



COMUNE DI CAVRIGLIA

Provincia di Arezzo

PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO

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 ai sensi della L.R. n° 1/2005

- Avvio del procedimento della G.M. n. 178 del 19.07.2012
- Adozione Consiliare. n. 36 del 29.10.2013

ELABORATI DEFINITIVI DOPO L'ESAME DELLE OSSERVAZIONI:

SINTESI DELLE OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

SINDACO:

Ferri Ivano

RESPONSABILE PROCEDIMENTO:

Geom. Piero Secciani

AUTORITA' PROCEDENTE:

Area Urbanistica

VALUTAZIONE INCIDENZA:

Geol. Michele Sani
Terra & Opere Srl
Agr. Menabeni Daniele
Biol. Marco Valtriani

AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS:

- ORGANO ISTITUZIONALE:
- STRUTTURA ORGANIZZATIVA DI RIFERIMENTO:

Giunta Comunale
Ing. Lorenzo Corsi

COLLABORATORI:

Dr. Romeo Segoni
Arch. Fulvia Comanducci
Geom. Alessandra Consolati

INDAGINI GEOLOGICO TECNICHE:

Geol. Michele Sani
Terra & Opere Srl

INDAGINI IDRAULICHE:

Dr. Michele Mancini

La 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 stata adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 36 del 29 Ottobre 2013.

Dopodiché, ai sensi dell'art. 17, comma 1 della L.R. 1/2005 e s.m.i., gli atti adottati sono stati trasmessi ai soggetti di cui all'articolo 7, comma 1 della Legge di cui sopra per acquisirne i relativi pareri e depositati presso gli uffici del Comune di Cavriglia, Area Urbanistica, nonché pubblicati sul sito internet della stessa Amministrazione, per 60 giorni a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT, avvenuta in data 13/11/2013 alla Parte Seconda n°46 e da tale data sino al 12/01/2014° (coincidente con il 61° giorno successivo alla data di pubblicazione, risultando il 60° un giorno festivo).

Nel periodo sopracitato sono arrivate n° 45 osservazione da parte dei cittadini ed il contributo della Regione Toscana (protocollo interno n° 373 del 10.01.2014). Inoltre, anche il Responsabile unico del procedimento ha rimesso in data 11/01/2014 prot. 455 una propria osservazione.

Tutte le osservazioni pervenute sono state raccolte nel presente elaborato tecnico indicando per ognuna gli estremi di presentazione, il promotore, un breve riassunto delle osservazioni, le controdeduzioni, l'esito e l'indicazione della correzione da apportare agli elaborati in caso di accoglimento.

Per quanto riguarda invece il parere della Regione Toscana, questo viene riportato per intero con a seguire le relative controdeduzioni, così come per il contributo rimesso dal Responsabile unico del procedimento.

OSSERVAZIONE DELL'UFFICIO URBANISTICA

Osservazione d'Ufficio alla variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni di Regolamento Urbanistico e della variante di minima entità al Piano Strutturale adottati con delibera Consiliare n° 36 del 29/10/2013

La presente nota rappresenta l'osservazione dell'Ufficio Urbanistica alla variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni di Regolamento Urbanistico e della variante di minima entità al Piano Strutturale adottati con delibera Consiliare n° 36 del 29/10/2013 ed è stata redatta dallo stesso Ufficio Urbanistica ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale 1/2005, al fine di migliorare la qualità dell'atto adottato.

Al fine di una migliore comprensione i punti osservati sono stati catalogati all'interno delle seguenti tipologie:

- a. Osservazioni riguardanti errori e/o refusi riscontrati nel dispositivo normativo e/o all'interno degli elaborati cartografici;
- b. Osservazioni riguardanti modifiche e/o integrazioni da apportare alla normativa allo scopo di migliorarne la qualità, la leggibilità e la coerenza;
- c. Osservazioni riguardanti modifiche e/o integrazioni da apportare alla normativa allo scopo di salvaguardare precedenti accordi privato-amministrazione o diritti acquisiti.

Cavriglia, lì 11/01/2014

| |
|------------------------|
| COMUNE DI CAVRIGLIA |
| 000455 11.01.14 |
| CAT. 10 CL. 12 FASC. 2 |

Il Responsabile Unico del Procedimento
(Geom. Piero Secciani)



Premessa

Le seguenti osservazioni sono state predisposte da questo Ufficio in ordine alla variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni di Regolamento Urbanistico e della variante di minima entità al Piano Strutturale adottati con delibera Consiliare n° 36 del 29/10/2013, al fine di migliorare la qualità dell'atto adottato.

Per ciascuna osservazione viene evidenziata la norma o la previsione che si ritiene opportuno emendare e viene di seguito esplicitata la proposta di questo Ufficio.

a. Osservazioni riguardanti errori e/o refusi riscontrati nel dispositivo normativo e/o all'interno degli elaborati cartografici

L'obiettivo del seguente gruppo di osservazioni è quello di eliminare i refusi, gli errori di battitura e le imprecisioni a livello descrittivo.

Seguono le proposte di modifica e/o correzione.

a.1 errori riscontrati all'interno del dispositivo normativo:

a.1.1. Articolo 21 comma 1 lettera c sottosezione c1) quinta riga: si propone di sostituire “*per la definizione della Superficie Agricola Utilizzata, SAU, si fa riferimento all'art. 32 dell'Allegato I “Glossario” al Regolamento Edilizio*” con “*per la definizione della Superficie Agricola Utilizzata, SAU, si fa riferimento all'art. 33 di Regolamento Edilizio*”;

a.1.2. Articolo 22 comma 1 lettera c sottosezione c1) sesta riga: si propone di sostituire “*per la definizione della Superficie Agricola Utilizzata, SAU, si fa riferimento all'art. 32 dell'Allegato I “Glossario” al Regolamento Edilizio*” con “*per la definizione della Superficie Agricola Utilizzata, SAU, si fa riferimento all'art. 33 di Regolamento Edilizio*”

a.1.3. Articolo 23 comma 1 lettera c sottosezione c1) terza riga: si propone di sostituire “*per la definizione della Superficie Agricola Utilizzata, SAU, si fa riferimento all'art. 32 dell'Allegato I “Glossario” al Regolamento Edilizio*” con “*per la definizione della Superficie Agricola Utilizzata, SAU, si fa riferimento all'art. 33 di Regolamento Edilizio*”

a.1.4 Articolo 36 comma 5 prima riga: si propone di sostituire “*Gli interventi pertinenziali previsti all'art. 79 comma 32 lettera e) della L.R. 1/2005*” con “*Gli interventi pertinenziali previsti all'art. 79 comma 2 lettera e) della L.R. 1/2005*”;

a.2 errori riscontrati all'interno degli elaborati cartografici:

a.2.1. Legenda relativa agli elaborati cartografici: le colorazioni in legenda risultano, in alcuni casi, di una tonalità più scura rispetto a quella riscontrata in cartografia; si propone di uniformare tali colorazioni.

a.2.2. Tavola A1 (ambito Re in località Bomba): non viene indicato l'ambito (REE3), disciplinato dall'art. 33 – Ambiti di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (RE) lettera m); si propone evidentemente di indicarlo in cartografia.

a.2.3. Tavola A1 (ambito Re in località Bomba): è errata la colorazione dell'ambito REE3; in particolare l'ambito, ricadendo in zona agricola E1, deve riportare la

colorazione corrispondente indicata in legenda; si propone di modificare tale colorazione.

a.2.4. Tavola A3 (ambito Re presso il Parco di Cavriglia): non viene indicato l'ambito (REP1), disciplinato dall'art. 33 – Ambiti di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (RE) lettera q); si propone evidentemente di indicarlo in cartografia.

a.2.5. Tavola A5 (ambiti Re lungo la via Chiantigiana): non vengono indicati gli ambiti (REA4 e REA5), disciplinati dall'art. art. 33 – Ambiti di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (RE) lettere d) ed e); si propone evidentemente di indicarli in cartografia.

a.2.6. Tavola A5 (ambiti Re lungo la via Chiantigiana): è errata la colorazione degli ambiti REA4 e REA5: in particolare gli ambiti REA4 e REA5, ricadendo rispettivamente in zona agricola E3 e E2, devono riportare la colorazione corrispondente indicata in legenda; si propone di modificare tale colorazione.

a.2.7. Tavola A6 (ambito Re presso il Parco di Cavriglia): non viene indicato l'ambito (REP1), disciplinato dall'art. 33 – Ambiti di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (RE) lettera q); si propone evidentemente di indicarlo in cartografia.

a.2.8. Tavola B3: lo zoom effettuato sulla frazione di Massa dei Sabbioni non corrisponde allo zoom indicato all'interno della legenda delle tavole 1:5.000 con la dizione “*tavole di approfondimento 1:2.000*”; si propone evidentemente di modificarlo per renderli omogenei.

a.2.9. Tavola B3 (Massa S.ni): manca l'identificazione di “luogo della memoria” sul sito corrispondente all'eccidio nazifascista; si propone evidentemente di indicarlo in cartografia.

a.2.10. Tavola B4 (ambito DrE1:Meleto – Ex Famarcotto): è stata erroneamente classificata come sottozona DR, risultando invece a tutti gli effetti uno stabilimento produttivo; si propone di classificare l'area come D2, valutando se introdurre una specifica disciplina volta al recupero dell'area di pertinenza della fornace.

a.2.11. Tavola B4 (ambito Re a Meleto – Villa Barberino): è errata la colorazione dell'ambito REE1: in particolare l'ambito, ricadendo in sottozona B1, deve riportare la colorazione corrispondente indicata in legenda; si propone di modificare tale colorazione.

a.2.12. Tavola B4 (Meleto): manca l'identificazione di “luogo della memoria” sul sito corrispondente all'eccidio nazifascista avvenuto presso la cosiddetta “Aia Pecci”; si propone evidentemente di indicarlo in cartografia.

a.2.13. Tavola B5 (ambito Re a San Cipriano – Farneto): è errata la colorazione dell'ambito REG2: in particolare l'ambito, ricadendo in sottozona E1, deve riportare la colorazione corrispondente indicata in legenda; si propone di modificare tale colorazione.

b. Osservazioni riguardanti modifiche e/o integrazioni da apportare alla normativa allo scopo di migliorarne la qualità, la leggibilità e la coerenza

L'obiettivo del seguente gruppo di osservazioni è quello di migliorare la qualità, la leggibilità e la coerenza interna della NTA del RU.
Seguono le proposte di modifica e/o correzione.

b.1 modifiche al dispositivo normativo:

b.1.1)MODIFICHE GENERALI AL TESTO NORMATIVO:

- laddove gli interventi edilizi sono rimandati alla redazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, si propone di aggiungere: *“ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio”*;
- per quanto riguarda gli interventi il cui dimensionamento è ancora espresso in volumetria, si propone di tradurre la volumetria prevista in termini di SUL (Superficie Utile Lorda), dividendo semplicemente per 3 le relative quantità;
- per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse, dove la norma prevedeva il *“commerciale al dettaglio, con superficie di vendita non superiore a mq. 250”*, si propone di sostituire tale dicitura con *“esercizi di vicinato”*, al fine di uniformarsi alla Legge Regionale n° 28 del 07.02.2005 e s.m.i.;
- laddove è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno dei centri abitati, oltre il 20% del volume dell'edificio principale fino a raggiungere una superficie netta non superiore a 25 mq, si propone di specificare che tale superficie si intende relativa ad ogni unità immobiliare;
- l'art. 78 comma 1 della L.R. 1/2005 definisce *gli interventi di sostituzione edilizia intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione; negli interventi di sostituzione edilizia, viene specificato che sono con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente*; si tratta quindi in sostanza di interventi sul patrimonio edilizio esistente che vanno oltre la ristrutturazione edilizia, rispetto alla quale non è necessario assicurare il mantenimento della sagoma dei fabbricati; si rileva tuttavia che, nella normale accezione, la sostituzione edilizia, laddove non espressamente previsto, consiste nella ricostruzione nel rispetto degli indici edilizi originari, anche se l'art. 78 parla di *contestuale incremento volumetrico*; di contro l'art. 79 comma 2 lettera d) punto 3 assimila alla ristrutturazione edilizia *le modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20 per cento del volume esistente*; in sintesi si deduce che con la ristrutturazione edilizia possono eseguirsi delle addizioni funzionali nel limite del 20% e con la sostituzione edilizia possono eseguirsi degli incrementi volumetrici, senza tuttavia che la norma regionale quantifichi l'entità di detti incrementi; si propone pertanto, al fine di colmare tale illogicità normativa, di precisare nella NTA del RU che, laddove sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, l'incremento

volumetrico deve avvenire nel limite del 20% del volume esistente, in analogia alla disposizione che disciplina la ristrutturazione edilizia.

b.1.2) TITOLO I - NORME DICARATTERE GENERALE – art. 5 – Disciplina transitoria.

Non è stata prevista una disciplina relativa alle varianti in corso d'opera ai permessi di costruire e alle SCIA per i quali con l'approvazione della variante al RU non interviene la decadenza ai sensi dell'art. 77 comma 4; si ritiene in proposito opportuno introdurre una norma che consenta a tali varianti di applicare anche la disciplina urbanistica previgente; in particolare si propone di introdurre, dopo il comma 3, il seguente comma:

“4. Per le varianti in corso d'opera a permessi di costruire o a Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, rilasciati prima dell'adozione del Regolamento urbanistico o delle sue successive varianti possono applicarsi, su richiesta del titolare, le norme vigenti al momento del rilascio dell'originario atto edificatorio”.

b.1.3) TITOLO I – LA CITTA' CONSOLIDATA – art. 9 – Patrimonio extraurbano di matrice storica.

Nel definire la disciplina di tale patrimonio non è stata adeguatamente considerata la necessità di prevedere anche la possibilità o meno di effettuare interventi pertinenziali, siano essi disciplinati dall'art. 79 o dall'art. 80 della L.R. 1/2005; inoltre al punto 3.3 non è ben comprensibile il rimando ai punti precedenti; si propone pertanto di introdurre le seguenti modifiche:

- al comma 2, lettera b), sugli edifici costruiti successivamente al 1939, in attesa dell'implementazione delle indagini conoscitive sul complesso edilizio vengano consentiti, in via diretta, oltre a quelli già presenti nella norma adottata, interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Regionale Urbanistica. Nella fattispecie la costruzione di autorimesse pertinenziali all'interno dei centri abitati sia consentita, oltre il 20% del volume dell'edificio principale, fino a raggiungere una superficie netta non superiore a 25 mq, per ogni unità immobiliare. L'altezza non dovrà in ogni caso superare mt. 2,40. La costruzione ed il relativo accesso carrabile dovranno essere realizzati nel rispetto della morfologia dell'area e comunque in maniera tale che tra i garage e gli spazi privati o pubblici antistanti non vi sia un dislivello superiore a cm. 80.
- il comma 3, al punto 3.2 potrebbe essere così implementato: “3.2. Sugli edifici con grado di valore buono sono ammessi, oltre ai precedenti, gli interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi stabiliti ai punti 1), 2), 3) dell'art. 79 comma 2 lett. d) della L.R. 1/2005. **Sono inoltre consentiti gli interventi pertinenziali di cui all'art. 80 della Legge Regionale Urbanistica;**
- il comma 3, al punto 3.3 potrebbe essere così variato: “3.3. Sugli edifici con grado di valore scarso sono ammessi, oltre **a quelli elencati al punto 3.1 ai precedenti**, gli interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi stabiliti al punto 1) dell'art. 79 comma 2 lett. d) della L.R. 1/2005. Relativamente agli interventi stabiliti al punto 3) dell'art. 79 comma 2lett. d) della L.R. 1/2005 non sono consentite le addizioni funzionali consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile. Sono ammessi gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche che comportano modifiche alla sagoma esterna degli edifici. **Sono inoltre consentiti gli interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Regionale Urbanistica.** La realizzazione di interventi, comunque

denominati, che comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici è subordinata alla redazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, **ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio**, esteso a tutto l'ambito di matrice storica: all'interno del progetto il proponente dovrà indagare le relazioni esistenti tra i vari edifici costituenti il complesso edilizio sia da un punto di vista stilistico che volumetrico e i rapporti consolidati tra gli immobili e gli spazi scoperti con particolare riguardo a quelli specialistici e di relazione (aia, corte, spazi verdi di pertinenza, orti). Eventuali addizioni volumetriche/ampliamenti non dovranno interessare i fronti principali dell'edificio o quelli maggiormente esposti alle vista da spazi pubblici, recettori di interesse sul territorio o visuali di pregio. Solo in caso di presenza di fattori architettonico - stilistici, orografici o di altro genere che evidenzino la non opportunità di procedere alle addizioni volumetriche secondo i criteri stabiliti al comma precedente la Commissione Edilizia potrà valutare soluzioni alternative”.

b.1.4) TITOLO I – LA CITTA' CONSOLIDATA – art. 12 – Sottozone B2

Può generare qualche dubbio interpretativo la formulazione della disciplina relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia definiti al comma 3 dell'articolo 12. Si propone in tal senso di sostituire la attuale formulazione con la seguente:

- interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79, comma 2, lettera d) della Legge Urbanistica Regionale, con le specifiche di cui al comma 4;

Analogamente avviene per la definizione degli interventi pertinenziali, che nella L.R. 1/2005 non trovano una compiuta definizione e vengono descritti in parte con riferimento all'art. 79 e in parte con riferimento all'art. 80. Per evitare ogni dubbio interpretativo si propone al comma 3 di sostituire l'alinea relativo agli interventi pertinenziali con il seguente:

- interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Regionale Urbanistica. Nella fattispecie la costruzione di autorimesse pertinenziali all'interno dei centri abitati è consentita, oltre il 20% del volume dell'edificio principale, fino a raggiungere una superficie netta non superiore a 25 mq, per ogni unità immobiliare. L'altezza non deve in ogni caso superare mt. 2,40. La costruzione ed il relativo accesso carrabile devono essere realizzati nel rispetto della morfologia dell'area e comunque in maniera tale che tra i garage e gli spazi privati o pubblici antistanti non vi sia un dislivello superiore a cm. 80;

b.1.5) TITOLO I – LA CITTA' CONSOLIDATA – art. 13 – Sottozone B3

Anche in questo articolo non appare soddisfacente la formulazione della disciplina relativa agli interventi pertinenziali, in quanto la norma adottata sembra consentire la sola realizzazione di autorimesse pertinenziali. Per evitare dubbi interpretativi si propone al comma 4 di sostituire l'alinea relativo alle autorimesse pertinenziali con il seguente:

- interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Regionale Urbanistica. Nella fattispecie la costruzione di autorimesse pertinenziali all'interno dei centri abitati è consentita, oltre il 20% del volume dell'edificio principale, fino a raggiungere una superficie netta non superiore a 25 mq per ogni unità immobiliare. L'altezza non deve in ogni caso superare mt. 2,40. La costruzione ed il relativo accesso carrabile devono essere realizzati nel rispetto della morfologia dell'area e comunque in maniera tale che tra i garage e gli spazi privati o pubblici antistanti non vi sia un dislivello superiore a cm. 80;

b.1.6) TITOLO I – LA CITTA' CONSOLIDATA – art. 17 – Sottozone D1

Anche in questo articolo non appare soddisfacente la formulazione della disciplina relativa agli interventi pertinenziali. Si propone in tal senso di sostituire la attuale formulazione con la seguente:

- interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Regionale Urbanistica.

b.1.7) TITOLO I – LA CITTA' CONSOLIDATA – art. 18 – Sottozone D2

Anche in questo articolo non appare soddisfacente la formulazione della disciplina relativa agli interventi pertinenziali. Si propone in tal senso di sostituire la attuale formulazione con la seguente:

- interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Regionale Urbanistica.

b.1.8) TITOLO II – DISCIPLINA PER IL TERRITORIO RURALE – art. 21, sottozone E1 (di fondovalle e dell'ex zona mineraria); art. 22, sottozone E2 (degli altipiani di S.Lucia e Castiglioncello); art. 23, sottozona E3 (dei colli del Chianti e della valle di Montegonzi)

Anche in questi articoli non appare soddisfacente la formulazione della disciplina relativa agli interventi pertinenziali. Si propone in tal senso di sostituire la attuale formulazione con la seguente:

- interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Urbanistica Regionale, purché realizzati in un raggio di 20 metri dal perimetro dell'edificio principale. Nella fattispecie la costruzione di autorimesse pertinenziali è consentita, oltre il 20% del volume dell'edificio principale, fino a raggiungere una superficie netta non superiore a 25 mq per ogni unità immobiliare. L'altezza non deve in ogni caso superare mt. 2,40. La costruzione ed il relativo accesso carrabile devono essere realizzati nel rispetto della morfologia dell'area e comunque in maniera tale che tra i garage e gli spazi privati o pubblici antistanti non vi sia un dislivello superiore a cm. 80.

b.1.9) TITOLO II – DISCIPLINA PER IL TERRITORIO RURALE – art. 23 sottozona E3 (dei colli del Chianti e della valle di Montegonzi)

Nella riformulazione della disciplina relativa a tali sottozone, per un mero errore è stata introdotta la possibilità di realizzare nuovi edifici ad uso abitativo. Tali interventi, che non erano consentiti nella NTA del RU vigente, sono per altro in contrasto con le previsioni di P.T.C.P. in merito alla tutela del *Tipo di paesaggio dell'Oliveto Terrazzato – Variante b) Speroni del Chianti*. Si propone quindi di stralciare tale previsione.

b.1.10) TITOLO III – NORME PER LE ATTREZZATURE TERRITORIALI: art. 27. - Sottozone F1, art. 28–Sottozone F2, art. 29–Sottozone F3, art. 30–Sottozone F4, art. 31-Sottozone FT.

