NTA e nello specifico l’art. 5- Standard urbanistici, l’art. 9 – Disposizioni formali e costruttive per le UMI 4 e l’art. 10 - Disposizioni formali e costruttive per le UMI 5 delle NTA con disposizioni e caratteristiche riguardanti gli interventi previsti dal progetto di rigenerazione;*
- *siano aggiornati gli elaborati grafici del piano attuativo con la rappresentazione degli interventi previsti dal progetto di rigenerazione per le UMI 4 e 5, assicurando la coerenza e continuità di questi interventi con le previsioni delle altre UMI del piano;*
- *siano integrate le NTA all’art.6 – Disposizioni formali e costruttive per la UMI 1, al punto A - Opere della viabilità con disposizioni riguardanti i materiali, finiture e cromie utilizzate per la viabilità (carrabile e pista ciclabile) come indicato nella Relazione Tecnica e negli elaborati grafici”*

#### VERIFICA DELLA COERENZA CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

##### VERIFICA DI CONFORMITA' AL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE -PIT-

Restano invariate le verifiche fatte in fase di adozione per quanto riguarda la coerenza con gli indirizzi, obiettivi, direttive del PIT per l'area di intervento, così come il rispetto delle indicazioni per le azioni delle invariati I, II, III, IV.

##### VERIFICA CONFORMITA' AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE -P.T.C.P.

Restano invariate le valutazioni sviluppate in fase di adozione. Il P.A. risulta rispondere agli obiettivi generali del PTCP integrando le finalità di riqualificazione e rifunzionalizzazione delle ex discariche minerarie proponendo un ripristino di aree compromesse rifunzionalizzandole, prevedendo, nel contempo, interventi di valorizzazione paesaggistica e ambientale.

##### PIANO STRUTTURALE

Il Piano Attuativo, coordinato con le variazioni introdotte con la Variante al RU per l'ampliamento del campo da golf da 9 a 18 buche continua a rispondere con coerenza alle linee programmatiche e obiettivi espressi dall'Amministrazione, riportate nelle prescrizioni luogo n. 1 "Insediamenti di mezzacosta" -(punto 6), lett. c) art. 8 delle N.T.A. :*“.....Valorizzazione delle aree di ex discarica mineraria, di proprietà comunale, che ospitano attualmente il campo di volo di Val di Prulli ed il circuito ciclistico di Bellosguardo. Oltre all'implementazione delle attrezzature sportive e ricreative esistenti, si prevede l'insediamento di attività sportive e ricreative di interesse pubblico unitamente ad attività di carattere turistico ricettivo e commerciale funzionali alle attività insediate.....”*

*Coerentemente agli indirizzi espressi nelle N.T.A, il territorio interessato da P.A. corrisponde nel quadro di riferimento delle UTOE -IA) Cavriglia ad "Aree per attrezzature di interesse pubblico" con insediamento di attività sportive e ricreative di interesse pubblico unitamente ad attività di carattere turistico ricettivo.*

Il REGOLAMENTO URBANISTICO vigente, disciplina l'area di trasformazione all'art. 57 lett. a) con modifiche introdotte dalla Variante approvata con Del.C.C. n. 43 del 21/12/2022:

a) AREA DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE BELLOSGUARDO – F1A2\_P (CAVRIGLIA - EX

## DISCARICHE MINERARIE)

### a.1. Descrizione dell'area.

Trattasi di un'area posta a nord-ovest del Capoluogo, interessata in passato dalla attività mineraria svolta da Enel sul territorio comunale e, in particolare, utilizzata negli anni '60/'70 come discarica mineraria, successivamente acquisita dal Comune di Cavriglia.

L'area comprende un campo scuola golf (3 buche), un campo volo destinato a velivoli ultraleggeri e si trova in continuità ad un'area già oggetto di rifunzionalizzazione da parte del Comune di Cavriglia, attraverso la realizzazione di due circuiti ciclistici.

### a.2. Obiettivi dell'azione di trasformazione.

Gli interventi previsti sono finalizzati all'attuazione di un processo di rifunzionalizzazione e valorizzazione delle aree ex minerarie acquisite dal Comune di Cavriglia, mediante attrezzature, impianti sportivi, per il tempo libero e per il benessere, oltre ad attività commerciali e/o turistico ricettive collegate con le attività previste ed insediate. Si prevede, tra l'altro, l'ampliamento dell'esistente campo da golf fino a **9 18** buche.