In tali articoli non era stata in alcun modo disciplinata la possibilità di effettuare interventi pertinenziali. Si propone pertanto di introdurre tra i vari alinea riferiti agli interventi ammissibili in via diretta anche il seguente alinea:

- interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Regionale Urbanistica.

b.1.11) TITOLO IV – RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI – art. 35 - Ambiti DR.

La disciplina relativa al recupero dell'ex stabilimento Florentia bus sito in loc. Neri e

individuato nel RU adottato come ambito “DRB1” non sembra sufficientemente dettagliata in ordine alle modalità di recupero del complesso e alle destinazioni ammissibili. Si propone di riformulare tale disciplina secondo quanto di seguito riportato:

c) Ambito “DRB1” (Neri – ex stabilimento Florentia bus)

c.1. Trattasi di un'area attualmente abbandonata e precedentemente destinata a deposito di autobus posta nell'abitato del Neri all'interno dell'edificio esistente sulla quale è ammesso il recupero dei fabbricati esistenti ai fini prevalentemente residenziali.

c.2. Il riuso dell'area a funzioni diverse da quelle ospitate in precedenza è subordinato alla caratterizzazione dei suoli ed all'eventuale bonifica ai sensi del D.Lgs 152/2006.

c.3. La realizzazione dell'intervento di recupero è altresì subordinata alla presentazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso all'intero ambito, che preveda una SUL massima di mq 650, nonché all'attuazione degli interventi di infrastrutturazione (viabilità, parcheggi) secondo lo schema distributivo proposto per l'ambito nelle tavole grafiche di Regolamento Urbanistico.

c.4. Lo schema distributivo di cui al comma 3 è da ritenersi, salvo piccoli aggiustamenti o modifiche dovuti al maggior dettaglio, prescrittivo per la realizzazione degli interventi.

Si propone inoltre di introdurre una disciplina specifica relativa alle 3 sottozone DR poste in loc. San Cipriano e Cetinale, tra la SP 14 delle Miniere e il torrente San Cipriano, in un contesto urbano caratterizzato da sole attività produttive. In tali sottozone sorgono edifici, per lo più isolati, già destinati da epoca immemore alla residenza. Tale disciplina dovrebbe essere finalizzata da un lato a consentire il mantenimento della attuale situazione insediativa, dall'altro a subordinare eventuali processi di sviluppo alla verifica delle effettive condizioni di compatibilità con il contesto produttivo circostante.

b.1.12) TITOLO V - TUTELA DEL TERRITORIO - art. 36 - Aree di tutela paesaggistica delle strutture urbane e degli aggregati di elevato valore storico e ambientale

Si propone di modificare il comma 6, relativo alla possibilità di realizzare annessi agricoli al verificarsi di determinate condizioni, per renderlo più chiaramente leggibile, e di introdurre anche una disciplina relativa alla installazione di annessi destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli.

In particolare, il comma 6 potrebbe essere riformulato come segue:

6. Per le aziende agricole esistenti è ammessa la realizzazione di annessi rurali qualora risulti impossibile una loro diversa localizzazione anche in ragione dell'organizzazione funzionale dell'azienda. In tal caso gli annessi dovranno possibilmente essere realizzati in contiguità con eventuali edifici esistenti.

Potrebbe essere inoltre introdotto a seguire un ulteriore comma del seguente tenore:

E' sempre consentita, ove ammessa dalla corrispondente sottozona agricola, l'installazione di annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, di manufatti precari e di serre temporanee così come disciplinati all'Allegato V, Sezione IV, Titolo II, articoli 17.r), 17.s), 17.t) di Regolamento Edilizio. La localizzazione degli annessi/manufatti dovrà avvenire nel rispetto della salvaguardia dei valori architettonici e paesaggistici tutelati per l'aggregato/struttura urbana. Sarà comunque da prediligersi una localizzazione il più possibile nascosta alla visuale da recettori sensibili (viabilità pubbliche, punti e visuali

panoramici, edifici di valenza storica).

c. Osservazioni riguardanti modifiche e/o integrazioni da apportare alla normativa e/o alle schede di valutazione allo scopo di salvaguardare precedenti accordi privato-amministrazione o diritti acquisiti

L'obiettivo della seguente osservazione è quello di confermare le previsioni urbanistiche oggetto di precedenti accordi tra il Comune e i privati cittadini che, non riferendosi ad interventi di trasformazione, non sono stati oggetto di convenzione o di atto d'obbligo.

Ci si riferisce in particolare ad alcune aree esterne al comparto residenziale CB2 in loc. Neri, già convenzionato. In occasione della redazione del piano attuativo di tale comparto sono state definite con i proprietari vicini delle operazioni di riordino fondiario funzionali ad una miglior sistemazione dell'area e ad un coerente utilizzo di tutte le proprietà interessate dal riordino.

Dall'esame del RU adottato si osserva che per alcune aree esterne al comparto non sono state confermate le precedenti previsioni urbanistiche, che costituivano la base delle suddette operazioni di riordino fondiario.

Si propone un riesame del RU al fine di verificare l'eventuale coerenza delle precedenti previsioni.

**OSSERVAZIONI D'UFFICIO
ALLA VARIANTE DI AGGIORNAMENTO DELLA DISCIPLINA DELLE
TRASFORMAZIONI DI REGOLAMENTO URBANISTICO E DELLA
VARIANTE DI MINIMA ENTITÀ AL PIANO STRUTTURALE ADOTTATI
CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 36 DEL 29/10/2013**

CONTRODEDUZIONI

Premessa

La presente relazione è stata articolata negli stessi argomenti/paragrafi utilizzati nella osservazione d'ufficio presentata, in maniera da renderne più agevole la consultazione.

a. Osservazioni riguardanti errori e/o refusi riscontrati nel dispositivo normativo e/o all'interno degli elaborati cartografici

Si ritiene che le osservazioni formulate tanto in ordine agli errori riscontrati all'interno del dispositivo normativo quanto agli errori riscontrati all'interno degli elaborati cartografici siano meritevoli di accoglimento.

In particolare si conviene sulla opportunità di confermare la destinazione produttiva dell'ambito DRE1 (Meleto – Ex Famarcotto), già prevista dal vigente RU, prevedendo anche l'introduzione di una specifica disciplina volta al recupero dell'area di pertinenza della fornace.

A tale proposito si prevede di classificare tale area come sottozona D2, individuato uno specifico ambito D2E1 per il quale si prevede la seguente disciplina:

Nella Sottozona "D2E1" (Meleto – ex Famarcotto) sono previsti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia per una SUL complessiva massima pari a quella esistente, volti al mantenimento dell'attuale destinazione produttiva.

In ogni caso gli interventi di cui sopra, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, sono subordinati al recupero ed alla riqualificazione ambientale dell'area posta a monte del fabbricato principale utilizzata in fase di produzione per lo stoccaggio della materia prima e degli scarti di lavorazione (argille e cotto).

b. Osservazioni riguardanti modifiche e/o integrazioni da apportare alla normativa allo scopo di migliorarne la qualità, la leggibilità e la coerenza

Si ritiene che le osservazioni formulate, tanto quelle volte ad introdurre modifiche di carattere generale comuni a più dispositivi quanto quelle volte ad evidenziare criticità di specifici articoli della NTA del RU, siano meritevoli di accoglimento.

In particolare si ritengono meritevoli di apprezzamento le osservazioni volte a rendere maggiormente coerenti gli interventi previsti dalla NTA del RU per le singole sottozone con le categorie di intervento previste dagli art. 78, 79 e 80 della L.R. 1/2005 che, di fatto, nonostante i frequenti aggiornamenti e integrazioni, costituiscono la principale fonte normativa volta a definire le effettive caratteristiche di ciascuna tipologia di intervento edilizio.

Si conviene inoltre sulla opportunità di introdurre una disciplina specifica relativa alle 3 sottozone DR poste in loc. San Cipriano e Cetinale, tra la SP 14 delle Miniere e il torrente San Cipriano, in un contesto urbano caratterizzato da sole attività produttive, volta da un lato a consentire il mantenimento della attuale situazione insediativa, dall'altro a subordinare eventuali processi di sviluppo alla verifica delle effettive condizioni di compatibilità con il contesto produttivo circostante.

A tale proposito per tali sottozone si prevede una identificazione cartografica, rispettivamente come ambiti di recupero “DRH3”, “DRH4” e “DRH5”, e una specifica disciplina, da introdursi all'art. 35 della NTA del RU, che recita:

Ambiti “DRH3” - “DRH4”- “DRH5” (San Cipriano-Cetinale – pressi stabilimento Casprini)

1. Trattasi di insediamenti residenziali preesistenti agli insediamenti industriali posti nelle zone limitrofe.

2. In tali ambiti sono consentiti, in via diretta, esclusivamente i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili che non comportino aggiunte ai volumi esistenti;
- interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della legge regionale Urbanistica, purché realizzati in un raggio di 20 metri dal perimetro dell'edificio principale. Nella fattispecie la costruzione di autorimesse pertinenziali all'interno dei centri abitati è consentita, oltre il 20% del volume dell'edificio principale, fino a raggiungere una superficie netta non superiore a 25 mq per ogni unità immobiliare. L'altezza non deve in ogni caso superare mt. 2,40. La costruzione ed il relativo accesso carrabile devono essere realizzati nel rispetto della morfologia dell'area e comunque in maniera tale che tra i garage e gli spazi privati o pubblici antistanti non vi sia un dislivello superiore a cm. 80.

3. Sono inoltre consentiti, per gli ambiti DRH3 e DRH5, previo presentazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento edilizio, esteso all'intero ambito, interventi di sostituzione edilizia, con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente, nonché interventi di ristrutturazione urbanistica.

4. Per quanto concerne gli aspetti acustici, si prevede che per gli interventi di cui al comma 3, in sede di approvazione del progetto, la redazione di proprio ed apposito studio del clima acustico. In particolare si prescrive che l'onere delle spese relative alle opere di mitigazione che consentano di ricondurre i livelli di rumore entro i limiti richiesti dalla normativa, sarà a carico dei proponenti.

c. Osservazioni riguardanti modifiche e/o integrazioni da apportare alla normativa e/o alle schede di valutazione allo scopo di salvaguardare precedenti accordi privato-amministrazione o diritti acquisiti

Si ritiene che l'osservazione formulata sia meritevole di accoglimento. Si segnala che analoga osservazione è pervenuta da parte dei privati proprietari delle aree interessate (osservazione n. 33) e che tale osservazione è stata istruita favorevolmente.

OSSERVAZIONE PERVENUTA DALLA REGIONE TOSCANA

Da regionetoscana@postacert.toscana.it
A comune.cavriglia@postacert.toscana.it
Data giovedì 9 gennaio 2014 - 17:48

Comune di Cavriglia (AR) -Osservazione alla Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico - Variante di minima entità al Piano Strutturale [E1_ProtocolloRegioneToscana**AOGRT**0005847**2014-01-09]**

Allegato(i)

TURCI-OSSERVAZIONE CAVRIGLIA -PDF.PDF (8579 Kb)
Segnatura.xml (3 Kb)
61407.PDF.P7M (87 Kb)





REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE GOVERNO DEL
TERRITORIO

Il Direttore generale

Prot. Reg. AOO-GRT/ /N.060.020

data

Al Sindaco del Comune di
CAVRIGLIA

e.p.c. **Presidente della
PROVINCIA di AREZZO**

OGGETTO: Comune di Cavriglia (AR) - Osservazione alla Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico - Variante di minima entità al Piano Strutturale

Si trasmette in allegato l'Osservazione relativa alle varianti di cui all'oggetto, predisposta dal Settore Pianificazione del territorio. Il Settore rimane a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla LR 1/05.

p. Il Direttore Generale
Il Dirigente F.F.
(Arch Fabio Zita)



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE
GOVERNO DEL TERRITORIO

Settore Pianificazione del Territorio

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio
Numero


Oggetto: Osservazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05

Al Direttore Generale Governo del Territorio
Dott.ssa Maria Sargentini

Si trasmette in allegato l'osservazione relativa alla *Variante di aggiornamento della disciplina della trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico e Variante di minima entità al Piano Strutturale* - adottate con Delibera C.C. n. 36 del 29/10/2013 dal comune di Cavriglia, predisposta dal Settore Pianificazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05.

Il Settore resta a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla Legge regionale sul Governo del Territorio.

Cordiali saluti


Il Dirigente del Settore
Arch. Antonella Turci



Oggetto: Comune di Cavriglia - Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico variante di minima entità al Piano Strutturale – Osservazione regionale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05.

Il Comune di Cavriglia ha approvato il Piano Strutturale con DCC. 66 del 29/11/2000 ed il Regolamento Urbanistico in data 23/12/2003, successivamente variato con DCC 80 del 09/11/2007. Entrambi gli strumenti risultano perciò antecedenti all'approvazione del *PIT* e alla sua *Implementazione con valore di Piano Paesaggistico* (DCR 32 del 16/06/2009), nonché alla L.R. 1/05 e ai suoi Regolamenti d'attuazione.

Con DCC n. 36 del 29/10/2013, il Comune ha adottato la "*variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico*" e la contestuale "*variante di minima entità al Piano Strutturale*".

La variante al Piano Strutturale in oggetto ha la finalità di adeguare il dimensionamento alle definizioni e ai parametri del Regolamento Regionale di attuazione della L.R. 1/05 n. 3R/2007 e introduce una nuova UTOE denominata "UTOE 4a – SIR 88" rappresentata nella tav. S7/4, a cui viene attribuita una quota di SUL con funzione turistico ricettiva finalizzata alla valorizzazione del parco di Cavriglia.

La variante al Regolamento Urbanistico consiste nella revisione generale del precedente atto di governo del territorio, con la quale il Comune ha analizzato le previsioni del RU vigente non ancora attuate, riconfermandone alcune, e ha aggiornato l'atto rispetto alle disposizioni normative di livello regionale intervenute dopo l'approvazione del primo RU.

Osservazione

A seguito dell'esame degli elaborati adottati con la presente Variante, si evidenziano alcuni elementi da approfondire in relazione alla coerenza con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale con particolare riferimento alla L.R. 1/05, al PIT, nonché ai regolamenti applicativi della L.R. 1/05 pubblicati sul BURT n. 2 del 14/02/07.

La presente osservazione tiene conto anche dei contributi forniti dalle articolazioni organizzative regionali di settore competenti per materia e viene formulata anche nello spirito di collaborazione ed al fine di contribuire al miglioramento della qualità tecnica degli strumenti di governo del territorio e per l'efficacia dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 27 della L.R. 1/05.

PIANO STRUTTURALE

Per quanto riguarda i contenuti della variante al PS adottata, si rileva che è stata individuata la nuova UTOE 4/A SIR88 che, a differenza delle altre UTOE riconosciute dal Comune di Cavriglia, copre una vasta area di territorio non urbanizzato, coincidente peraltro con il SIR88. Tale individuazione, oltre a non rispondere alla logica precedentemente adottata dall'A.C. nell'identificare e definire le altre UTOE solo sul territorio urbanizzato, comporta l'introduzione di due zone per attrezzature turistico ricettive a cui viene associato uno specifico dimensionamento aggiuntivo con funzioni turistico ricettive.

Pertanto si invita l'A.C. a riconsiderare l'individuazione di una specifica UTOE corrispondente al SIR88, connotato prevalentemente da caratteri di naturalità, e di mantenere nel PS solo i contenuti di tipo strategico evitando di riconoscere ambiti localizzativi propri del RU.

REGOLAMENTO URBANISTICO

• *Considerazioni generali*

Per quanto riguarda il Regolamento Urbanistico, trattandosi della revisione quinquennale del RU, ai sensi dell'art. 55 della LR 1/05, si fa presente che le previsioni legate ai piani attuativi scaduti non possono essere considerate riconferme, ma devono essere rivalutate singolarmente, tenendo conto degli atti intervenuti successivamente, quali il PIT, la sua *Implementazione con valore di Piano Paesaggistico* (DCR 32 del 16/06/2009), nonché la LR 1/05 e i suoi Regolamenti d'attuazione. Si chiede pertanto di verificare la coerenza di tutti gli ambiti di trasformazione del RU, di nuova introduzione e già presenti nel RU precedente, anche alla luce del nuovo quadro normativo e della pianificazione sovraordinata.

Inoltre dalla lettura dei documenti del RU, si rileva la presenza di nuove aree di trasformazione in territorio extraurbano, che ricadono all'esterno del perimetro delle UTOE. A tal proposito si fa presente che gli interventi ammissibili nel territorio rurale devono essere coerenti con la disciplina di cui alla LR 1/05 e del relativo regolamento d'attuazione n. 5/R; pertanto si chiede di rivedere tali insediamenti esterni alle UTOE che non risultano computati all'interno del dimensionamento del PS.

Infine, riscontrando la mancanza di alcune corrispondenze tra gli elementi grafici della cartografia, la legenda, e il testo normativo, si suggerisce di rivedere la documentazione adottata al fine di eliminare qualsiasi incongruenza che possa comportare eventuali dubbi interpretativi nella lettura del Regolamento Urbanistico.

• *Dimensionamento*

Lo schema contenuto nella Relazione del RU illustra l'articolazione del dimensionamento per funzioni e per UTOE, in relazione al dimensionamento del Piano Strutturale. Tuttavia si rileva che alcune funzioni non vengono riportate in detto schema: in coerenza con l'art. 7 c.1 lett. c, d del Regolamento d'attuazione della LR 1/05 n. 3R/07, si richiede di computare puntualmente, nel dimensionamento del RU, le quantità, eventualmente previste, relative alla funzione agricola e alle funzioni connesse e complementari, nonché le quantità afferenti alle medie e grandi strutture di vendita.

Si ricorda inoltre che anche le quantità di SUL relative agli ambiti di riqualificazione, quali ambiti DR (art. 35), l'ambito REE3 a Bomba (art.33), l'ambito RUF3 a S. Barbara (art. 54), dovranno essere computate nel dimensionamento, dopo averne valutato la sostenibilità anche con apposite schede del Rapporto Ambientale.

Ribadendo che la revisione del RU in oggetto segue il precedente RU, con riferimento all'art. 8 del Regolamento regionale 3R/07, si richiede di dare conto delle quantità già prelevate dal dimensionamento "sostenibile" del PS, monitorando così la quantità di SUL ancora disponibile.

Infine, per una lettura più chiara e completa del dimensionamento si suggerisce di esprimere il dimensionamento della funzione turistico ricettiva relativa alla nuova UTOE SIR88, anche in termini di SUL.

• *Disciplina delle funzioni*

Con riferimento alle zone B e alle zone C di nuova previsione, è necessario precisare che le funzioni sono da riferirsi a quanto disposto dall'art. 7 del Regolamento regionale 3R/07 ed, in particolare, che la funzione residenziale è comprensiva dei soli esercizi di vicinato.

Pertanto occorre garantire, soprattutto nella zone B2, la prevalenza della funzione residenziale esplicitando nell'articolato normativo del RU limitate quantità ammissibili per le altre funzioni.

• *Manufatti e aree di valore storico*

In merito al patrimonio extraurbano di matrice storica, l'art. 20 del PS chiede che il RU definisca, per ciascun immobile o area: *"i processi di trasformazione edilizia ammessi per gli immobili e le aree, le destinazioni ammissibili, le categorie di intervento, i materiali e le tecnologie costruttive da utilizzarsi, le modalità di utilizzazione e sistemazione delle aree di pertinenza, l'esatta perimetrazione degli ambiti di tutela in rapporto anche dei con visivi da tutelare."* Tali aspetti sono trattati nel RU in linea generale, ma non nel dettaglio, per la mancanza delle schede associate a ciascun immobile o area, che dovrebbero essere redatte secondo il procedimento indicato all' art.9 c.9 della Norma del RU. Si prende atto della mancanza delle schede e si ritiene comunque che sia compito dell'A.C., e non della Regione, valutarne i contenuti prima di autorizzare qualsiasi

intervento sul patrimonio storico extraurbano e nelle sue aree di tutela (art.36 c.3), i cui elementi sono stati già individuati e classificati puntualmente nella cartografia di RU.

- ***Territorio aperto***

Dalla lettura parallela del testo normativo e delle tavole del RU, si rileva la volontà del Comune di potenziare le attività turistico ricettive in tutto il territorio comunale, anche attraverso la riqualificazione di alcuni ambiti produttivi e la ristrutturazione di edifici in ambito rurale con conseguenti cambi di destinazione d'uso verso il turistico ricettivo.

A tal proposito si richiamano le direttive del PIT (art.22 c.6) laddove si specifica che *"gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo del territorio considerano il territorio rurale elemento imprescindibile di connessione ambientale e paesaggistica e, come tale, non suscettibile di trasformazioni che ne sminuiscano la rilevanza e la funzionalità sistemica"*.

Facendo riferimento agli artt. 21, 22, 23, 24, 25 del PIT, relativi al *"patrimonio collinare"*, si ricorda peraltro che gli interventi di recupero, riqualificazione e nuova edificazione devono essere condizionati alla verifica della loro funzionalità strategica, sotto il profilo paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale, che si declina nelle verifiche puntuali elencate alle lettere a, b, c, d, e, f dell'art. 21 c.1 del PIT.

Si ritiene pertanto necessario, da una parte chiarire la strategicità delle previsioni in territorio rurale in risposta all'art 21 del PIT, dall'altra garantire il mantenimento degli elementi caratterizzanti il patrimonio collinare e dei valori paesaggistici definiti nella scheda di paesaggio dell'Ambito 18 del PIT, in conformità alle disposizioni dell'art. 22. c.4 della Disciplina del PIT.

Si ritiene inoltre opportuno introdurre una norma che indirizzi il RU a rendere operative le trasformazioni, privilegiando prioritariamente il recupero degli insediamenti esistenti prima di impegnare nuovo suolo, ai sensi di quanto disposto all'art. 3 commi 4 e 5 della LR 1/05.

In particolare ci si riferisce all'ambito REP Parco di Cavriglia, per il quale il RU dovrebbe individuare cartograficamente l'intera area dedicata alla valorizzazione del parco e perimetrare più nel dettaglio solo le sottozone da dedicare alle attrezzature con gli edifici esistenti da recuperare.

Si richiede quindi di distinguere il perimetro del parco quale ambito di valorizzazione dal perimetro dell'area per attrezzature.

Inoltre la sottozona FIP1_P per attrezzature, ricadente all'interno del Parco di Cavriglia è stata introdotta in conformità agli obiettivi posti dal PS (art.11) di valorizzazione, anche in chiave turistica, del parco di Cavriglia, da realizzarsi tramite il potenziamento delle attività esistenti e con il recupero della maglia infrastrutturale.

Poiché l'area individuata per le attrezzature passa da 4 ettari dell'esistente villaggio a 10 ettari di previsione e ricade parzialmente in zona di vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico e in area con boschi di pregio, nonché nel SIR 88 (così come evidenzia il Rapporto Ambientale), è necessario, dopo aver verificato le condizioni del PIT precedentemente citate, riportare nella norma (art.60 c.6 lett.c del RU) le prescrizioni volte alla mitigazione degli impatti illustrati al paragrafo 3.5 dello Studio di Incidenza.

Più in generale, ferme restando le precedenti verifiche sul patrimonio collinare, per tutti gli ambiti con destinazione turistico ricettiva in territorio extraurbano, appare impropria la classificazione come attrezzature. Si ritiene perciò opportuno riconsiderare tali previsioni nel territorio rurale, verificandone altresì la coerenza rispetto agli artt. 24 e 25 del PIT, nell'ottica della salvaguardia delle risorse agro ambientali e paesaggistiche del territorio.

Infine, poiché per gli ambiti di riqualificazione in territorio extraurbano, in cartografia sono state individuate aree molto estese intorno all'edificato oggetto degli interventi, si invita a individuare come "ambito di riqualificazione" solo l'area effettivamente da riqualificare con gli edifici ivi collocati.

- ***Ambiti di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e ambiti di trasformazione***

1. In località Cavriglia Borgazzano, esternamente al perimetro dei centri abitati e della UTOE, il RU riconosce due comparti residenziali B2 e B3A, in cui sono ammessi aumenti di volume e interventi fino alla nuova edificazione con l'indice prescritto dall'art.13 c.5 del RU. In adiacenza ad essi il RU riconferma le sottozone FTA3_P, FTA1_P, FTA1_2_P come ambiti extraurbani oggetto di recupero e destinati ad attività turistico ricettive (FTA3_P, FTA1_P) e residenziali (FTA1_2_P) e perimetra l'ambito DRA2 di riqualificazione degli

insediamenti esistenti "mobilitario OSMA" per il quale si prevede un cambio di destinazione d'uso da artigianale a turistico ricettivo.

Gli interventi in tali aree a connotazione prevalentemente rurale e scarsamente urbanizzate, risultano problematici sia sotto il profilo localizzativo, in quanto attualmente sono presenti edifici isolati, sia sotto il profilo quantitativo, in quanto, trovandosi all'esterno del perimetro delle UTOE, non ne risultano esplicitate le quantità a livello di dimensionamento.

Inoltre, dal punto di vista funzionale, prevedendosi anche quote residenziali, si ritiene impropria la classificazione come *attrezzature* degli ambiti FT e le previsioni appaiono in contrasto con le disposizioni dell'art. 21 c.7 del PIT, ovvero che *"sono comunque da evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana"*.

In considerazione delle caratteristiche paesaggistiche e della natura rurale dell'ambito, nonché del quadro normativo attualmente vigente, si invita l'A.C. a riconsiderare tali previsioni, eventualmente limitandone lo sviluppo al solo recupero del P.E.E.: si ritiene comunque impropria la classificazione di *"attrezzature"* attribuita a tali ambiti che attualmente conservano una connotazione prevalentemente rurale.

2. Il RU destina gli ambiti di riqualificazione insediativa RE in località Pancole ad attività turistico ricettive e ad interventi di recupero con possibilità di incremento volumetrico fino al 20% dell'esistente, da realizzarsi in corpi separati da quelli esistenti. Rilevando che i due ambiti presentano caratteristiche di ruralità e che non risulta chiaro quali manufatti siano da assoggettare al recupero, si invita l'Amministrazione comunale a riconsiderare la previsione, nel rispetto dell'art. 22 del PIT che indirizza gli strumenti della pianificazione a limitare al massimo la sottrazione di suolo agricolo.

3. Poiché l'Ambito REA4 non è stato individuato in cartografia si ritiene necessario che il Comune verifichi la localizzazione di tale area indicandola nella tavola del RU e tenendo conto che qualora ricadesse nell'*"ambito di tutela degli aggregati"*, la previsione dovrebbe essere comunque condizionata, ai sensi dell'art. 36 del RU, al mantenimento dei valori esistenti.

4. In riferimento a quanto dichiarato dal Comune nell'art. 33 c.4 del RU, ovvero che *"negli ambiti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente RE, il Comune potrà individuare ambiti edificatori di dimensioni inferiori o superiori purché funzionali al raggiungimento degli obiettivi"*, si suggerisce di modificare tale norma ammettendo la sola possibilità di limitate modifiche all'individuazione specifica del comparto in sede di piano attuativo, dovute alla scala di maggior dettaglio rispetto all'ambito individuato nel RU.

5. Il RU consente di riqualificare gli ambiti produttivi DR a S. Cipriano ammettendo usi diversi (residenza, artigianato, commercio al dettaglio, attività turistico ricettiva, di servizio e direzionale). Si ritiene opportuno che la norma specifichi le funzioni consentite e le limitazioni localizzative, in ragione della contiguità di tali ambiti con l'industria a Rischio di Incidente Rilevante "Casprini Spa". Per ulteriori approfondimenti si rimanda a quanto contenuto nei contributi del settore *Energia, tutela della qualità dell'aria e dell'inquinamento elettromagnetico ed acustico*, allegati al presente documento.

- ***Le trasformazioni previste nell'area della miniera***

Il territorio di Cavriglia è stato diffusamente interessato dalla presenza di insediamenti produttivi, e, in particolare, dalla miniera di lignite in concessione ad ENEL, coltivata a fini energetici fino al 1994, il cui territorio è stato oggetto di un *progetto di recupero ambientale* approvato dalla Regione Toscana con Decreto dir. n. 416 del 9 febbraio 2010, che interessa un'area sommariamente corrispondente al *Subsistema dell'Area della Miniera*, con le UTOE *3A Area Mineraria, 1A Cavriglia, 2C Santa Barbara, 2D Area Centrale, 1E Melegnano*.

In considerazione di ciò, la revisione al il RU in oggetto, oltre a riportare il perimetro del progetto ENEL e riconfermare la vocazione produttiva dell'area strettamente connessa alla Centrale (zona F4F4_P centro intermodale, e zona F4F3 attrezzature di servizio alle attività produttive), interviene nel riesame di alcune aree industriali dismesse o di singoli edifici a carattere produttivo sparsi nel territorio afferente all'area del ex miniera destinandole alla funzione turistico ricettiva.

A tal proposito si richiama l'art. 18 c. 4 del PIT, laddove dispone che *"il recupero e la riqualificazione di aree industriali dismesse situate al di fuori delle aree urbanizzate e implicanti il mutamento di destinazione d'uso, sono ammissibili qualora rispondano a specifiche esigenze del Comune interessato anche ai fini della"*

disponibilità di servizi collettivi, dell'offerta di edilizia sociale e delle dotazioni infrastrutturali" (art.18 cc. 4bis, 5) e si invita si invita l'A.C. a tener conto dei suddetti contenuti e in particolare delle funzioni ivi indicate. Inoltre si invita l'A.C. a riconsiderare le seguenti previsioni, anche in riferimento alle specifiche criticità:

1. Nell'ambito riconfermato F1C1_P per attrezzature sportive in località Pian Di Colle la riqualificazione dell'ex miniera comporta la localizzazione del nuovo campo sportivo di Castelnuovo con parco acquatico, piscina e servizi annessi, per un totale di 3000 mq di SUL per funzioni turistico ricettive e 300 mq di SUL per attività commerciali. In considerazione della presenza del bosco, si ritiene necessario specificare meglio la localizzazione delle diverse funzioni internamente all'ambito e a definire più chiaramente il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 25 del PIT, che condiziona la possibilità di localizzare nuovi impianti, insediamenti e funzioni specialistiche di tipo sportivo e per il tempo libero subordinandole "alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio di cui al c. 2 dell'art. 3 della LR1/05, e alla condizione che non si alteri il valore dei paesaggi e si promuova la riqualificazione di quelli degradati recuperando un idoneo assetto agrario e idrogeologico del territorio".

2. Per l'ambito di recupero RE in località Bomba, anch'esso ricadente nel perimetro del progetto ENEL, la norma (REE3 art.33 c.4 lett. m) prescrive la conversione degli ex fabbricati minerari in edifici con destinazione d'uso turistico ricettiva e/o di supporto delle imprese, mentre nella tavola 1 del RU l'ambito è individuato come zona di riqualificazione residenziale: occorre pertanto chiarire la destinazione d'uso finale prevista nell'ambito, anche in riferimento alla Sezione 3 del PIT, scheda di paesaggio n. 18 che indica come obiettivo di qualità per il sito di S. Barbara la "tutela del valore identitario della Centrale e la riqualificazione delle aree del comprensorio estrattivo".

Inoltre, trattandosi di ambito di riqualificazione dell'insediamento esistente, si richiede di integrare la norma precisando che le addizioni funzionali non potranno configurare nuovi organismi edilizi, come disposto dall'art. 79 c. 2 lett. d pto. 3 della LR 1/05.

3. Alla sottozona di nuova previsione F1A2_P ex discariche minerarie, il RU attribuisce la funzione di attrezzature sportive. In relazione alla pericolosità idraulica e alla presenza di alcune aree boscate individuate dall'A.C., si ritiene necessario inserire nella specifica norma le necessarie condizioni alla trasformabilità finalizzate al mantenimento e alla salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici riconosciuti in tale ambito.

• **Rapporto Ambientale e Studio d'Incidenza**

Si ricorda che, anche sugli ambiti di riqualificazione deve essere effettuata una specifica valutazione da documentare con il Rapporto Ambientale: si richiede perciò di integrare il documento con le schede relative agli ambiti DR (art. 35), all'ambito REE3 a Bomba (art.33), all'ambito RUF3 a S. Barbara (art. 54).

Inoltre, in coerenza con quanto dichiarato all'interno dell'allegato 3 dello Studio d'incidenza, ovvero che "l'aggiornamento delle previsioni è stato fatto tenendo conto di criteri di sostenibilità, privilegiando la riqualificazione rispetto alla nuova costruzione", si suggerisce di introdurre nel RU una norma che indirizzi gli interventi, privilegiando prioritariamente il recupero del P.E.E. rispetto al nuovo impegno di suolo.

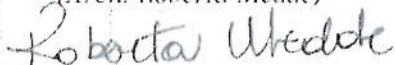
Si allegano alla presente i contributi delle articolazioni regionali dei settori:

- Settore Autorità di Vigilanza sulle Attività Minerarie
- Settore Disciplina, politiche e incentivi del commercio e attività terziarie
- Settore Produzioni agricole vegetali
- Settore Energia, tutela della qualità dell'aria e dell'inquinamento elettromagnetico ed acustico
- Settore Rifiuti e bonifiche dei siti inquinati

Si allega inoltre il contributo della P.O. Monitoraggio del PIT, degli strumenti urbanistici degli atti di pianificazione paesaggistica, della qualità del sistema insediativo e della competitività dei sistemi.

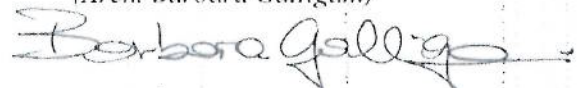
Il funzionario per il territorio

(Arch. Roberta Medda)



Il Responsabile P.O.

(Arch. Barbara Galligani)





REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Generale delle
Politiche Ambientali Energia e
Cambiamenti Climatici
Settore Autorità di Vigilanza sulle Attività Minerarie

Prot. n. AOO-GRT/...../ L.60.20.10
De cuore nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio del 25.11.2013
Numero 302367

Alla Direzione Generale del Territorio
Settore Pianificazione del territorio

Oggetto: L.R. n. 1 del 03.01.2005 – Comune di Cavriglia – Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico. Adozione di cui alla delibera di C.C. n. 36 del 29/10/2013 – Richiesta contributi

Con riferimento alla richiesta in oggetto, questo Settore, pur non avendo specifiche competenze a piani strutturali e regolamenti urbanistici comunali, fa presente che in comune di Cavriglia (AR) è vigente la concessione mineraria per lignite denominata "S. Barbara", attualmente in fase di riassetto ambientale.

Il suddetto Comune è senza dubbio informato sui lavori svolti, su quelli attualmente in corso e sui futuri, in quanto è stato chiamato ad esprimere il proprio parere in ogni fase istruttoria relativa al citato riassetto ambientale.

Distinti saluti

L'Ingegnere Capo
(Luigi Paldino)

O.M.



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Generale
"Competitività del Sistema Regionale e
Sviluppo delle Competenze"

Settore "Disciplina, politiche e incentivi
del commercio e attività terziarie"

Data

Prot. N.
da citare nella risposta

Allegati

Risposta al foglio del

n.

Oggetto:

Comune di Cavriglia (AR). Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico. Adozione di cui alla delibera di C.C. n.36 del 29.10.2013. Richiesta contributi prot. 302367 del 25.11.2013.

D.G. Governo del Territorio
Settore Pianificazione del Territorio
SEDE

Alla c.a. Arch. M.S. Ganapini
Arch. R. Medde

Con riferimento alla richiesta di contributo di cui in oggetto, si fa presente che il Comune di Cavriglia (AR) non risulta al momento interessato da concessioni e/o permessi di ricerca di acqua minerale o termale in essere.

Per quanto attiene ad eventuali istanze in corso di istruttoria si fa presente che i Comuni, che gestiscono la materia in base alla L.r. 38/2004, sono tenuti ad informare la Regione della conclusione dei procedimenti ma non del loro avvio; si invita pertanto codesto ufficio ad effettuare un ulteriore accertamento in tal senso presso la stessa Amministrazione comunale.

Cordiali saluti.

La Dirigente del Settore
Dott.ssa Elisa Nannicini

Mpr/

50121 Firenze, Via Pietrapiana 30
Segreteria Settore:
Tel. 055 / 4383851 -- Fax : 055 / 4385981
Responsabile Settore Dott.ssa Elisa Nannicini
e-mail: elisa.nannicini@regione.toscana.it

REGIONE TOSCANA

Giunta Regionale



Prot. n. AOO-GRT
da citare nella risposta

**Direzione Generale Competitività del Sistema
Regionale e Sviluppo delle Competenze**
Area di Coordinamento Sviluppo Rurale

Settore Produzioni Agricole Vegetali

Data

Allegati 1 di seguito

Risposta al foglio del
Prot. numero AOO - GRT/

Oggetto: Comune di Cavriglia (AR) Variante al P.S. e al R.U. Adozione con Del. C.C. n. 36 del 29/10/2013. Contributi tecnici.

Alla Direzione Generale Governo del territorio
Settore Pianificazione del territorio

Si trasmette di seguito il contributo istruttorio di questo Settore e del Settore Forestazione, promozione dell'innovazione e interventi comunitari per l'agroambiente, relativo al Comune di Cavriglia (AR) (delibera di Consiglio comunale n. 36 del 29 ottobre 2013 di adozione di variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico).

Il Dirigente Responsabile del Settore
(Dr. Stefano Barzagli)

Contributo istruttorio relativo al Comune di Cavriglia (AR) – Adozione di variante al P.S. e al R.U. di cui alla Del. C.C. n. 36 del 29/10/2013.

Considerazioni specifiche sugli aspetti agricoli.

Piano Strutturale

Non si rilevano particolari problematiche per le materie di competenza.

N.T.A. Regolamento urbanistico:

Titolo II “Disciplina per il territorio rurale”

Art. 20 “Norme riferite a tutto il territorio rurale”

Paragrafo “Destinazioni ammesse”

- Punto 3 - Viene previsto il divieto assoluto alla realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici di tipo intensivo, anche nel caso di possibile riutilizzo di fabbricati esistenti. Si suggerisce di valutare l'opportunità di una prescrizione di questo tipo estesa su tutto il territorio comunale, in considerazione della forte vocazione agricolo-zootecnica dell'area del Valdarno. In alternativa la realizzazione degli allevamenti potrebbe essere rinviata ad una valutazione caso per caso.
- Punto 4 – Viene prescritto di sottoporre all'approvazione di specifico piano attuativo la realizzazione di maneggi e/o allevamenti di cavalli. Si rileva che vengono assimilate nella prescrizione attività molto diversificate tra di loro. Infatti se per i maneggi, specialmente se di rilevanti dimensioni, appare necessaria una valutazione della viabilità e dell'inserimento ambientale complessivo, l'allevamento di equini è una delle possibili attività ordinarie delle aziende agricole, per la quale il sistematico ricorso alla procedura del piano attuativo può risultare fortemente onerosa. Si suggerisce valutare una riformulazione in tal senso della norma, che appare anche non coerente con quanto disposto al precedente punto 9 del paragrafo “Norme di carattere generale”.

Referente
Marco Minucci
Tel. 055/4383713
e-mail: marco.minucci@regione.toscana.it

Considerazioni specifiche agli aspetti forestali.

A seguito della richiesta di contributo relativa alla pratica di cui alla L.R. n. 1 del 03.01.2005, - Comune di Cavriglia (AR) – Adozione di variante al P.S. e al R.U. di cui alla Del. C.C. n. 36 del 29/10/2013 Prot. numero AOO – GRT/302367/N.060.020 del 25/11/2013, si comunica quanto segue:

L'adozione della variante del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico di cui alle Delibera di C.C. n. 24 e 25 del 27.09.2013 del Comune di Guardistallo (PI) non comporta nessuna problematica per le materie di competenza del Settore Forestazione, Promozione dell'innovazione e interventi comunitari per l'agroambiente.

Claudio Ciardi

te
Ciardi
83696
c.ciardi@regione.toscana.it

firmato da BARZAGLI STEFANO; Dirigente/i dell'Amministrazione scrivente.
ificata con esito positivo al momento dell'invio del documento in data 20/12/2013
o, da cui la copia è tratta, è stato predisposto e conservato presso l'Amministrazione scrivente
tecniche di cui all'art. 71 del d.lgs. 82/2005 (art. 3bis d lgs. 82/2005).



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Generale Politiche
Ambientali, Energia e cambiamenti
climatici
SETTORE ENERGIA, TUTELA DELLA QUALITA' DELL'ARIA
E DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO E
ACUSTICO

Prot. n.
Da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio del 25.11.2013

numero AOOGR/302367/N.060.020

Oggetto: L.R. n. 1 del 03.01.2005 – Comune di Cavriglia – Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico. Adozione di cui alla delibera di C.C. n. 36 del 29.10.2013 – Trasmissione contributo.

Al Responsabile del Settore
Pianificazione del territorio
Arch. Antonella Turci
SEDE

In relazione all'oggetto e alla nota prot. n. AOOGR/146267/P.60.40.20 del 03.06.2013 del Settore scrivente, si segnala che nel Comune di Cavriglia è attiva un'industria classificata come *Azienda a rischio di incidente rilevante* ex art.6 del D. Lgs. 334/99 e s.m..