Si prevede, altresì, la realizzazione della viabilità di accesso all'area con rotatoria dall'incrocio tra la SP 14 delle Miniere e via Aldo Moro, un parcheggio scambiatore al termine di detta nuova viabilità, un collegamento pedonale e ciclabile tra il parcheggio scambiatore e la prevista viabilità circumlacuale del lago di Castelnuovo dei Sabbioni, per il solo tratto compreso all'interno del perimetro del Piano attuativo, comprensivo del tratto della ciclopista Chianti Valdarno.

La definizione delle superfici interessate dal parcheggio scambiatore e dalla viabilità di accesso potranno variare in fase di piano attuativo, mantenendo comunque la localizzazione prossima al raccordo con la viabilità provinciale delle Miniere.

### a.3 Dati generali

#### SUL ammissibile:

- |  |  |
|--|--|
| - Impianti sportivi ed attività connesse | fino ad un massimo di 1.800 mq         |
| - Attività turistico ricettive           | fino ad un massimo di 8.000 mq         |
| <u>Modalità di intervento:</u>           | Piano Attuativo di iniziativa pubblica |

Il Piano attuativo dovrà essere riferito all'intera sottozona suddivisa in Unità Minime di Intervento (U.M.I.) e dovrà essere attuato previo convenzionamento con soggetto privato, selezionato attraverso bando di evidenza pubblica, in possesso di adeguata capacità tecnica ed economica.

In particolare:

- gli insediamenti turistico ricettivi e gli impianti sportivi dovranno interessare le aree più prossime all'abitato del capoluogo; il campo da golf dovrà svilupparsi in ampliamento all'impianto esistente, nell'area centrale; e nella porzione più a nord di tale area, caratterizzata da una certa acclività verso il bacino di Castelnuovo dei Sabbioni, dovrà essere interessata esclusivamente da interventi finalizzati alla riqualificazione e rinaturalizzazione, dove è previsto anche il collegamento della mobilità ciclopedonale fino a ricongiungersi alla ciclopista lungo l'Arno.

L'area destinata ad ospitare gli impianti sportivi, per il tempo libero e per il benessere dovrà risultare almeno pari al 60% della superficie interessata dagli interventi attuati da privati, calcolata al netto delle aree destinate alla opere di urbanizzazione primaria e dell'area destinata al campo da golf ed al relativo ampliamento.

Nelle more dell'approvazione del Piano attuativo è consentita la realizzazione delle attività di trasformazione di carattere sovraordinato di seguito elencate, relative ad interventi pubblici previsti nell'area, previo approvazione del relativo progetto esecutivo da parte della Giunta Comunale.

- Processo di **riclassificazione del reticolo idraulico**, avviato con Regione Toscana- Direzione Difesa del Suolo ed in corso di definizione;

- **Ciclopista Chianti Valdarno**, definita fra Comuni del Valdarno Aretino di concerto con la Regione Toscana, nel tratto compreso tra Santa Barbara e Cavriglia (decreto dirigenziale regionale n. 2364 del 20/02/2019, sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica presentato dai comuni di Cavriglia e San Giovanni Valdarno);

- **Ampliamento del campo da golf :**

L'ampliamento dell'esistente campo da golf si articola in due fasi:

- una prima fase che riguarda il passaggio da 3 a 9 buche, ammesso a contributo dello Stato con delibera CIPE n. 97/2017.
- una seconda fase che riguarda l'ampliamento a 18 buche, interessando l'area nella porzione più a nord, a seguito della intervenuta definizione, tra il Comune di Cavriglia e la Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento per lo Sport, dell'Accordo di concessione di finanziamento destinato all'intervento di rigenerazione del campo da golf ubicato in Loc. Valle al Pero, per la realizzazione di un impianto a 18 buche (CUP G37D2200002001) (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – Missione 5 – Inclusione e coesione, Componente 2 – Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore (M5C2), Misura 3, Investimento 3.1 "Sport e inclusione sociale" – Cluster 3 - Finanziato dall'unione europea -Next Generation EU).

#### Numero di Piani:

In generale è prevista la realizzazione di edifici monopiano, ad eccezione degli edifici che, per necessità funzionali,

dovranno essere articolati su due piani.

Altezza massima:

8,00 mt

Tipologie ammesse:

Strutture realizzate con materiali leggeri, quali legno, metallo, vetro, ecc.. Dovrà comunque essere prevista la massima integrazione al contesto naturalistico circostante, da valutare anche attraverso rendering e fotoinserti di dettaglio.