La società Casprini Gruppo Industriale SpA ha infatti un'industria di lavorazione galvanica in via G. Carducci, 6 (Cavriglia) e per il superamento dei limiti previsti per le sostanze classificate come Molto tossiche e Tossiche è soggetta agli adempimenti previsti dagli articoli 6 e 7 del D.Lgs. 334/99.

Si ricorda che il Comune interessato dalla presenza di industrie a rischio, ricadenti negli art .6 e/o art.8 del D. Lgs. n. 334/99 e s.m., nel processo di pianificazione territoriale e di adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti deve effettuare una valutazione di compatibilità territoriale degli insediamenti previsti (e delle risorse vulnerabili presenti/previste) rispetto all'attività di tali industrie.

La valutazione di compatibilità territoriale, ai sensi del D.M. 9/5/2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante", si sostanzia con la predisposizione di un **elaborato tecnico**, denominato R.I.R. (Rischio Incidenti Rilevanti), **allegato e parte integrante e sostanziale del Regolamento Urbanistico**.

Il Comune di Cavriglia nel documento Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica (pag.37 punto 5.8

oggetto: L.R. n. 1 del 03.01.2005 i2/2 Comune di Cavriglia i2/2 Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico n allegati: 0

Rischio di incidente rilevante) e nel documento Norme tecniche di attuazione (pagg. 56/57 punto 15 art .35) considera la presenza dell'industria a rischio citata ma rimanda alle procedure generali dettate dal D. M. del 9 maggio 2001 invece di dare attuazione diretta e puntuale a quanto previsto del D.M. stesso (predisposizione dell'elaborato R.I.R.).

Si ritiene che il R.U. debba essere integrato con il documento tecnico R. I. R. e di conseguenza possano essere correttamente determinate le destinazioni d'uso del territorio compatibili con l'Azienda a rischio di incidente rilevante presente

Cordiale saluti.

IL RESPONSABILE

Ing. Aldo Ianniello

PR/60.40.20



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

**Direzione Generale Politiche
Ambientali, Energia e
cambiamenti climatici**
SETTORE ENERGIA, TUTELA DELLA QUALITA'
DELL'ARIA E DELL'INQUINAMENTO
ELETTROMAGNETICO E ACUSTICO

Prot. n. 100 CRT-115267-P-50-60-20
Da citare nella risposta

Data 03-05-2013

Allegati

Risposta al foglio del
numero

Oggetto: Art. 17 L.R. n.1 del 03/01/2005 – Trasmissione contributi.

Al Responsabile del Settore
Pianificazione del territorio
Arch. Antonella Turci
SEDE

In relazione all'oggetto, si riportano di seguito i contributi relativi alle componenti ambientali di competenza del Settore scrivente, idonei ad incrementare il quadro conoscitivo e le indicazioni necessarie, ai fini della coerenza e compatibilità con gli atti della programmazione e pianificazione regionale. Tali contributi rivestono carattere generale e sono applicabili a tutti i procedimenti attivati ai sensi dell' art. 17 della L.R. n. 1 del 03/01/2005. Sarà nostra cura comunicare tempestivamente eventuali modifiche al quadro normativo alla base degli stessi contributi.

COMPONENTE ATMOSFERA

La gestione della qualità dell'aria ai fini della tutela della risorsa, di competenza delle Regioni secondo quanto previsto dai disposti del D.Lgs. 155/2010, si attua sulla base della suddivisione del territorio regionale in zone e agglomerati in base ai livelli di qualità dell'aria rilevati dalla rete di monitoraggio. Questa competenza si attua in accordo con quanto previsto dalla Legge regionale 9/2010 "Norme per la tutela della qualità dell'aria" che nel dettaglio ripartisce le competenze in materia tra le Amministrazioni locali.

Con la Deliberazione 1025/2010 è stata effettuata la zonizzazione citata e sono stati individuati i Comuni che presentano criticità relativamente ai valori di qualità dell'aria misurati e per tale motivazione sono tenuti all'elaborazione di appositi Piani di Azione Comunale (PAC).

Questi piani, costituiranno lo strumento attuativo a livello locale delle finalità e degli indirizzi stabiliti dalla L.R. 9 /2010 in coerenza con gli obiettivi definiti dal Piano Regionale per la qualità dell'Aria ambiente (PRQA), in fase di predisposizione, per il risanamento e il miglioramento della qualità dell'aria ambiente.

I Comuni soggetti all'elaborazione dei PAC, per effetto dell'art.12, comma 5, della L.R. 9/2010, qualora individuino interventi che comportano modifiche agli strumenti della pianificazione territoriale, adegueranno ad essi i rispettivi regolamenti edilizi, i piani urbani della mobilità ed i piani urbani del traffico.

Gli atti di pianificazione territoriale a livello comunale, in coerenza con il PRQA, dovranno essere finalizzati a preservare la risorsa aria.

Per tutte le altre realtà territoriali in cui i livelli degli inquinanti rispettano i valori limite di qualità dell'aria occorrerà garantire che nelle trasformazioni del territorio vengano adottate le misure necessarie a preservare la migliore qualità dell'aria ambiente in coerenza con gli indirizzi che verranno stabiliti dal PRQA.

In attesa della sua approvazione lo strumento di programmazione regionale è rappresentato dal Piano Regionale di Risanamento e Mantenimento della qualità dell'aria ambiente (PRRM) approvato con la DCR 25.06.2008, n. 44 ai sensi dell'art. 17, comma 1, della L.R. 9/2010.

COMPONENTE ENERGIA

Va innanzitutto premesso che lo strumento urbanistico, che ha un periodo applicativo di svariati anni e effetti sul territorio di lunga durata, si ritrova i problemi di un sistema energetico entrato da pochi anni in una profonda trasformazione.

Si riassume lo scenario di natura energetica con cui lo strumento urbanistico si confronta o dovrà confrontarsi:

progressiva diminuzione fonti fossili + problemi climalteranti



obiettivi di abbattimento consumi e moltiplicazione energia da rinnovabili.

Gli obiettivi formalizzati sono il Minimo UE al 2020: 20% di riduzione consumi, 20% di riduzione emissioni, 20% produzione da fonti rinnovabili.

Sono stati formalizzati anche i seguenti obiettivi di dettaglio, che si presentano di difficile conseguimento e richiedono uno sforzo su tutti i fronti e tutte le tecnologie:

- per l'efficienza energetica edifici (Direttiva 2010/31/CE): entro 31/12/2020 edifici di nuova costruzione "a energia quasi zero", riqualificazione edifici esistenti
- per le fonti rinnovabili (Direttiva 2009/28/CE): quota obbligatoria di consumo da rinnovabili al 2020 con sanzioni nel caso di non rispetto (Italia 17%, Toscana 16,5% di sole rinnovabili termiche ed elettriche!)

D'altra parte, se lo strumento ha incidenza oltre il 2020, come usualmente succede nel Governo del Territorio, dovrà tarare le proprie politiche su obiettivi di maggior respiro e non sul minimo al 2020... Vedi ad es. la premessa al Piano Indirizzo Energetico Toscana 2008.



Meccanismi già individuati (in ambito Europeo, nazionale, regionale) per perseguire gli obiettivi succitati

per semplicità di analisi li dividiamo in :

- a) Meccanismi per l'edilizia sostenibile
- b) Meccanismi per la realizzazione delle altre infrastrutture energetiche

Si dettaglia quindi di seguito alcuni dei meccanismi normativi succitati di cui lo strumento urbanistico deve tenere conto, con alcune indicazioni sul loro impatto territoriale

- a1) Prescrizioni minime di efficienza energetica per i nuovi edifici e le manutenzioni

straordinarie, contenute nel DPR 59/2009

Lo strumento urbanistico non ha molto da dire rispetto ad una norma vigente se non opportunamente richiamarla; rimane, a lato, il problema dato dalla debolezza dei controlli sul rispetto di tali standard di qualità. Lo strumento può anche chiedere requisiti più stringenti, tenuto però conto che la norma citata, in quanto recente, è già molto più performante rispetto al passato

a2) Prescrizioni di cui alla Direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia.

Lo strumento urbanistico deve innanzitutto richiamare in modo preciso la norma vigente (DPR 59/2009).

Lo strumento può poi anche chiedere requisiti più stringenti, tenuto però conto che il DPR 59/2009 citato, in quanto recente, è già molto più performante rispetto al passato.

Lo strumento deve tener conto che è in via di recepimento la Direttiva 2010/31/UE : la Direttiva richiede sforzi supplementari per ridurre il consumo energetico del tessuto edilizio. In un punto la Direttiva dà un criterio diretto, che è opportuno i Comuni già recepiscano: entro il 2020 (entro il 2018 nel caso di edifici pubblici) i nuovi edifici dovranno avere un consumo energetico "quasi zero".

All'Ente locale spetta poi permettere le trasformazioni edilizio/tecnologiche che consentano il conseguimento di tali target qualitativi. Rileva al riguardo segnalare che le prescrizioni di cui sopra non sono di possibile conseguimento senza una progettazione (anche) urbanistica adeguata.

Si pensi ad es. al c.d. "diritto al sole": illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti che tagliano la produttività degli impianti solari.

Si pensi alla previsione o predisposizione di reti di teleriscaldamento da associarsi a impianti a fonti rinnovabili o ad alta efficienza.

All'ente locale inoltre si ricorda il problema fondamentale dato dalla debolezza dei controlli sul rispetto della parte prescrittiva di quegli standard di qualità

a3) Prescrizioni minime di fonti rinnovabili riscritte dal DLGS 28/2011 art.11, nel caso di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti.

Si ricorda che l'inosservanza di tali prescrizioni comporta, ai sensi del dlgs 28/2011, il diniego del rilascio del titolo edilizio.

Per il dlgs 28/2011 "edificio di nuova costruzione" è quello la cui richiesta di titolo edilizio è stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del dlgs (29 marzo 2011); "edificio sottoposto a ristrutturazione rilevante" è uno demolito e ricostruito, o uno di SUL>1000mq soggetto a ristrutturazione integrale dell'involucro.

Si ricorda che eventuali obblighi previsti dai Comuni sulla stessa materia dovevano esser adeguati entro 180 gg dalla data di entrata in vigore del dlgs 28/2011. Se non adeguati sono già decaduti automaticamente.

L'art. 11 e l'allegato 3 di tale DLGS divengono quindi il cardine di una disciplina complessiva sul tema. Si nota che non basta più documentare l'impossibilità tecnica a ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di fonti rinnovabili: tale non ottemperanza fa scattare obblighi sostitutivi maggiori sull'efficienza energetica.

Lo strumento urbanistico dovrebbe innanzitutto recepire il dettato del Dlgs 28/11

Lo strumento urbanistico ha quindi il compito di individuare gli ulteriori immobili, oltre a quelli già notificati, il cui valore storico-artistico li sottrae agli obblighi del Dlgs 28/11

Lo strumento ha poi ampi spazi residui sul tema relativamente agli interventi edilizi non contemplati dal dlgs 28/11 (si pensa alle ristrutturazioni integrali degli immobili <1000mq).

L'ente locale ha soprattutto il difficile compito di assicurare la realizzabilità tecnica degli interventi (ad es. per realizzare il fotovoltaico servono tetti idonei, superfici adeguate, e il sopraccitato "diritto al sole");

b1) Incentivi pubblici ai privati per piccoli impianti a fonti rinnovabili. incentivi statali sul Fotovoltaico e per le altre fonti rinnovabili.

La politica di governo del territorio dovrebbe fornire delle localizzazioni ed occasioni ad hoc per permettere ai privati di usufruire degli incentivi che la pubblica amministrazione dà a chi produce energia da rinnovabili.

Varie esperienze sono state già svolte in Italia. In Emilia Romagna gli strumenti urbanistici devono obbligatoriamente destinare a questi scopi zone ad hoc. In Toscana ci sono esperienze come "un ettaro di cielo" e simili.

In caso di interventi di trasformazione del territorio con volumetria rilevante va necessariamente verificata la possibilità della contemporanea installazione di impianti da FER di dimensione adeguata ai consumi previsti per l'area.

b2) Realizzazioni di impianti e connesse reti di teleriscaldamento e teleraffrescamento.

Le disposizioni dell'Unione europea sulla riduzione del consumo delle fonti fossili considerano il collegamento alle reti di teleriscaldamento uno strumento valido per l'ottenimento di tale obiettivo.

La realizzazione di tali reti avviene con un coerente disegno degli atti di governo del territorio.

Una scelta in tal senso deve considerare che l'impianto di produzione dovrà comunque essere localizzato in prossimità dell'area fornita (vedi esempi come Ferrara...)

b3) Realizzazioni di impianti a fonte rinnovabile non direttamente connessi alle esigenze energetiche di un edificio.

Si danno di seguito alcune indicazioni, certamente non esaustive, in merito:

- Sono state pubblicate, in GU 18 settembre 2010, n. 219 le Linee Guida Nazionali sulle Fonti Rinnovabili (D.M. 10/09/2010). Dal 2 gennaio 2011 si applicano anche in Toscana pur in presenza di normativa regionale difforme. Per le stesse Linee Guida solo la Regione può stabilire divieti assoluti, in atti di pianificazione o programmazione, per determinate aree all'installazione degli impianti di produzione di en. elettrica da fonte rinnovabile (paragrafo 1.2 delle Linee Guida). Esse stabiliscono anche i parametri che l'Amministrazione deve seguire per verificare l'idoneità di un'area a determinati impianti.
- E' stata varata la lr 11/2011, recentemente modificata dalla LR 56/2011 e completata dalla Delib.C.R. 26-10-2011 n. 68: tale pacchetto di norme individuano le aree non idonee al fotovoltaico a terra.
- La legge nazionale stabilisce il principio della compatibilità di massima degli impianti di produzione di en. elettrica da fonte rinnovabile con le aree agricole (dlgs 387/2003 art. 12 comma 7): tale principio è stato svolto dalla LR 11/2011 in senso restrittivo in considerazione del particolare legame fra agricoltura e territorio in Toscana.

Quindi secondo le caratteristiche delle varie zone agricole potranno essere installati, seguendo le prescrizioni della lr 11/2011 e degli atti attuativi regionali, solo limitate tipologie di impianti.

- E' in fase di predisposizione il nuovo Piano Ambientale Energetico Regionale (PAER). Lo schema di PAER è reperibile con tutti gli allegati a <http://www.regione.toscana.it/paer>. *Negli allegati sono individuate le aree regionali non idonee alla installazione di impianti eolici ed impianti di produzione elettrica da biomasse*
- **Lo strumento comunale, in presenza di questo quadro generale, non deve operare tramite divieti specifici alla installazione di impianti di produzione di en. elettrica da fonte rinnovabile in determinate aree del territorio di competenza, poiché sarebbe a rischio di illegittimità. In materia di aree non idonee richiamerà la legge regionale, i suoi atti attuativi, nonché il PAER**
- **Lo strumento comunale può però fornire indicazioni, dettare congrue modalità di inserimento, stabilire specifiche di produzione di en. elettrica da fonte rinnovabile che anche gli impianti a fonte rinnovabile dovranno rispettare.**
- Lo strumento urbanistico comunale può anche individuare zone in cui dovrebbe concentrarsi per le caratteristiche dell'area, determinati grandi/medi impianti da fonte rinnovabile; tale individuazione dovrà però essere coerente con quanto dettato dalla legge regionale in materia di aree non idonee, e da quanto sarà dettato dal PAER sempre sul tema.
- Ad es. la lr 11/2011 ha vietato grandi installazioni di fotovoltaico in area agricola e ha prescritto che gli impianti fotovoltaici a terra superiori a 20 kW dovranno rispettare le distanze minime dettate dall'art. 6 della lr 11/2011 come modificata dalla lr 56/2011.

INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

In relazione ai pareri da rendere al Settore Pianificazione del Territorio riferiti alle procedure urbanistiche e territoriali degli Enti Locali (ex L.R. 1/2005) si specifica che, per gli aspetti di competenza (industrie a rischio di incidente rilevante di cui al decreto legislativo del 17 agosto 1999 n. 334 e s.m.) **tutti i Comuni** sul cui territorio sono (o saranno) ubicate industrie a rischio di incidente rilevante devono verificare che **siano rispettati i requisiti minimi e di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale** così come previsto dal decreto 9 maggio 2001 del Ministero dei Lavori Pubblici "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

In sostanza il Comune interessato dalla presenza di industrie a rischio, ricadenti negli artt. 6 e 8 del D. Lgs. n. 334/99, nel processo di pianificazione territoriale e di adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti **deve effettuare una valutazione di compatibilità** di tali industrie rispetto agli insediamenti ed alle risorse vulnerabili presenti e/o contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica.

Tale valutazione si sostanzia nella predisposizione di un **elaborato tecnico redatto, ai sensi dell'art.4 del D.M. 9/5/2001, denominato R.I.R.** (Rischio Incidenti Rilevanti) quale parte integrante e sostanziale (ma autosufficiente) del Regolamento Urbanistico.

Di seguito si elencano i Comuni interessati dalla presenza di industrie a rischio per i quali è opportuno verificare ed indicare espressamente, in occasione della richiesta al Settore

Scrivente dell'espressione del parere, se sia stato redatto il documento RIR citato. In caso contrario lo stesso si riserva di esprimere il parere di competenza.

Comune

AUTOPASCIO (LU)
AREZZO (AR)
AULLA (MS)
BARBERINO DI MUGELLO (FI)
CALENZANO (FI)
CAMPI BISENZIO (FI)
CAMPIGLIA MARITTIMA (LI)
CAPANNORI (LU)
CARRARA (MS)
CASCINA (PI)
CAVRIGLIA (AR)
CHIUSI (SI)
CINIGIANO (GR)
COLLE DI VAL D'ELSA (SI)
COLLESALVETTI (LI)
FIRENZUOLA (FI)
FOSDINOVO (MS)
GAMBASSI TERME (FI)
GROSSETO (GR)
LASTRA A SIGNA (FI)
LIVORNO (LI)
MASSA (MS)
MONTALCINO (SI)
MONTALE (PT)
MONTEPULCIANO (SI)
PIOMBINO (LI)
PISA (PI)
PONTEDERA (PI)
PORCARI (LU)
PRATO (PO)
REGGELLO (FI)
ROSIGNANO MARITTIMO (LI)
SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)
SAN MINIATO (PI)
SANSEPOLCRO (AR)
SANTA CROCE SULL'ARNO (PI)
SCANDICCI (FI)
SCARLINO (GR)
SERRAVALLE PISTOIESE (PT)
SIGNA (FI)
SOVICILLE (SI)
STAZZEMA (LU)
TERRICCIOLA (PI)

VICOPISSANO (PI)

VINCI (FI)

VOLTERRA (PI)

COMPONENTE RUMORE

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) è lo strumento fondamentale per la tutela della popolazione dall'inquinamento acustico previsto dalla vigente normativa (legge 447/95 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e legge regionale 89/98 "Norme in materia di inquinamento acustico" e ss.mm.ii.).

Con riferimento alle procedure di cui all'art. 15 della L.R. n.1/2005, si fa presente che i Comuni dovranno adempiere alle prescrizioni contenute nell'art. 7 (Adeguamento degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali) della legge regionale 89/98 e di seguito riportato:

"1. I Comuni sono tenuti ad adeguare i propri strumenti urbanistici con il piano di classificazione acustica entro 12 mesi dalla pubblicazione dell'avviso di cui all' art. 5 comma 5, lettera b).

2. I piani strutturali, il cui procedimento di formazione, ai sensi della L.R. 1/2005, sia avviato successivamente all'adozione del piano di classificazione acustica devono essere adeguati con esso.

2 bis. In attuazione di quanto previsto all'articolo 6, comma 2, della L. 447/1995, i comuni adeguano i regolamenti locali di igiene e sanità o di polizia municipale disciplinando, in particolare, le modalità di controllo sul rispetto delle disposizioni contenute nel decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)".

COMPONENTE RADIAZIONI NON IONIZZANTI E IONIZZANTI

Inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza – fasce di rispetto elettrodotti

La normativa in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico, ed in particolare dai campi di induzione magnetica, prevede che all'interno di determinate fasce di rispetto dagli elettrodotti, e dalle stazioni e cabine di trasformazione, non sia "consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore." (l. 36/2001, art 4 comma 1, lettera h). Si fa presente che la stragrande maggioranza degli elettrodotti fa capo a Terna Spa e RFI Spa.

Il DPCM 08/07/2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti" stabilisce all'articolo 6 che il proprietario/gestore delle linee elettriche comunica alle autorità competenti l'ampiezza delle fasce di rispetto. Il DM 29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" indica le modalità di calcolo delle fasce di rispetto, basate sull'obiettivo di qualità dei 3 microtesla.

In particolare per gli strumenti di pianificazione territoriale il DM prevede che siano utilizzate le "distanze di prima approssimazione"- Dpa - dall'elettrodotto, le quali garantiscono il rispetto dell'obiettivo di qualità all'esterno delle stesse. Nel caso sia necessario verificare l'edificabilità in una determinata posizione all'interno delle Dpa, è necessario chiedere al gestore/proprietario della linee il calcolo tridimensionale esatto delle fascia di rispetto nella particolare area desiderata.