Standard ed Attrezzature:

Parcheggi pubblici - Dovranno essere verificati come segue:

**Impianti sportivi** – in funzione del massimo affollamento prevedibile, tenendo conto della contemporaneità dell'utilizzo dei diversi impianti sportivi (riferimento CONI per l'impiantistica sportiva);

**Strutture Turistico ricettive** - riferimento al D.M. 1444/68 per insediamenti di carattere commerciale direzionale, ogni 100 mq di SUL 40 mq di posti auto (100 mq SUL- 80mq/2 escluso le sedi viarie).

Le aree boscate presenti all'interno dell'area, dovranno essere comprese tra quelle a destinazione pubblica e pertanto prevalentemente escluse dagli interventi di trasformazione. Per tali aree il Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione di soli interventi di carattere manutentivo, volti al mantenimento della superficie boschiva, a meno di esigenze determinate dalla realizzazione delle stesse opere pubbliche e comunque sempre nel rispetto delle prescrizioni di cui all'allegato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici " al P.I.T. Approvato con Del. C.R. n. 37 del 27/04/2015.

Dovrà essere proposta la localizzazione di un'area destinata ad eventi di pubblico spettacolo, con prossimità di un'area utilizzabile come spazio di aggregazione. Questa area dovrà trovarsi in prossimità di aree destinate a parcheggio.

#### **a.4 Altre prescrizioni:**

Il Piano attuativo dovrà disciplinare, oltre alla tipologia di attrezzature realizzabili e alle superfici ammesse:

a) gli interventi per la strutturazione del paesaggio (es. Valorizzazione paesaggistica dei percorsi con piantumazione di filari arborei, siepi e alberature di confine);

b) gli interventi di valorizzazione delle visuali di pregio (es. realizzazione di punti di sosta a valorizzazione delle visuali puntuali, eliminazione o mitigazione dei detrattori visivi, tutela delle visuali panoramiche in sede di localizzazione di nuovi manufatti);

c) il consumo di suolo per la realizzazione di strutture funzionali alle attività sportivoricreative e turistico ricettive (dovrà concentrarsi prevalentemente nelle aree prossime all'abitato di Cavriglia, degradando nella zona più a nord con l'ampliamento del campo dal golf, fino alla rinaturalizzazione dell'area e realizzazione della ciclo-pista);

d) il consumo di suolo per la realizzazione delle attività sportive e ricreative e turistico ricettive;

e) l'inserimento delle nuove strutture nel rispetto dei punti a, b (es. limitazione delle modifiche orografiche, realizzazione di un adeguato sistema di spazi verdi attrezzati ed aree agricole di interconnessione tra le attrezzature, inserimento di tipologie edilizie coerenti con il contesto naturale, mitigazione degli elementi detrattori visivi connessi all'insediamento delle nuove attività: antenne, tralicci, recinzioni);

f) le misure volte a garantire un equo rapporto di convivenza tra attività umane insediate e la fauna selvatica (es. schermatura delle attività rumorose, salvaguardia del ruolo ambientale e paesaggistico svolto dalle aree boscate, tutela dei percorsi conosciuti di spostamento della fauna selvatica in sede di localizzazione delle attività, previsione di fasce-cuscinetto tra le aree attrezzate, limitazione dell'uso di fertilizzanti e pesticidi);

g) le misure volte a eludere il rischio di un aggravio della pericolosità geomorfologica (es. verifiche sul corretto funzionamento del reticolo idrografico minore, limitazione dei modellamenti dei terreni esclusivamente finalizzati all'insediamento delle nuove attività, mantenimento della permeabilità dei terreni);

h) le misure volte a eludere il rischio di un aggravio dell'inquinamento degli acquiferi posti a valle ( riduzione dell'utilizzo di fertilizzanti e pesticidi);

i) le misure volte a far fronte al fabbisogno idrico generato dalle nuove attività (es. Favorire la captazione dell'acqua di scorrimento superficiale –acque meteoriche e acque di irrigazione eccedenti – e sottosuperficiale –drenaggi – al fine di alimentare piccoli bacini di accumulo, riduzione del consumo delle acque per uso irriguo con la previsione, per i tappeti erbosi, di specie erbacee che tollerino quantitativi minimi di acqua);

l) le misure volte a favorire la nascita di sistemi economici sostenibili (es. sviluppo di forme di economia integrata, differenziazione dell'offerta ricreativa, valorizzazione culturale, ambientale e sportiva delle aree, promozione delle produzioni locali);

m) le misure volte a salvaguardare i nuovi impianti boschivi. Le aree boscate presenti all'interno dell'area, dovranno essere comprese tra quelle a destinazione pubblica e pertanto prevalentemente escluse dagli interventi di trasformazione. Per tali aree il Piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di soli interventi di carattere manutentivo, volti al mantenimento della superficie boschiva, a meno di esigenze determinate dalla realizzazione delle stesse opere pubbliche e comunque sempre nel rispetto delle prescrizioni di cui all'allegato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici " al P.I.T. Approvato con Del. C.R. n. 37 del 27/04/2015.

n) i possibili effetti e pressioni ambientali che potranno avere interferenza con il sito natura 2000- SIR Monti del Chianti.