Dunque per quanto sopra fatto presente, gli strumenti di pianificazione territoriale comunali devono tenere conto delle fasce di rispetto fornite ai comuni dai gestori.

Inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza – localizzazione degli impianti di

radiocomunicazione

Ai sensi della L.r. 49 del 6 ottobre 2011 "Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione", i comuni devono effettuare la programmazione delle installazioni degli impianti di radiocomunicazione (tra i quali gli impianti per la telefonia cellulare e gli impianti di diffusione televisiva e radiofonica) ed individuare nel regolamento urbanistico le aree idonee per gli impianti.

La legge stabilisce all'art 11 i criteri localizzativi cui si devono attenere le installazioni degli impianti e all'art 9 definisce le procedure per l'approvazione da parte dei comuni del Programma comunale degli impianti, il quale contiene le localizzazioni dei futuri impianti.

Il Programma comunale degli impianti è definito tra l'altro nel rispetto dei criteri localizzativi e delle aree individuate come idonee per gli impianti dal regolamento urbanistico (art 9 comma 1 lettera b) sulla base dei programmi di sviluppo della rete dei gestori degli impianti.

Fino all'adeguamento dei regolamenti urbanistici, i programmi di sviluppo della rete e i programmi comunali degli impianti sono elaborati (art 17 comma 2) nel rispetto dei criteri di localizzazione (l'art 15 comma 6 stabilisce la scadenza del 25 marzo 2012 per l'approvazione del Programma comunale degli impianti). In ogni caso si fa presente che la legge 49/2011 non richiede che l'approvazione del Programma comunale degli impianti segua le procedure stabilite dalla L.r. 1/2005. E' solo richiesto che siano adottate procedure che rispettino le procedure di cui al comma 3 dell'art 9.

Radioattività ambientale – RADON

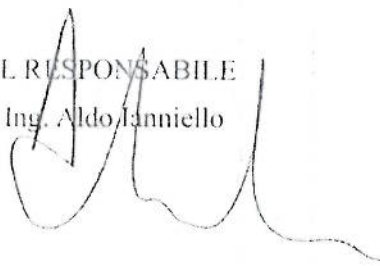
In attesa dell'emanazione della direttiva europea in materia di radioprotezione, prevista per il 2012, e del successivo recepimento, i documenti di riferimento in materia di tutela della popolazione contro l'esposizione al gas radon in ambienti chiusi, sono la Raccomandazione CE/90/143 e il rapporto dell'Organizzazione Mondiale della Sanità del 2009 "WHO Handbook on indoor radon: a public health perspective". La Raccomandazione CE e il documento dell'OMS individuano i livelli di riferimento di concentrazione di radon da non superare nelle abitazioni, pari rispettivamente a 400 e a 300 Bequerel/metrocubo. Nel caso di abitazioni nuove raccomandano che la progettazione sia tale da garantire livelli non superiori rispettivamente a 200 e a 100 Bq/mc.

Dal momento che le azioni preventive per la mitigazione delle concentrazioni di radon in fase di costruzione di nuove abitazioni hanno un costo assai inferiore alle azioni di rimedio sulle abitazioni già costruite, è raccomandabile che le regolamentazioni comunali edilizie prevedano adeguate misure di protezione dal gas radon per le abitazioni di nuova costruzione e per quanto possibile per gli interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano in modo significativo le parti dell'edificio a contatto con terreno. In particolare le suddette misure di protezione dal radon dovrebbero consistere nell'isolamento dal suolo, tramite vespaio aerato, dei locali adibiti ad abitazione posti al piano terreno e nella protezione delle eventuali pareti contro terra dei medesimi locali tramite scannafosso aerato. Le suddette misure sono idonee a fornire contemporaneamente protezione dal gas radon e isolamento dall'umidità del suolo.

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE

Ing. Aldo Ianniello





REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE

Politiche Ambientali, Energia e Cambiamenti Climatici

SETTORE Rifiuti e Bonifiche dei Siti Inquinati
Via di Novoli, 26 - 50127 Firenze
Fax 055/4383389

Prot. n.
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio del n.

Oggetto: L.R. n. 1 del 3/1/2005 - Comune di Cavriglia (AR) - Variante al P.S. e al R.U. - Adozione di cui alla Del. C.C. n. 36 del 29/10/2013. Richiesta contributi. Contributo di settore.

A: - REGIONE TOSCANA-SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
SIDI

Facendo seguito alla Vostra richiesta prot. n. AOOGR/302367/N.060.020 del 25/11/2013 relativa all'oggetto, presa visione documentazione disponibile, si fornisce il seguente contributo.

Si ricorda, per quanto attiene alla pianificazione di settore, che il Comune di Cavriglia rientra nell'Ambito Territoriale Ottimale per la gestione dei rifiuti urbani e assimilati "ATO Toscana Sud" (comprendente le Province di Arezzo; Siena; Grosseto), i cui atti di pianificazione di settore vigenti sono:

-il Piano provinciale della Provincia di Arezzo (ex ATO n. 7), approvato dalla Provincia di Arezzo (pubblicato sul supplemento straordinario n. 91 al BURT n. 26 del 28/6/2000);

-il Piano Straordinario per i primi affidamenti del servizio dell'ATO Toscana Sud di cui alla L.R. 61/2007, approvato dalle Comunità d'Ambito, il cui avviso di pubblicazione è avvenuto sul BURT del 2/7/2008.

Si informa che è in corso l'iter per l'approvazione del nuovo Piano Interprovinciale di gestione dei rifiuti dell'ATO Toscana Sud da parte delle amministrazioni provinciali competenti.

Inoltre, l'AATO Toscana Sud ha provveduto all'affidamento del servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani al gestore unico di ambito, ai sensi della L.R. 61/2007.

Si ricorda che attualmente i dati più recenti disponibili sulla produzione dei rifiuti urbani e assimilati e alla raccolta differenziata della Toscana, certificati sulla base del metodo standard regionale, sono relativi all'anno 2012 (vedi dati dell'Agenzia Regionale Recupero Risorse, certificati con decreto dirigenziale della Regione Toscana n. 3948 del 30/9/2013).

Per quanto riguarda la bonifica dei siti inquinati, si ricorda che dalla consultazione degli elaborati del sistema informatico SISBON (banca dati dei siti interessati da procedimento di bonifica), all'interno del territorio comunale di Cavriglia sono segnalate diverse aree, come risulta dal seguente estratto (si rimanda alla consultazione dei dati integrali sul SISBON):

| Denominazione | Motivo Inserimento | Attivo/Chiuso | Regime Normativo |
|---|---------------------|---------------|------------------|
| Ex Discarica RSU Tegolaia | PRB 384/89-breve | ATTIVO | 471/99 |
| Discarica Forestello | PRB 384/89-medio | ATTIVO | ANTE 471/99 |
| Podere Palazzaccio (zona mineraria) | PRB 384/89-medio | ATTIVO | ANTE 471/99 |
| Discarica Ceneri ENEL Produzione- Piemme Scavi srl | PRB 384/89-medio | ATTIVO | 471/99 |
| Discarica Ex Zona Mineraria ENEL | PRB 384/89-escluso | CHIUSO | ANTE 471/99 |
| Distributore ERG | DM 471/99 Art.7 | CHIUSO | 471/99 |
| Gumilabor SPA Area industriale dismessa (Foglio 35 part. 65,250,264) | DLgs 152/06 Art.242 | ATTIVO | 152/06 |
| Impianto a ciclo combinato UB SANTA BARBARA - ENEL Produzione | DLgs 152/06 Art.242 | ATTIVO | 152/06 |
| Casperini S.p.A. Rimozione cisterne interrate | DLgs 152/06 Art.242 | ATTIVO | 152/06 |
| Sversamento olio dielettrico trasformatore ENEL Distribuzione - Loc. Caiano | DLgs 152/06 Art.242 | CHIUSO | 152/06 |
| Casprini Gruppo Industriale Spa (Trattamento e rivestimento metalli) | DLgs 152/06 Art.242 | ATTIVO | 152/06 |

Si segnala che all'art. 66 delle NTA "Aree da assoggettare a bonifica ambientale" vi è un riferimento al D.M. 25 ottobre 1999, n. 471, superato dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.: si ritiene opportuno pertanto un aggiornamento dei riferimenti normativi.

Si ricorda inoltre quanto previsto dall'art. 11, comma 5 della L.R. 25/1998 e s.m.i., cui si rimanda, in particolare che l'utilizzo delle aree oggetto di bonifica, individuate dalla pianificazione di settore, è consentito in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica.

Firenze, Via di Novoli 26
Tel. 055/4382111
<http://www.regione.toscana.it>

Nella documentazione esaminata risulta individuato l'ambito di recupero ambientale (progetto ENEL) della miniera di Santa Barbara e viene precisato (art. 64 delle NTA del RU) che all'interno di tale perimetro opera direttamente il soggetto concessionario per l'escavazione del minerale di lignite nei bacini di Castelnuovo e Allori, sulla base del progetto di recupero ambientale autorizzato nel febbraio 2010 dalla Regione Toscana - Settore miniere ed energia - previa svolgimento di procedura di Valutazione di Impatto Ambientale di competenza statale.

Si ritiene opportuno segnalare che non risulta citato il progetto di realizzazione della duna schermo - facente parte del progetto di riambientalizzazione dell'Area Mineraria di Santa Barbara - proposto da Enel Produzione S.p.A., oggetto di VIA di competenza Statale, ed al quale la Regione Toscana ha partecipato (in particolare con Del. G.R. n. 900 e 901 del 15/10/2012, cui si rimanda per le opportune verifiche da parte Vostra anche con il settore regionale VIA).

Infine, in via generale si ritiene opportuno ricordare:

- che ai sensi dell'art. 4 comma 8 della L.R. 25/1998: "Nell'ambito degli atti di pianificazione dei comuni, ai sensi delle disposizioni specificamente previste dalla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), devono essere indicate le aree di servizio per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti, proporzionalmente alla quantità dei rifiuti prodotti e ai nuovi insediamenti previsti";
- che l'art. 4 comma 7 della L.R. 25/1998 dispone che nei capitolati per appalti pubblici di opere, di forniture e di servizi siano inserite specifiche condizioni per favorire l'uso di materiali recuperabili (ad esempio gli inerti riciclati, il compost di qualità etc...).

Distinti Saluti

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
"Rifiuti e Bonifiche dei Siti Inquinati"
Renata Laura Caselli

AC2013/Urbanistica_RU_Cavriglia (Ar).doc



Data 16/12/2013

Allegati

Risposta al foglio del
numero

Oggetto: Comune di Cavriglia

Variante al PS e al RU adottata con delibera C.C n. 36/2013 - Raccolta dati per monitoraggio degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ai sensi dell'art. 13 comma 3 della legge regionale 1/2005

Alla Dirigente
Settore Pianificazione del
Territorio
Arch. Antonella Turci
Sede

Come risulta dalla comunicazione della Responsabile della Direzione Generale Governo del Territorio, Dott.ssa Maria Sargentini, inviata via PEC con prot. n.° 140526 del 27/05/2013, il Comune è tenuto a fornire i dati urbanistici relativi al procedimento in oggetto.

Si rimanda, a tal fine, alle tabelle predisposte per raccogliere ed uniformare tali informazioni necessarie agli adempimenti di cui all' art. 13, comma 3, della L.R. 1/2005 relativo al monitoraggio degli effetti degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio.

Tali tabelle, in formato elettronico per la compilazione semi-automatica, possono essere scaricate dal Comune stesso dal sito della Regione Toscana al seguente indirizzo: <http://www.regione.toscana.it/monitoraggiopit>. Le tabelle, una volta compilate, possono essere spedite dal Comune via mail a monitoraggio.ptu@regione.toscana.it a piano/variante definitivamente approvato/a. La richiesta di predisposizione delle tabelle avviene in fase di formazione del piano stesso, in occasione dell'invio dei contributi regionali, poiché si ritiene che esse costituiscano un utile riferimento per la definizione e la rendicontazione dei parametri quantitativi relativi al piano.

Per eventuali chiarimenti i Comuni possono scrivere a monitoraggio.ptu@regione.toscana.it oppure contattare:

- Arch. Massimo Basso 055.4383995
Responsabile P.O. Monitoraggio del PIT, degli strumenti urbanistici degli atti di pianificazione paesaggistica, della qualità del sistema insediativo e della competitività dei sistemi
- Geol. Pio Positano 055.4385299

Distinti saluti,

Il Responsabile della P.O.
Arch. Massimo Basso

CONTRODEDUZIONI

Premessa

La presente relazione è stata articolata negli stessi argomenti/paragrafi utilizzati nella osservazione formulata dalla Regione, in maniera da renderne più agevole la consultazione.

PIANO STRUTTURALE

Si accoglie l'invito a riconsiderare l'individuazione della nuova UTOE 4/A SIR 88 (Parco di Cavriglia) e, conseguentemente, si stralcia tale previsione.

Si accoglie inoltre l'invito a mantenere nel PS i soli contenuti di tipo strategico e si stralciano le previsioni localizzative.

REGOLAMENTO URBANISTICO

Considerazioni generali

Si accoglie l'osservazione relativa alla necessità di rivalutare singolarmente le previsioni legate ai piani attuativi scaduti. Si presume che l'osservazione si riferisca in particolare ai comparti CC2 (Castelnuovo dei Sabbioni – loc. Ghiandelli) e CM1 (Montegonzi) per i quali si era prefigurata una conferma dei piani attuativi precedentemente approvati dal Consiglio Comunale, ma non convenzionati. Le relative previsioni vengono introdotte ex novo e viene verificata la loro coerenza con la pianificazione sovraordinata all'interno della relazione integrativa al Rapporto ambientale. Viene inoltre sviluppata all'art. 53 una specifica disciplina per ciascuno dei due comparti.

Da una ricognizione effettuata risulta che nel nuovo RU non vi sono nuove aree di trasformazione in territorio extra urbano esterne alle UTOE. Tuttavia si prevede un dimensionamento del PS anche per le funzioni insediative previste al di fuori dell'UTOE.

Da una ricognizione effettuata si sono effettivamente riscontrate alcune incongruenze tra cartografia, legenda e norme. Si procede pertanto alle necessarie correzioni.

Dimensionamento

In merito al dimensionamento per funzioni e per UTOE, non viene accolta l'osservazione relativa alla puntuale computazione delle quantità relative alla funzione agricola e alle funzioni connesse e complementari, poiché non è possibile fare una stima di questo tipo in quanto le proposte di intervento e i relativi dimensionamenti derivanti non sono prevedibili perché nascono da una perfetta discrezionalità soggettiva da parte degli operatori agricoli. In merito al dimensionamento delle quantità afferenti alle medie e grandi strutture di vendita si rileva che nel RU non sono previste quantità dimensionali afferenti tali strutture.

Si accoglie l'osservazione in merito alla necessità di computare, ai fini del dimensionamento del piano, gli ambiti DR (laddove si prevede un cambio di funzioni), REE3 a Bomba e RUF3 a Santa Barbara. Per quanto riguarda la sostenibilità degli interventi, si evidenzia che la sottozona RUF3 era già stata valutata con apposita scheda n° 18 del Rapporto Ambientale, mentre non si aderisce alla richiesta di sottoporre a valutazione le previsioni relative alle sottozone DR e all'ambito REE3, in quanto generalmente riferite a contesti territoriali consolidati.

Si procede quindi alla decurtazione delle relative quantità di SUL da quelle ancora disponibili.

Si ritiene non accogliere il suggerimento di dimensionare la funzione turistico ricettiva relativa alla UTOE SIR 88 anche in termini di SUL in quanto l'art. 27 del regolamento di attuazione del testo unico delle leggi regionali in materia di turismo (18R/2001) recita: *“Nei campeggi, nei villaggi turistici e nelle aree di sosta la capacità ricettiva autorizzabile è calcolata moltiplicando per quattro il numero delle piazzole, fatto salvo il rispetto di quanto previsto dal presente*

regolamento relativamente al rapporto tra il numero di servizi e l'utenza". Risulterebbe fuorviante esprimersi in mq di SUL dal momento che sulla piazzola possono essere presenti in alternativa tende o allestimenti fissi (bungalow, roulotte, case mobili) di varie dimensioni.

Disciplina delle funzioni

Nell'osservazione si evidenzia la necessità di precisare nelle zone B e C di nuova previsione che la funzione residenziale è comprensiva dei soli esercizi di vicinato. Occorre pertanto garantire, soprattutto nelle B2, la prevalenza della funzione residenziale, esplicitando nella NTA del RU limitate quantità per le altre funzioni.

L'osservazione viene parzialmente accolta. In particolare si modificano l'art. 13 - Sottozone B3 e l'art. 53 - Comparti di trasformazione residenziale (comparti Cnn) prevedendo espressamente che gli esercizi di commerciali siano esclusivamente quelli di vicinato. Si ritiene non necessario prevedere tale specificazione nelle sottozone B2, in quanto riferiti a contesti ampiamente consolidati.

Manufatti e aree di valore storico

Si accoglie l'osservazione relativa alla non opportunità di trasmettere alla Regione Toscana le schede relative alla classificazione di complessi e edifici facenti parte del Patrimonio extraurbano di matrice storica e si modifica conseguentemente l'art. 9 della NTA del RU.

Territorio aperto

Nell'osservazione, rilevando la volontà espressa dal Comune di potenziare le attività turistico ricettive in tutto il territorio comunale, anche attraverso la riqualificazione di alcuni ambiti produttivi e la riqualificazione di edifici in ambito rurale, si ricorda che gli interventi di recupero, riqualificazione e nuova edificazione devono essere condizionati alla verifica della loro funzionalità strategica, sotto il profilo paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale, che si declina nelle verifiche puntuali elencate alle lettere a,b,c,d,e,f, dell'art. 21 c.1 del PIT. Si evidenzia pertanto la necessità da una parte di chiarire la strategicità delle previsioni in territorio rurale in risposta all'art.21 del PIT, dall'altra di garantire il mantenimento degli elementi caratterizzanti il patrimonio collinare e dei valori paesaggistici definiti nella scheda di paesaggio dell'Ambito 18 del PIT, in conformità alle disposizioni dell'art.22 c.4 della Disciplina del PIT.

Si evidenzia inoltre l'opportunità di introdurre una norma che indirizzi il RU a rendere operative le trasformazioni, privilegiando prioritariamente il recupero degli insediamenti esistenti prima di impegnare nuovo suolo.

A tale proposito si controdeduce che il rapporto ambientale contiene al capitolo 4.1 la verifica di coerenza del Regolamento Urbanistico del Comune di Cavriglia con il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana. Questa analisi viene svolta attraverso l'utilizzo di matrici. In particolare al punto 5.1 "la valorizzazione delle qualità paesistico ambientali del territorio" della matrice relativa al PIT è verificata la coerenza tra i macro-obiettivi di Regolamento Urbanistico e il PIT stesso. Si fa altresì presente che all'interno delle norme di Piano Strutturale sono già contenute specifiche prescrizioni per la tutela del territorio rurale e delle sistemazioni agrarie e dei boschi, prevalentemente indicate in riferimento alla disciplina dei luoghi (PS art. 11 – 12 – 13 – 14 – 15) e le norme di carattere generale per l'integrità delle risorse e la difesa dal rischio (PS art. 16). Parimenti la disciplina di cui agli artt. 20, 22 e 23 della NTA del RU contiene elementi di tutela del patrimonio collinare", garantendone il mantenimento degli elementi caratterizzanti e dei valori paesaggistici.

Si accoglie inoltre l'osservazione attraverso l'introduzione agli artt. 31 e 60 della NTA del RU, che disciplinano rispettivamente le sottozone FT e FT_P, di uno specifico comma che recita: *"Gli interventi su aree turistico ricettive poste esternamente ai centri abitati dovranno privilegiare prioritariamente il recupero dei manufatti esistenti prima di impegnare nuovo suolo."*

Non si accoglie invece l'osservazione relativa all'ambito REP1 Parco di Cavriglia, circa l'opportunità di distinguere il perimetro del parco quale ambito di valorizzazione dal perimetro dell'area per attrezzature, in quanto tale ambito di intervento, il cui perimetro coincide con quello della sottozona F1P1, si caratterizza per un modello insediativo diffuso, caratterizzato da una molteplicità di attrezzature aventi diverse funzioni localizzate in più luoghi. Cercando tuttavia di

cogliere lo spirito di tale osservazione, si prevede di modificare l'art. 33 lettera q) della NTA del RU, che disciplina l'ambito REP1, inserendo il seguente dispositivo: *“Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere localizzati privilegiando le aree già interessate da precedenti interventi edilizi, senza abbattimento di piante e alterazione del sottobosco. Qualora ciò non fosse possibile, saranno previsti interventi di rimboschimento quali “misure compensative”, ai sensi della normativa vigente in materia”*.

Si accoglie l'osservazione relativa alla sottozona FTP1_P relativa al villaggio turistico posto presso il Parco di Cavriglia. In particolare si è proceduto ad un ulteriore approfondimento dello studio di incidenza i cui esiti sono stati recepiti nella relazione integrativa al Rapporto ambientale e dalle cui conclusioni sono state ricavate prescrizioni e condizioni vincolanti, relative all'approvvigionamento idrico, allo scarico dei reflui, alle trasformazioni del bosco, finalizzate alla mitigazione degli impatti, che sono quindi state riportate nell'art. 60 della NTA del RU, al quale si rimanda.

Non si accoglie l'osservazione relativa alla impropria classificazione come attrezzature per tutti gli ambiti con destinazione turistico ricettiva in territorio extraurbano, in quanto tale classificazione appare comunque la più appropriata.

Si accoglie l'osservazione relativa alla individuazione come “ambiti di riqualificazione” in territorio extraurbano delle sole aree effettivamente da riqualificare con gli edifici ivi collocati. A tale proposito viene ridotta la perimetrazione dell'ambito REA4.

Ambiti di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e ambiti di trasformazione

1. Si accoglie in parte quanto osservato in merito alle previsioni dell'area denominata Borgazzano e alle sottozone B2, B3A, FTA1_1, FTA1_2_P, FTA3_P, DRA2-“OSMA” nelle quali è articolata. Si precisa tuttavia in via preliminare che tale area si trova interamente all'interno dell'UTOE di Cavriglia. L'area è principalmente caratterizzata dalla sottozona FTA1_1, con destinazione turistico ricettiva, che è già interessata da un intervento convenzionato volto alla realizzazione di un complesso turistico ricettivo, comprensivo della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, nonché della realizzazione dell'intera viabilità di accesso dalla SP 408 fino a Via dei Colli. Le sottozone B2, FTA1_2_P e DRA2 sono costituite da insediamenti residenziali di remota costruzione. La sola sottozona residenziale di nuova previsione è la sottozona B3A, che non si configura tuttavia come una “lottizzazione”, ma come un intervento diretto di completamento. Si ritiene tuttavia opportuno, alla luce della osservazione formulata, di modificare la destinazione della sottozona FTA1_2_P in sottozona B2, trattandosi effettivamente di insediamento residenziale esistente per il quale è previsto il mantenimento della attuale destinazione urbanistica.

2. Si accoglie l'osservazione relativa agli ambiti di riqualificazione insediativa RE posti in loc. Pancole, riducendo la perimetrazione dell'ambito REA4 e prevedendo la preventiva approvazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica.

3. Si accoglie l'osservazione relativa alla mancata individuazione in cartografia dell'ambito REA4 e si provvede in tal senso.

4. Si accoglie l'osservazione relativa all'art. 33 c.4 della NTA del RU, che viene modificato come segue: *“Il Comune, al fine di favorire l'attuazione dei processi di trasformazione previsti dallo strumento urbanistico, su proposta degli aventi titolo, potrà consentire la presentazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica per sub-ambiti, purché organici e funzionali al raggiungimento degli obbiettivi preposti.”*

5. Si accoglie l'osservazione, introducendo nella NTA del RU l'art. 69 che prevede, in attesa dell'elaborazione del R.I.R. (Rischi di Incidenza Rilevante), una disciplina transitoria per tutte le zone che si trova ad una certa distanza dall'industria Casprini Spa, in applicazione delle disposizioni di cui al D.M. 9 Maggio 2001.

Le trasformazioni previste nell'area della miniera

1. Si accoglie l'osservazione relativa alla sottozona F1C1_P posta loc. Pian di Colle, localizzando le diverse funzioni interne all'ambito e introducendo all'art. 57 una disciplina volta a salvaguardare le

risorse essenziali del territorio.

2. Si accoglie l'osservazione relativa all'ambito di recupero REE3 di Bomba, confermando la prevista destinazione d'uso ricettiva dei fabbricati e correggendo la rappresentazione cartografica.

3. Si accoglie l'osservazione relativa alla sottozona F1A2_P ex discariche minerarie, introducendo all'art. 57 una disciplina volta a salvaguardare i valori ambientali e paesaggistici riconosciuti in tale ambito.

Rapporto Ambientale e Studio d'Incidenza

In merito alla necessità di integrare il rapporto ambientale con le schede relative agli ambiti DR, REE3 a Bomba e RUF3 a Santa Barbara, si ribadisce, come riportato in un precedente paragrafo, che la sottozona RUF3 era già stata valutata con apposita scheda n° 18 del Rapporto Ambientale, mentre non si aderisce alla richiesta di sottoporre a valutazione le previsioni relative alle sottozone DR e all'ambito REE3, in quanto generalmente riferite a contesti territoriali consolidati.

Circa il suggerimento di introdurre nel RU una norma che indirizzi gli interventi, privilegiando prioritariamente il recupero del PEE rispetto al nuovo impegno di suolo, si evidenzia che l'intera NTA del RU è permeata da disposizioni che indirizzano in tal senso.

Contributo del Settore produzione agricole vegetali

All'art. 20 della NTA del RU si conferma il divieto assoluto alla realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici di tipo intensivo e si prevede la realizzazione di maneggi e/o allevamenti di cavalli attraverso procedure edilizie meno complesse del piano attuativo.

Contributo del Settore energia, tutela della qualità dell'aria e dell'inquinamento elettromagnetico e acustico

In merito alla necessità di integrare il RU con il R.I.R. (Rischio incidenti rilevanti), si evidenzia che, a seguito della recente approvazione del piano di emergenza esterno, non è ancora stato possibile procedere alla predisposizione del R.I.R. È stata tuttavia predisposta all'art.69 della NTA del RU una specifica disciplina transitoria.

Contributo del Settore rifiuti ambientali, energia e cambiamenti climatici

Si provvede a rettificare il riferimento legislativo citato nell'art. 66 della NTA del RU, che è costituito dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e non dal D.M. 25 ottobre 1999 n° 471.

Si evidenzia che il progetto di realizzazione della duna schermo proposto da Enel Produzione nell'ambito del più ampio progetto di recupero della ex area mineraria di Santa Barbara è oggetto di autorizzazione regionale.

Il Comune dispone di un centro di raccolta per i rifiuti differenziati prodotti dai propri cittadini all'interno della zona industriale di Bomba. Non vi è alcuna previsione di centri di raccolta differenziata degli inerti.

Contributo della Direzione generale governo del territorio

Le tabelle di monitoraggio degli effetti degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio verranno predisposte successivamente alla definitiva approvazione del presente strumento urbanistico.

OSSERVAZIONI PERVENUTE DA PARTE DEI PRIVATI

OSSERVAZIONE N. 1

Protocollo n° 16.464 del 20.12.2013

PROPONENTE/I

cognome & nome: CARUSI VARO

nato a Montevarchi il 23/04/1937

residente in Cavriglia, Via XXI Luglio n° 31

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

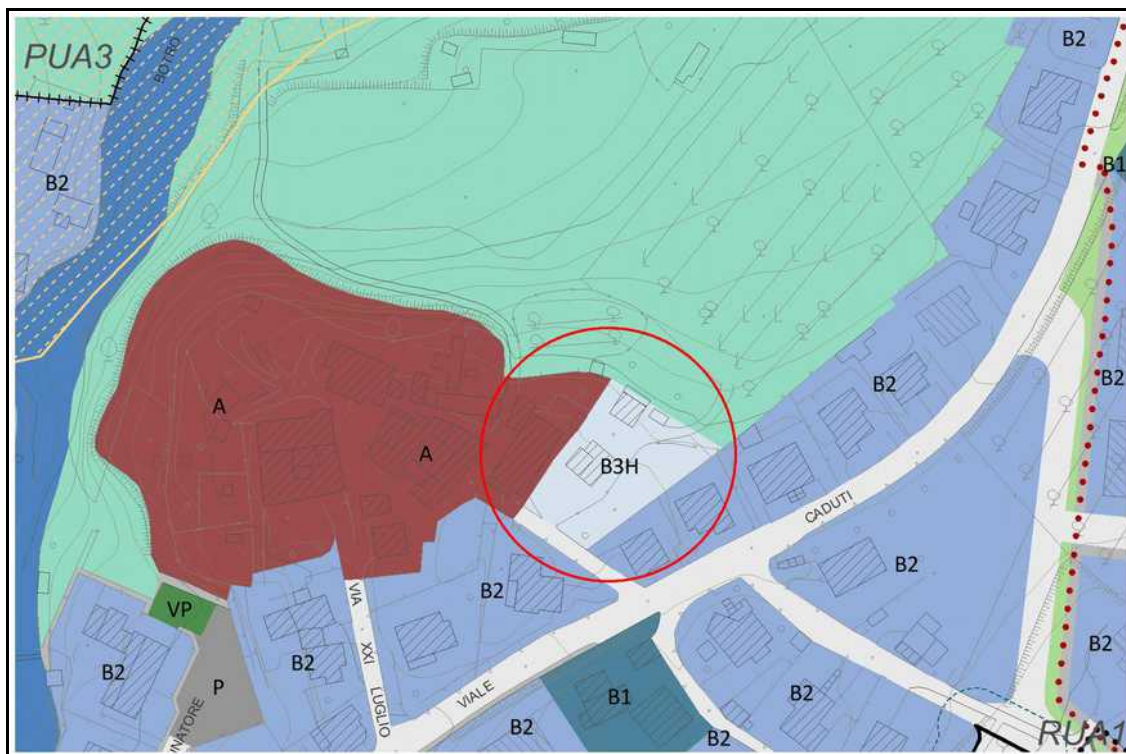
Edificio posto in Via XXI Luglio n° 31

Censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n° 47, particella n° 257

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Chiede che nella sottozona B3H, nella quale ricade l'immobile in oggetto, sia consentita la trasformazione dell'attuale unità immobiliare con la realizzazione di garage e conseguente riduzione della volumetria attuale, mediante la realizzazione di una copertura a falde con utilizzo del sottotetto.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B1 - Cavriglia



CONTRODEDUZIONE

La trasformazione richiesta è già assentibile sulla base delle NTA adottate.

ESITO

Non pertinente.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 2

Protocollo n° 16.613 del 21.12.2013

PROPONENTE/I

cognome & nome: ENSOLI LUCIA

nata a Cavriglia il 02/11/1957

residente in Firenze, Via dell'Ariento n° 18

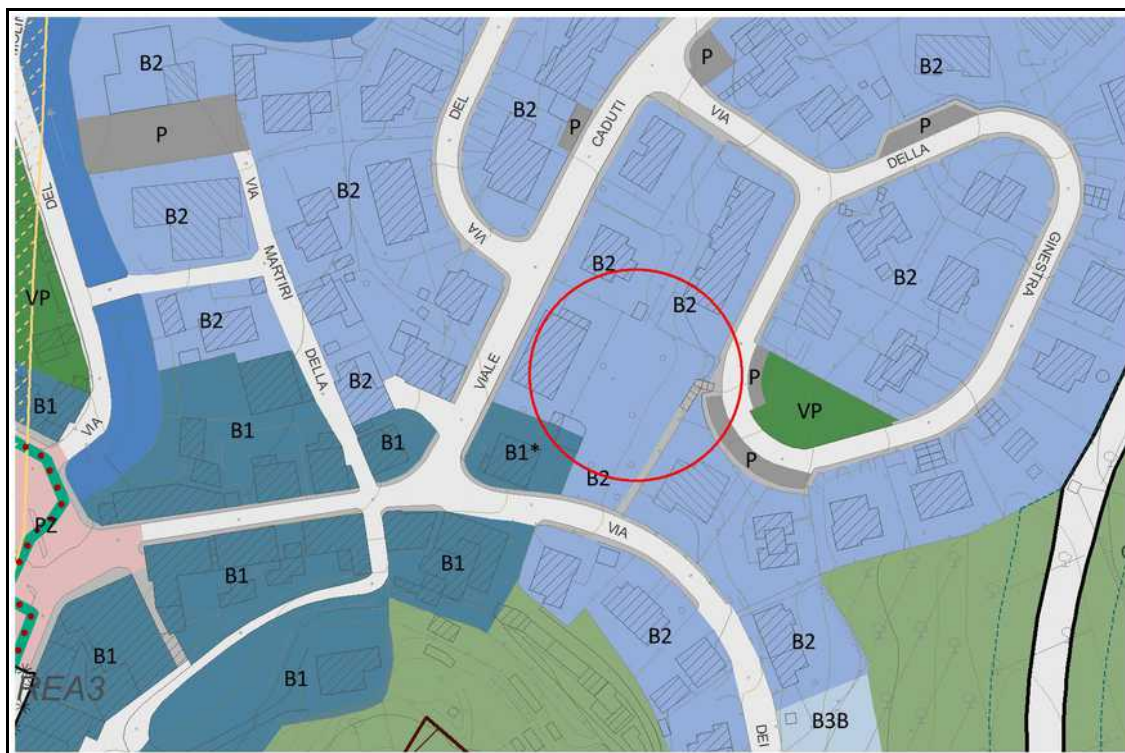
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Immobile censito al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 51, particelle n° 253 e 469

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

- 1) Chiede che nella zona relativa al lotto 11 ex-lottizzazione "La Torre", indicata nella presente variante con destinazione B2, vengano apportate le modifiche necessarie per mantenere inalterata la capacità edificatoria rispetto al precedente piano o quantomeno prevedere una destinazione B3C. In virtù anche del fatto che in data 18/07/2013 prot. 9506, Pratica Edilizia n. 2651/2013 è stata presentata richiesta di Permesso a Costruire.
- 2) Osserva inoltre, che nella planimetria di variante è presente un piccolo errore di perimetrazione della particelle n° 253, peraltro oggetto della richiesta del permesso a costruire, in corrispondenza del confine con la particella n° 50, pertanto richiede che tale perimetrazione sia correttamente inserita.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B1 – Cavriglia



CONTRODEDUZIONE

- 1) L'area in oggetto costituisce il resede posteriore di un fabbricato prospiciente viale Caduti ed è difficilmente accessibile dalla viabilità pubblica, stante anche il dislivello tra la quota del terreno e quella della sovrastante via della Ginestra. Tale dislivello costituisce inoltre un elemento di criticità anche in ordine all'inserimento dell'eventuale nuovo edificio nell'area e al suo rapporto planaltimetrico con detta viabilità e i resedi degli edifici adiacenti. Si ritiene pertanto che non sussistano le condizioni per l'individuazione di un'area autonomamente edificabile.
- 2) La perimetrazione della particella 253 risulta coerente con lo stato dei luoghi e omogenea per caratteristiche planaltimetriche con le aree confinanti che appartengono alla stessa sottozona. Si ritiene pertanto che non sussistano le condizioni per una modifica della previsione di R.U.

ESITO

Non accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 3

Protocollo n° 16.698 del 24.12.2013

PROPONENTE/I

cognome & nome: CANU ALESSANDRO, legale rappresentante della Soc. "L'ANTICO FORNO DI CANU ALESSANDRO & C. S.N.C."

con sede in Cavriglia, località Meleto, Via delle Miniere

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

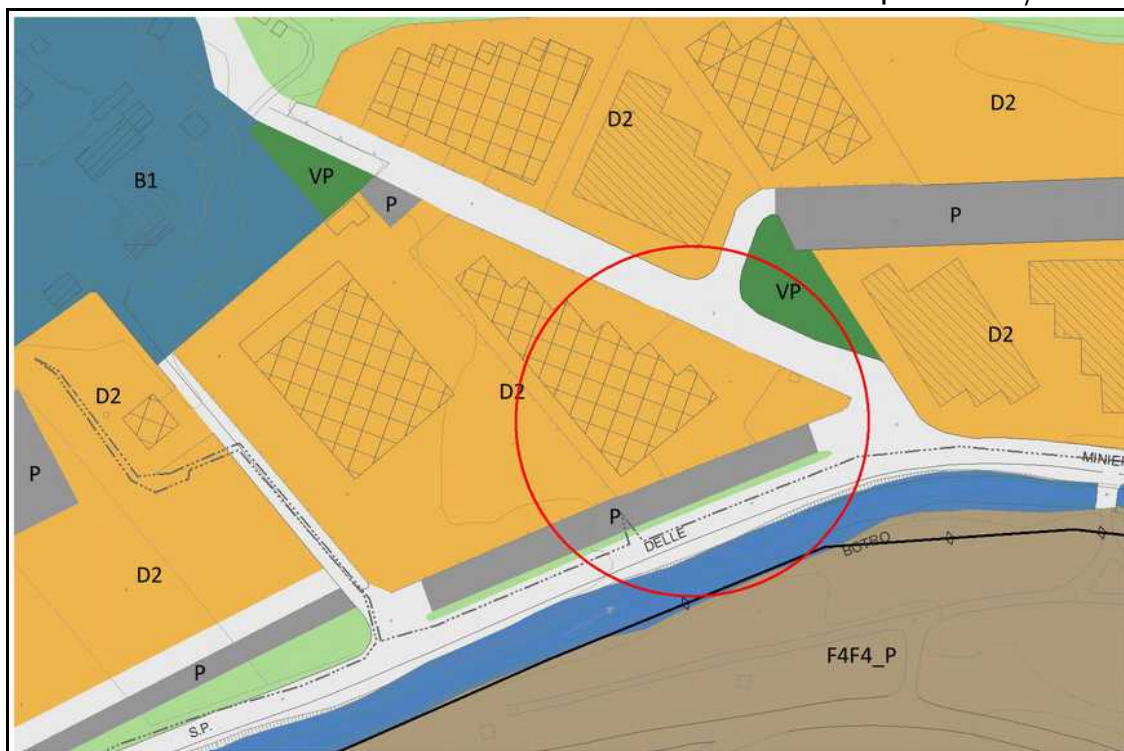
Edificio posto in località Meleto, Via delle Miniere

censito al Catasto fabbricati al foglio di mappa n° 10, particella n° 197, subalterno n°3

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Chiede che, nelle sottozone Do, sia resa ammissibile l'attività di somministrazione e vendita – BAR – destinando una piccola porzione del fabbricato ad attività commerciale.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B4 – Meleto/S.Barbara



CONTRODEDUZIONE

Si evidenzia in via preliminare che l'osservazione è stata formulata con riferimento al vigente RU e non al RU adottato, tanto che si dichiara che gli immobili oggetto dell'osservazione ricadono in sottozona D0, mentre detti immobili ricadono in sottozona D2.

Ciò detto, la previsione di insediare nell'immobile in oggetto, e più in generale nelle sottozone D2, attività di carattere commerciale non direttamente collegate alla attività produttiva risulta non coerente con la maglia insediativa, con le tipologie edilizie e con le dotazioni di standard presenti nell'area.

ESITO

Non accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 4

Protocollo n° 16.719 del 24.12.2013

PROPONENTE/I

cognome & nome: BARTOLINI LEONARDO

nato a Firenze il 06/11/1973

residente a Cavriglia, in frazione Montegonzi, località Poggiomandia n°65

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Edificio posto in frazione Montegonzi, località Poggiomandia n°65

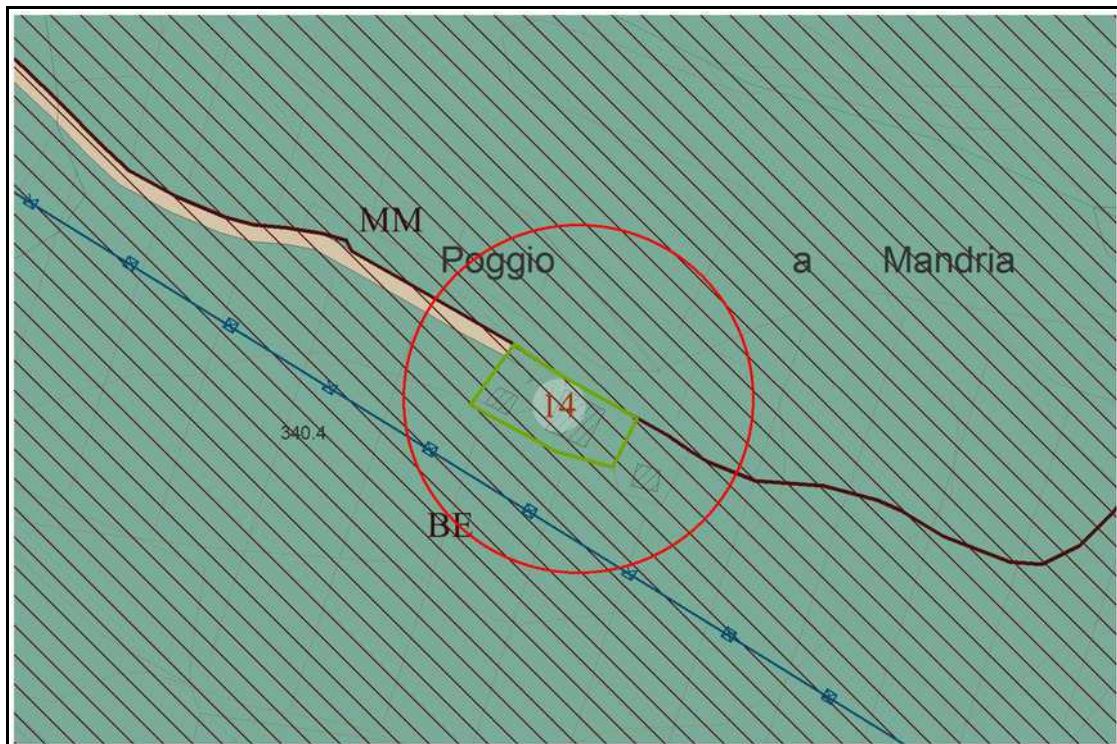
censito al Catasto fabbricati al foglio di mappa n° 63, particelle n° 7 e 192

Il fabbricato fa parte del complesso ricadente nel patrimonio extraurbano di matrice storica, schedato al n° 14

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Il proprietario dell'immobile, ricadente in sottozona E3 dei Colli e della Valle di Montegonzi, interessato dalla tutela delle “aree di tutela paesistica degli aggregati”, chiede di mantenere la possibilità di realizzare piscine interrato a servizio delle strutture turistico-ricettive esistenti alla data di adozione della variante agli strumenti urbanistici.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. A8 – Territorio aperto



CONTRODEDUZIONE

Si ritiene che la realizzazione di piscine di dimensioni contenute per le quali siano previste modalità di inserimento morfologico e ambientale coerenti con lo stato dei luoghi, limitatamente ai solo insediamenti ricettivi, non contrasti con gli interessi generali di tutela paesistica delle aree disciplinate dall'art. 36 della NTA del RU.