-Dovrà essere predisposto un progetto complessivo del verde che prenda a riferimento gli elementi emersi dallo studio ambientale dei territori limitrofi di proprietà Enel interessati dal piano di reinserimento ambientale e che si estenda ad un congruo contesto territoriale di riferimento declinando in un unico sistema del verde, il campo da golf, le alberature

delle aree a parcheggio ecc.. Viene suggerita la consultazione della D.G.R. 22/06/98 -Linee guida generali per una costruzione ecocompatibile dei percorsi di golf italiani, a cura della sezione Tappeti Erbosi della Scuola Nazionale di Golf e della Commissione Impianti della FIG, Norme per l'impiantistica dei percorsi di golf, di cui alla delibera del Consiglio della Federazione Italiana Golf del 26/10/99 e 29/03/04.

-Dovranno essere considerati prescrittivi gli obiettivi, validi per tutto il territorio comunale, presenti nel Piano Regionale per la qualità dell'aria ambiente (PRQA) approvato con D.C.R. n. 72 del 18/07/2018 -Parte I- Documento di Piano: Obiettivo specifico A.3) Ridurre le emissioni dei precursori del pm10 sull'intero territorio regionale - obiettivo specifico- C.1) contenere le emissioni di materiale particolato fine pm10 primario e ossidi di azoto nox nelle aree non critiche.

-Dovranno essere assunte come riferimento di analisi e progettazione le "linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito" allegato A della D.G.R. 1330/2016 per destinazioni ricettive ed attrezzature.

#### **a.5 Fattibilità Geologica/Idraulica**

In merito alla condizioni di pericolosità geologica, sismica e idraulica e conseguentemente a quelle della fattibilità geologica, sismica e idraulica gli interventi saranno attuati come segue:

a) nelle aree caratterizzate da fattibilità geologica limitata (F.G.4) dovranno essere previste destinazioni a verde senza l'esecuzione di alcuna opera edilizia. A quanto detto fanno eccezione le attrezzature sportive quali piste ciclabili, campi da tennis, campi da calcetto, campi da golf e similari. In fase di piano attuativo, al momento in cui saranno note le esatte posizioni delle varie attrezzature e strutture sportive, se ricadenti in classe F.G.4, la loro attuazione sarà subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che andranno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo piano attuativo, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione;

b) nelle aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3), per la presenza di terreni di riporto antropico, l'attuazione degli interventi è subordinata all'esecuzione di un'adeguata campagna geognostica (prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni, prove geotecniche di laboratorio ecc.), mirata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni.

Le indagini geognostiche dovranno essere integrate da indagini geofisiche volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto;

c) nelle aree caratterizzate da fattibilità sismica limitata (F.S.4) dovranno essere previste destinazioni a verde senza l'esecuzione di alcuna opera edilizia. A quanto detto fanno eccezione le attrezzature sportive quali piste ciclabili, campi da tennis, campi da calcetto, campi da golf e similari. In fase di piano attuativo, al momento in cui saranno note le esatte posizioni delle varie attrezzature e strutture sportive, se ricadenti in classe F.S.4, la loro attuazione sarà subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che andranno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo piano attuativo, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione;

d) nelle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di zone stabili suscettibili di amplificazione locali, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è da prevedersi una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW, ecc.) e geotecniche tese alla definizione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra i terreni costituenti le coperture ed il bedrock sismico;

e) gli interventi previsti nelle aree caratterizzate da pericolosità geomorfologica elevata (P.F.3) del Piano di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale – stralcio Assetto Idrogeologico, dovranno essere realizzati in ottemperanza all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.