ESITO

Accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Si prevede di modificare l'art. 36 della NTA al RU, come segue:

art. 36 - Aree di tutela paesaggistica delle strutture urbane e degli aggregati di elevato valore storico e ambientale

...omissis

6. Con riferimento agli interventi disciplinati dall'art. **agli articoli 20 - 23 del presente Regolamento**, all'interno degli ambiti di tutela individuati al **precedente** comma 2 ~~del presente articolo~~ è vietata la realizzazione **di nuove costruzioni**, di campi da tennis, nonché di piscine, **quest'ultime ad esclusione di quelle a servizio di attività ricettive** ~~e autorimesse~~.

Omissis...

OSSERVAZIONE N. 5

Protocollo n° 16.756 del 27.12.2013

PROPONENTE/I

cognome & nome: BALDI BRUNO

nato a Cavriglia il 04/09/1935

residente a Cavriglia, località Neri, Via delle Querce n° 7

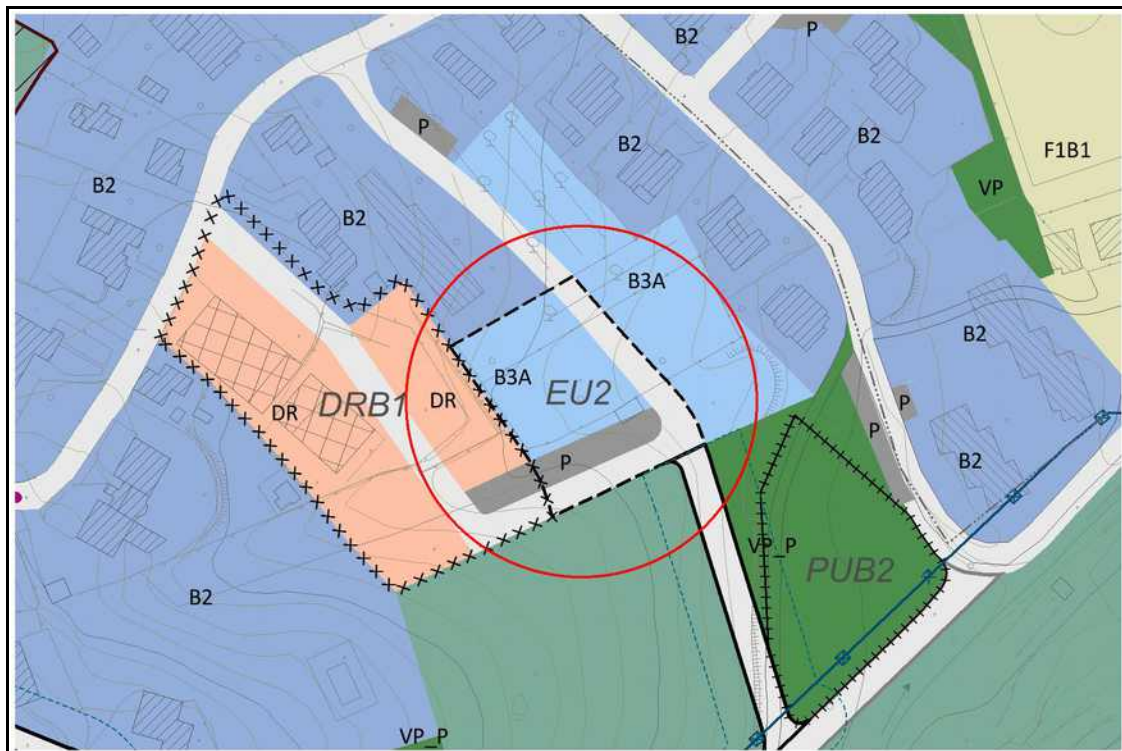
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Immobile censito al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 40, particelle n° 253, 547, 550(porzione) e 554

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Il proprietario dell'immobile di cui sopra, ricadente nell'ambito EU2(Neri-Via delle Betulle), considerato che la realizzazione della nuova viabilità inserita in detto ambito, così come prevista dal regolamento Urbanistico adottato presuppone di attraversare per un piccolo tratto aree che non sono di proprietà del richiedente, chiede di inserire una piccola porzione della particella n° 164, coincidente con la viabilità prevista, come zona preordinata all'esproprio al fine di consentire la realizzazione di un accesso al fondo intercluso e conseguentemente attuare una parte della previsione del RU che prevede il completamento della viabilità.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B2 – Neri-Montegonzi



CONTRODEDUZIONE

La richiesta può essere parzialmente accolta riducendo il perimetro minimo dell'ambito EU2 e inserendo tuttavia una disposizione normativa che consenta il recupero dell'originario perimetro previsto dal RU adottato.

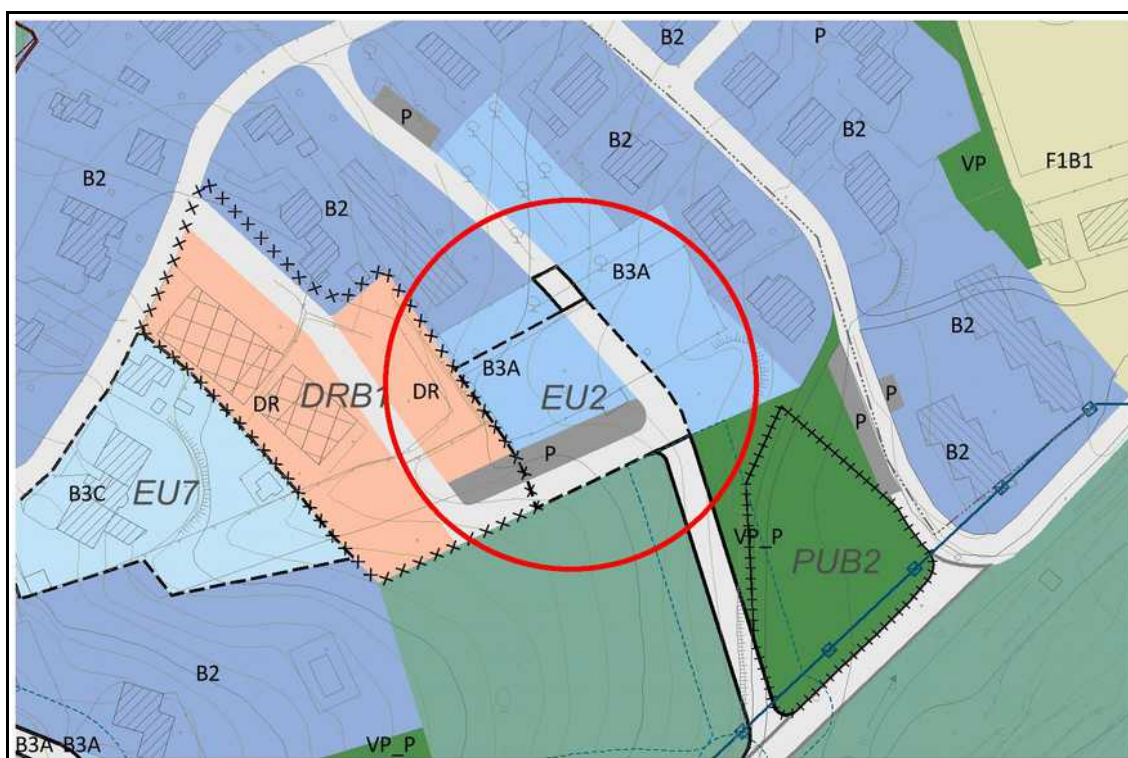
ESITO

Accolta in parte.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Si prevede di modificare la tavola del RU comprendente l'abitato del Neri e l'art. 34 della NTA al RU nella parte ove viene disciplinato l'ambito EU2, come di segue:

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO: Tav. B2 – Neri-Montegonzi



art. 34 – Ambiti EU

...omissis

b) Ambito “EU2” (Neri – via delle Betulle)

b.1. L'edificazione di completamento è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste all'interno delle tavole di Regolamento Urbanistico e alla cessione al Comune delle relative aree.

b.2. Su richiesta dei proprietari, l'ambito può essere esteso ad aree adiacenti di completamento.

b.3~~2~~. Lo schema distributivo proposto è da ritenersi, salvo piccoli aggiustamenti o modifiche dovuti al maggior dettaglio, prescrittivo per la realizzazione degli interventi.

b.4~~3~~ Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei **piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei** progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) comprese nel buffer di 20 m delle zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (~~Coltre eluvio colluviale e Macigno~~), nell'ottica di una possibile insorgenza di cedimenti differenziali è da prevedere una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. È opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.

Omissis...

OSSERVAZIONE N. 6

Protocollo n° 16.757 del 27.12.2013

PROPONENTE/I

- 1)cognome & nome: BENUCCI GIANCARLO
nato a Cavriglia il 01/09/1944
residente a Cavriglia, località Pomaro n° 88
- 2)cognome & nome: BENUCCI LEA
nata a Cavriglia il 22/12/1937
residente a Cavriglia, località Pomaro n° 88
- 3)cognome & nome: LOVARI GIANCARLO
nato a Bibbiena il 26/11/1940
residente a Cavriglia, località Pomaro n° 88

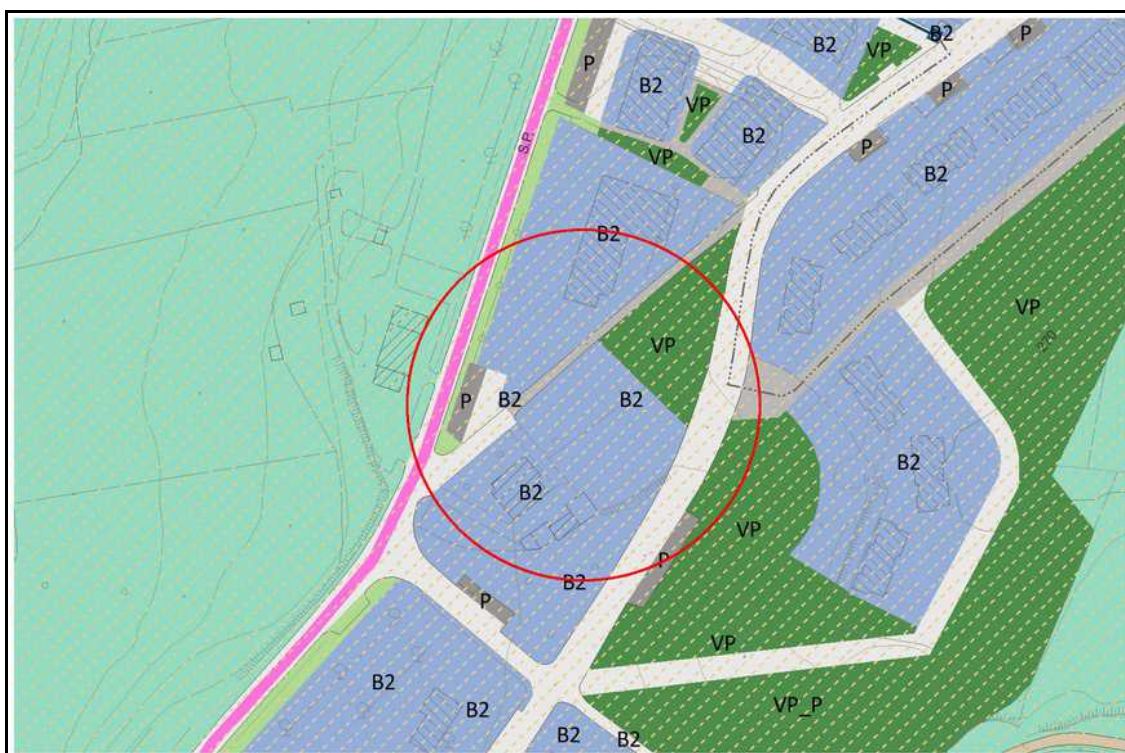
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Immobile censito al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 48, particelle n° 382 e 550

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

I proprietari dell'appezzamento di terreno ricadente parte in sottozona B2 e parte in sottozona VP, chiedono di inserire detto appezzamento in zona di completamento con una volumetria edificabile pari a quella assegnata al lotto medesimo inserito nel precedente strumento urbanistico in zona di espansione "C", sottozona "Co".

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B1 – Cavriglia



CONTRODEDUZIONE

La presenza di opere di urbanizzazione a servizio dell'area oggetto di osservazione e il rapporto funzionale che può senza particolari difficoltà essere realizzato tra area e viabilità consentono di prevedere la localizzazione di un lotto di completamento autonomamente edificabile.

La volumetria prevista dal precedente strumento urbanistico risulta tuttavia eccessiva in relazione alle dimensioni dell'area considerata e viene quindi prevista una SUL massima inferiore a quella richiesta.

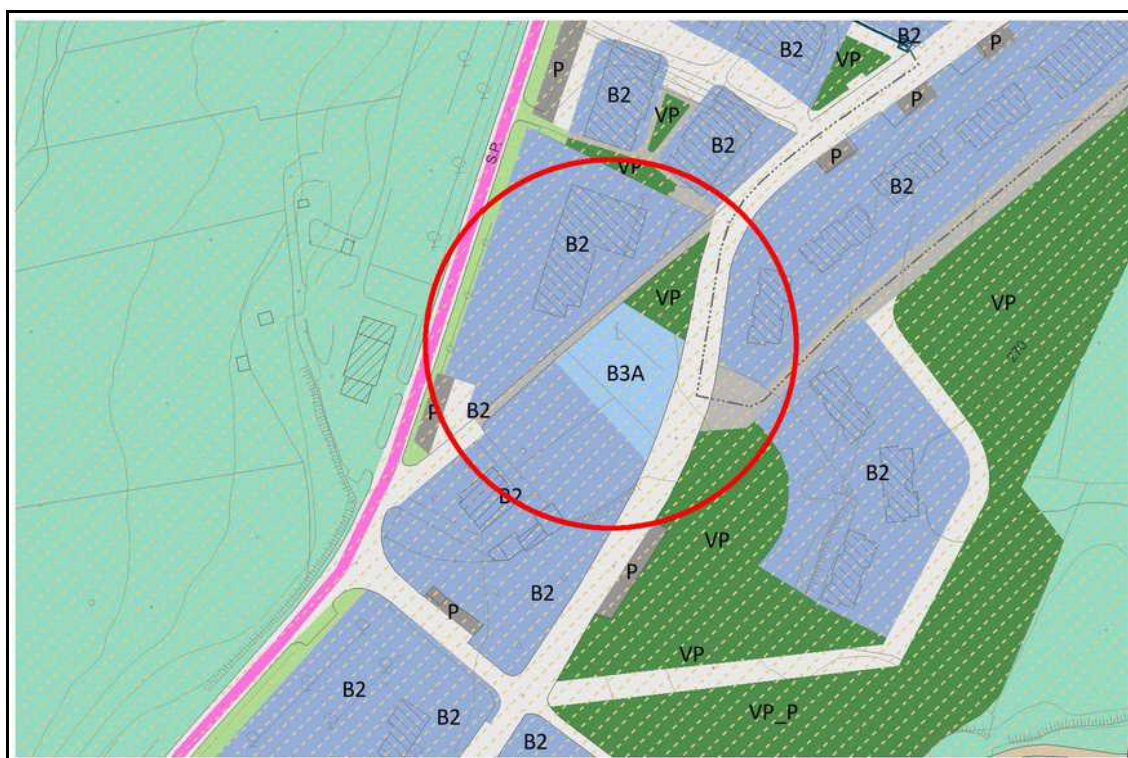
ESITO

Accolta in parte.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Si prevede di modificare la tavola del RU comprendente l'abitato di Cavriglia individuando una nuova sottozona B3A e una minore estensione dell'area a verde pubblico.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO: Tav. B1 – Cavriglia



OSSERVAZIONE N. 7

Protocollo n° 16.758 del 27.12.2013

PROPONENTE/I

cognome & nome: FRANCI MASSIMO

nato a San Giovanni V.no il 11/07/1967

residente a Cavriglia, località di Borgazzino n° 12

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Immobile censito al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 47, particelle n° 3348 e 3349

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Il proprietario chiede di inserire l'area identificata dalla particella n° 3349, ricadente nel regolamento urbanistico adottato in sottozona VP_P, in zona omogenea B2, accorpandola così alla limitrofa sottozona B2; inoltre, per recuperare tale superficie, mette a disposizione porzione della particella n° 3348 di proprietà, da inserire nell'ambito RUA1, in modo tale da equiparare le metrature.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B1 – Cavriglia



CONTRODEDUZIONE

La proposta modifica al perimetro della sottozona VP_P non risulta coerente con lo stato dei luoghi e con le caratteristiche planoaltimetriche dell'area, oltre a comprometterne le possibilità di fruizione.

ESITO

Non accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 8

Protocollo n° 16.759 del 27.12.2013

PROPONENTE/I

cognome & nome: PIANIGIANI LORIANO

nato a San Giovanni V.no il 20/03/1942

residente a Cavriglia, Via dei colli n° 37

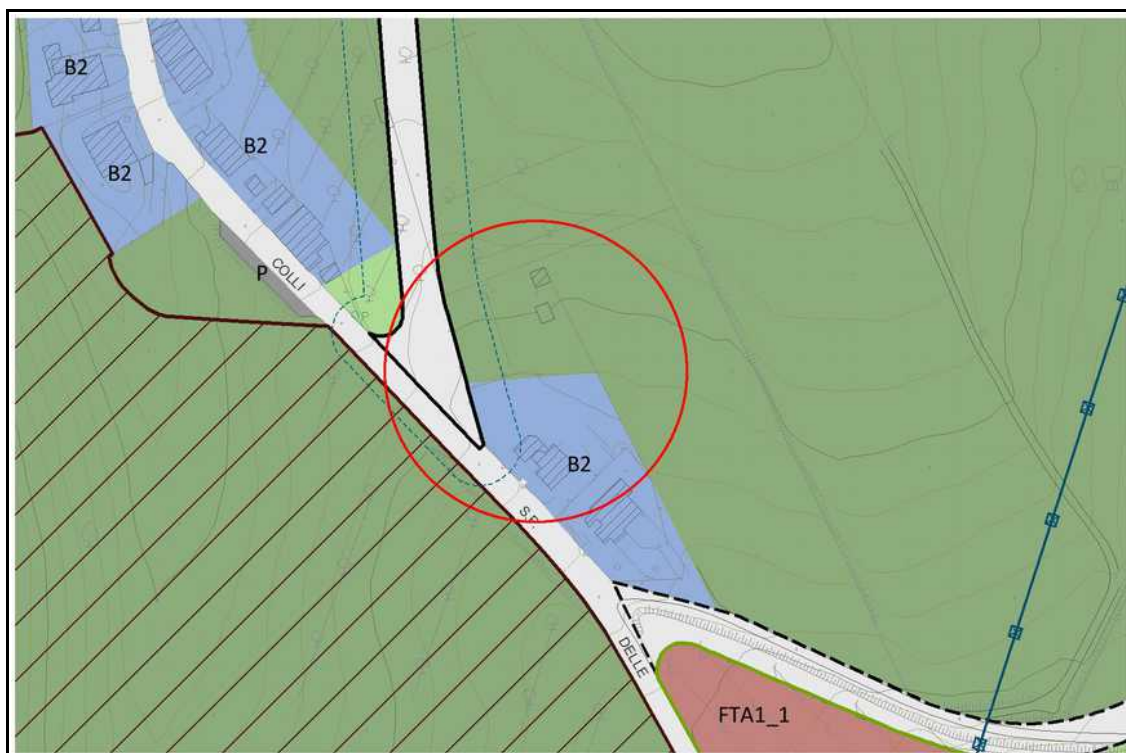
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Immobile censito al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 51, particelle n° 721 e 727

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Premesso che l'appezzamento di terreno di cui sopra nel 2008 era inserito in zona omogenea "B" di saturazione, sottozona B3A e che con l'approvazione del Regolamento Urbanistico nel 2008 detta area fu inserita all'interno del comparto CA4, il proprietario chiede che per le sopra citate porzioni di terreno inserite nel regolamento Urbanistico adottato in territorio "extraurbano sottozona E3" vengano riconfermate le originarie destinazioni a zona omogenea "B" di saturazione così come previsto nel Regolamento Urbanistico del 2008.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B1 – Cavriglia



CONTRODEDUZIONE

In via preliminare si evidenzia che nell'osservazione presentata l'area viene erroneamente indicato come ricadente in territorio extraurbano – sottozona E3, mentre nel RU adottato ricade in area agricola periurbana.