#### **a.6 Aspetti relativi ai consumi energetici:**

- Utilizzo di lampade a led di ultima generazione ad alta efficienza, comandate ove possibile da sensori presenza e sistemi di dimmerazione intelligenti;
- Utilizzo di trasformatori MT/BT a basse perdite;
- Utilizzo di pompe di calore elettriche ad alta efficienza, per riscaldamento e condizionamento degli ambienti;
- Installazione di sistemi intelligenti di controllo e gestione degli impianti;
- Installazione di impianto fotovoltaico ;
- Utilizzo di motori ad alto rendimento, corredati da inverter;
- Monitoraggio dei consumi energetici durante il funzionamento atto a individuare e ridurre gli sprechi;
- Monitoraggio impianti tecnologici

**a.7 Target prestazionali di riferimento in fase attuativa per le valutazioni nell'ambito dei procedimenti di cui al D.Lgs. 152/06 e L.R. 10/2010 :**

#### **Aria**

-Tenuto conto dei Valori acquisiti da Enel - centralina Castelnuovo dei Sabbioni, riferiti al PM10 -PM2,5 – Biossido di Azoto- dovrà essere valutata l'incidenza della definizione previsionale e se comporti aggravio del quadro emissivo esistente. In caso di incidenza negativa dovranno essere individuate adeguate misure di mitigazione e di compensazione.

- Dovranno essere rispettati gli obiettivi di cui al Piano Regionale per la qualità dell'aria ambiente (PRQA) approvato con D.C.R. n. 72 del 18/07/2018 , in particolare rispetto all'**Obiettivo Specifico C.1) CONTENERE LE EMISSIONI DI**

MATERIALE PARTICOLATO FINE PM10 PRIMARIO E OSSIDI DI AZOTO NOX NELLE AREE NON CRITICHE.

#### **Acqua**

-Dovrà essere garantita l'autonomia idrica, prevedendo un ciclo di recupero delle acque, attraverso sistema di potabilizzazione dei volumi di acqua in ingresso (fornitura d'acqua dal bacino di Castelnuovo- 300.000 mc annui- e sistemi di captazione delle acque superficiali, delle acque meteoriche, acque di irrigazioni eccedenti) e di depurazione con recupero e alimentazione di un bacino di accumulo.

#### **Mobilità**

-Dovrà essere predisposto uno studio dei flussi di traffico, generati dalla attuazione delle previsioni di variante, che prenda in considerazione le maggiori direttrici di collegamento alla viabilità di fondovalle, dimostrandone la sostenibilità in funzione dei limiti posti dalla normativa di riferimento.

**Il P.A. integrando i presupposti del progetto approvato con contestuale variante al RU risulta coerente allo strumento generale di pianificazione urbanistica a sua volta coerente con gli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati- P.S. - P.T.C.P.- P.I.T.**

**Inoltre per quanto detto si ritiene che la complessità del Piano Attuativo e la sua articolazione in più UMI, richieda nella fase di richiesta del Permesso di Costruire della UMI 1, riferita alle Opere di Urbanizzazione, che venga predisposta ed allegata una tavola riassuntiva di tutte le infrastrutture, le reti tecnologiche a servizio di tutto l'intervento, accompagnata dai pareri degli enti interessati.**

**Infine, tenuto conto dei dati emersi nel processo di valutazione degli effetti ambientali, si ritiene necessario che venga presentata annualmente una relazione aggiornata sullo stato di monitoraggio degli effetti, del funzionamento e mantenimento delle opere di mitigazione ambientale previste, redatta a firma di tecnico competente – Responsabile Ambientale- per un periodo complessivo di 9 anni (1 ante operam, 3 anni in corso d'opera e 5 anni post operam).**

Richiamati il :

- 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)”;
- il Regolamento Edilizio Comunale approvato con Del.C.C. n. 11 del 29/04/2015;

Relazionato quanto sopra, valutata la conformità del Piano Attuativo in oggetto al Regolamento Urbanistico vigente e con gli strumenti della pianificazione sovraordinati -PS, PTCP- PIT, si ritiene che si possa procedere alla proposta di deliberazione per l'approvazione ai sensi dell'art. 111 della L.R. n. 65/2014, come di seguito proposto:

1) 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 seduta dell'Autorità Competente del 15/03/2024, approvato con Del.G.C. n. 46 del 21/03/2024;

2) 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 - 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 rispetto quanto adottato con Del.C.C. n. 41 del 13/12/2022,  
link: [https://drive.google.com/drive/folders/15rcwAznDa7ay4VPQeEvI0\\_umQuvZNPA4?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/15rcwAznDa7ay4VPQeEvI0_umQuvZNPA4?usp=sharing) ;

3) 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;

- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) di dare atto che l'iter di approvazione del Piano attuativo seguirà il procedimento di cui all'art. 111 della L.R. 65/2014;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) 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;

Il Responsabile Area Urbanistica  
(Geom. Piero Secciani)