L'area oggetto di osservazione risulta priva di viabilità di accesso pubblica, sia esistente che di previsione del RU.

Si ritiene pertanto che non vi siano le condizioni per l'eventuale edificabilità della stessa.

ESITO

Non accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 9

Protocollo n° 16.760 del 27.12.2013

PROPONENTE/I

1)cognome & nome: PIERACCINI MARCO

nato a San Giovanni V.no il 15/02/1970

residente a Montevarchi, Via Scrivia n° 5

2)cognome & nome: PIERACCINI CRISTINA

nata a San Giovanni V.no il 15/10/1968

residente a san Giovanni V.no, Via Giovanni da San Giovanni n° 19

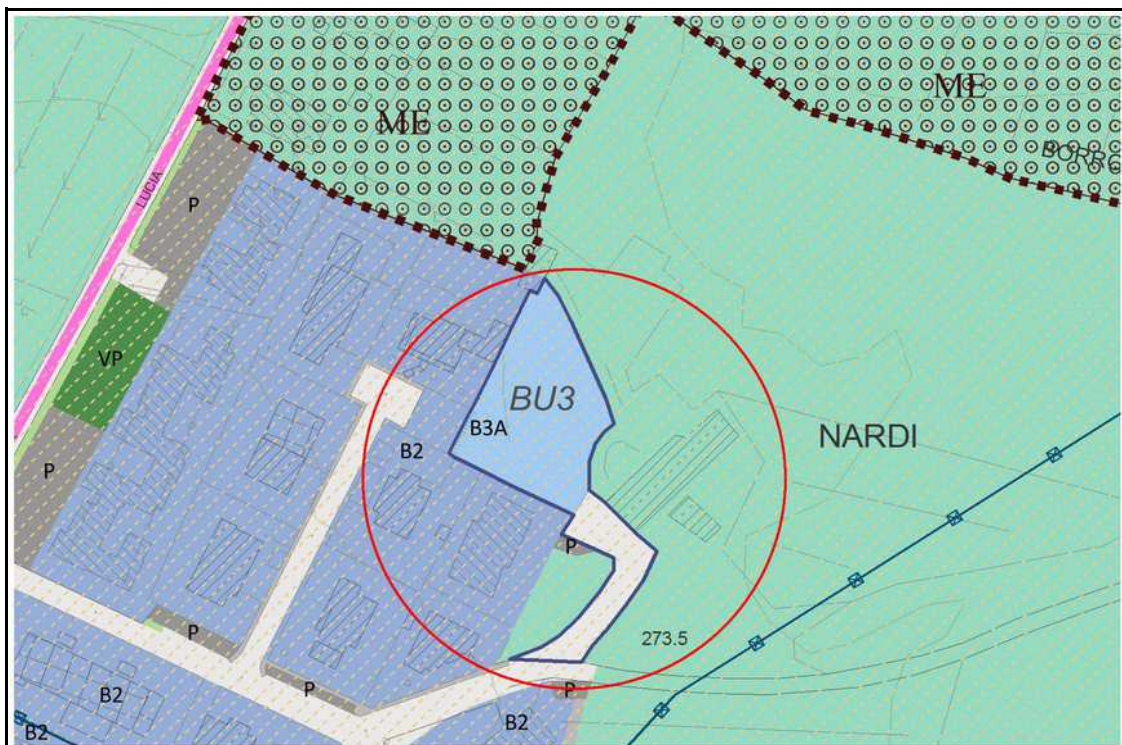
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Immobile censito al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 43, particelle n° 180 e 200

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Il proprietario del terreno ricadente nell'ambito BU3, chiede che l'area di proprietà venga inserita in territorio extraurbano.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B1 – Cavriglia



CONTRODEDUZIONE

Si tratta di un'area posta a margine dell'abitato, per la quale sono ammissibili anche previsioni di non edificabilità, come proposto dagli osservanti.
L'area pertanto può essere inserita in territorio extraurbano.

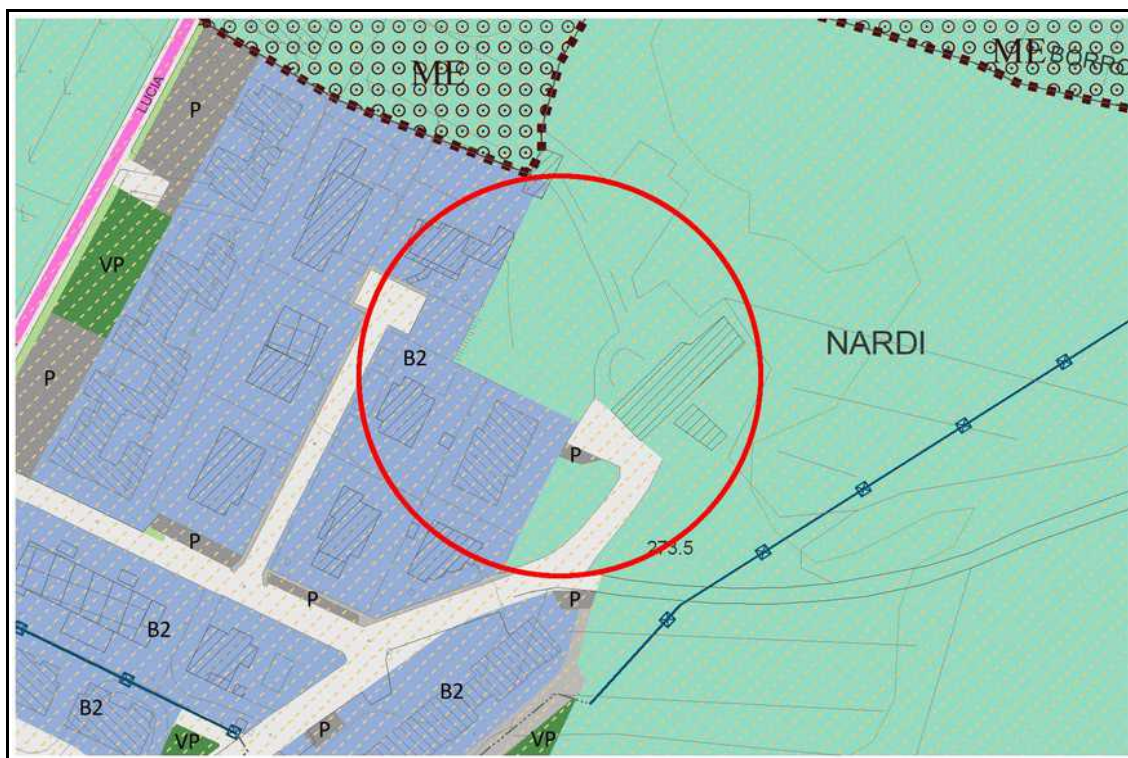
ESITO

Accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Si prevede di modificare la tavola del RU comprendente l'abitato di Cavriglia.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B1 – Cavriglia



OSSERVAZIONE N. 10

Protocollo n° 16.761 del 27.12.2013

PROPONENTE/I

cognome & nome: ROSSINELLI GIOVANNI, legale rappresentante della ditta "PIEMME SCAVI S.R.L."

con sede in Cavriglia, Via Don Milani n° 8

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

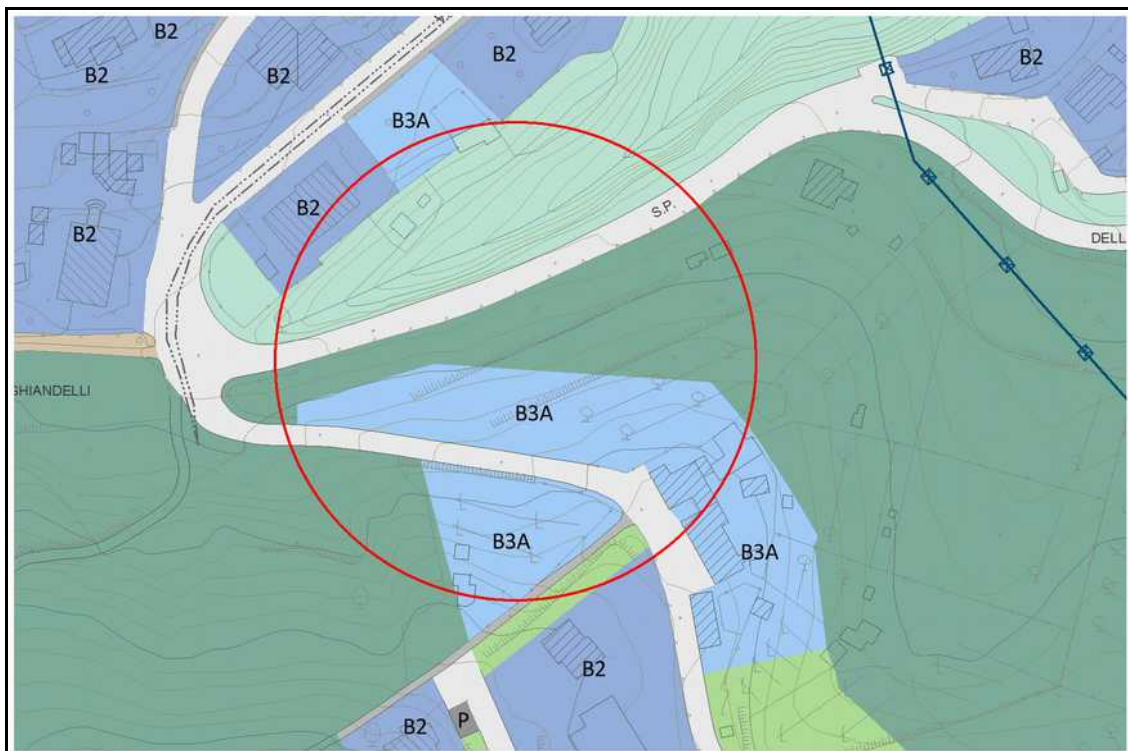
Immobile censito al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 53, particelle n° 19 e 20

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Il proprietario chiede di apportare le seguenti modifiche:

- 1) Riperimetrazione dell'area di proprietà della ditta PIEMME SCAVI S.R.L., inserita in sottozona B3A, come risulta evidenziato nelle planimetrie allegate all'osservazione;
- 2) riduzione della volumetria di circa il 20% con una volumetria predefinita pari a mc 1350,00, in luogo di una volumetria massima di mc 1720,00.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B3 – Castelnuovo-Massa



CONTRODEDUZIONE

Porzione dell'area oggetto di osservazione risulta oggetto di un permesso di costruire rilasciato alla stessa PIEMME SCAVI S.R.L., per il quale è già stato comunicato l'inizio dei lavori.

L'area oggetto di osservazione sovrasta la SP 14 delle Miniere nel tratto in uscita dall'abitato di Castelnuovo dei Sabbioni e presenta condizioni di particolare acclività, trattandosi in sostanza di una scarpata stradale.

La soluzione localizzativa proposta nell'osservazione comporta la realizzazione di una viabilità privata di penetrazione posta circa a metà della scarpata e la realizzazione di tipologie edilizie non coerenti con l'edificato circostante, con impatti morfologici e visivi negativi.

Si ritiene quindi complessivamente che la soluzione proposta sia peggiorativa rispetto a quella prevista nel permesso di costruire rilasciato.

ESITO

Non accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 11

Protocollo n° 16.762 del 27.12.2013

PROPONENTE/I

cognome & nome: ROSSINELLI GIOVANNI, legale rappresentante della ditta

“PAMARFIN S.R.L.”

con sede in Cavriglia, Via Don Milani n° 8

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Immobile censito al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 40, particelle n° 271, 413, 414 e 424

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Il proprietario chiede di ripristinare la sottozona B3A nelle particelle di cui sopra, ricadenti nel Regolamento Urbanistico adottato in sottozona B2.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B2 – Neri/Montegonzi



CONTRODEDUZIONE

Si evidenzia in via preliminare che da un riscontro effettuato presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo alcune particelle oggetto di osservazione (413 e 414) non risultano intestate all'osservante.

Porzione dell'area oggetto dell'osservazione risulta soggetta alle disposizioni di cui all'art. 36 della NTA del RU (Aree di tutela paesaggistica delle strutture urbane).

L'area costituisce il resede di un fabbricato residenziale esistente e, per le relazioni planoaltimetriche instaurate con il fabbricato stesso e con la viabilità pubblica prospiciente, non presenta le condizioni per una autonoma edificazione.

ESITO

Non accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 12

Protocollo n° 16.763 del 27.12.2013

PROPONENTE/I

cognome & nome: CAPANNI SANDRO
nato a San Giovanni V.no il 09/06/1973
residente a Cavriglia, località La Casa n°1

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

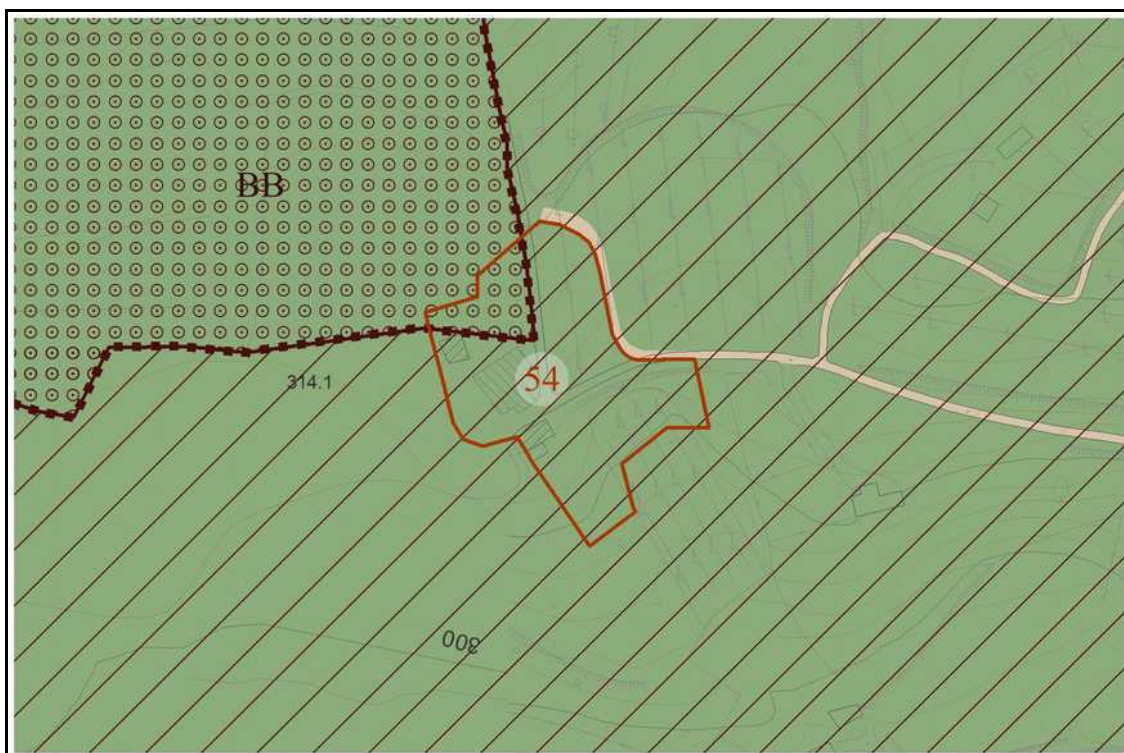
Edificio ubicato in località La Casa n° 1
censito al Catasto fabbricati al foglio di mappa n° 46, particella n° 282
Il fabbricato fa parte del complesso ricadente nel patrimonio extraurbano di matrice storica, schedato al n° 54

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Il proprietario chiede che:

- 1) Il fabbricato di proprietà in questione venga “staccato” dal complesso immobiliare classificato di valore storico e venga schedato e/ normato a parte;
- 2) vengano tenute in essere le norme tecniche d'attuazione del piano di recupero approvato con autorizzazione n°29 del 20.10.2004, piano attuativo che fra l'altro fu redatto per il solo edificio in questione e non per l'intero complesso edilizio.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. A4 – Territorio Aperto



CONTRODEDUZIONE

L'art. 9 della NTA del RU, con riferimento all'allegato A della stessa NTA, consente anche una schedatura autonoma degli edifici compresi all'interno dei perimetri delle aree individuate e disciplinate ai sensi dello stesso art. 9.

L'eventuale vigenza di un piano di recupero precedentemente approvato non può evidentemente essere oggetto di osservazione al RU.

ESITO

Non pertinente.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 13

Protocollo n° 16.737 del 27.12.2013

PROPONENTE/I

cognome & nome: NASSINI BRUNELLA

nata a Gaiole in Chianti il 15/05/1962

residente a Cavriglia, Via Repubblica n°11

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Edificio ubicato in Via Repubblica n°11

censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n° 50, particella n° 18

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

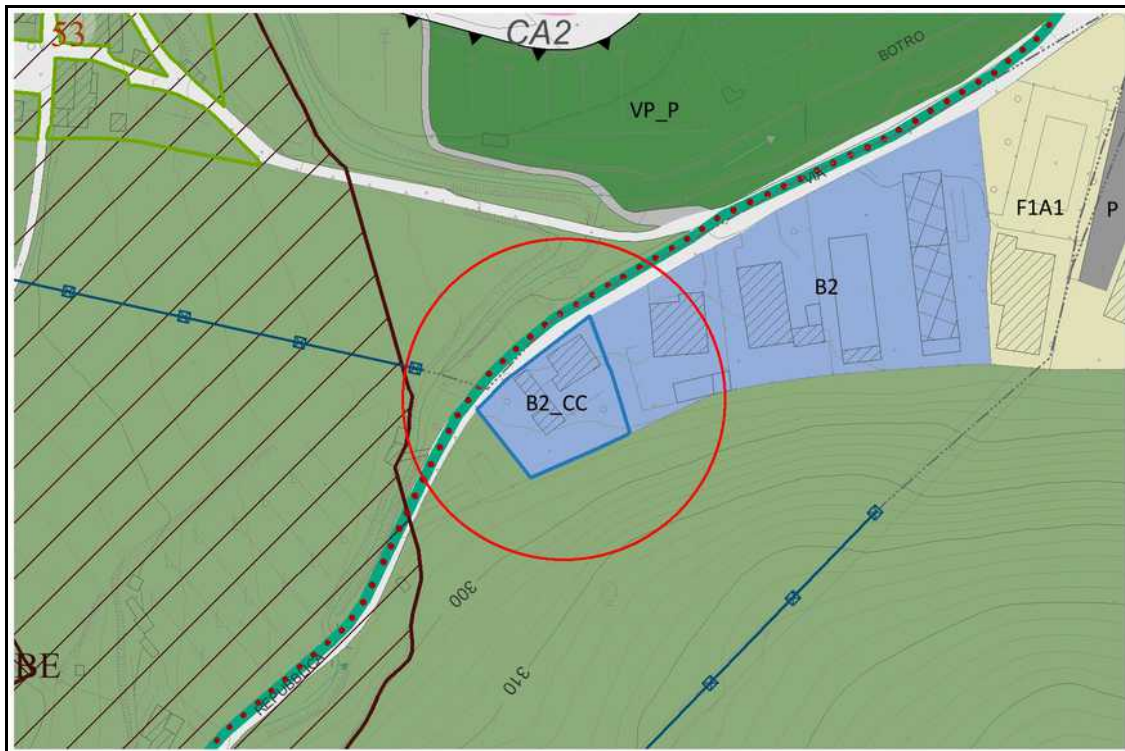
Il proprietario chiede che nella sottozona B2_CC:

- 1) venga indicato un indice edificatorio pari ad almeno 1mc/mq;
- 2) siano consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79 comma 2, lettera d), punti 1,2 e 3;
- 3) sia inserita una norma simile a quella formulata all'art. 13, comma 8 delle N.T.A. del regolamento Urbanistico, per la sottozona B3G, del seguente tenore: “Nell'Area identificata nelle tavole grafiche con la sigla B2_CC sarà, inoltre, consentita la realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale della volumetria massima di 280 mc fuori terra, con al massimo 2 piani abitabili ed altezza massima di 7,50 metri, alla distanza dal fabbricato esistente prevista dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444”.

Chiede inoltre, in relazione a quanto previsto dall'art. 12, comma 7 delle N.T.A. Del R.U., di correggere:

- 4) un refuso: la “deroga alla lettera b) del precedente comma” si riferisce correttamente al comma 6 dell'art. 12 e non al comma 5 (che, peraltro, non prevede alcuna elencazione per lettere);
- 5) un refuso relativo alla citazione della legge regionale “Norme per il recupero abitativo dei sottotetti” che è la n. 5 del 2010 (e non del 2005) come indicato all'art. 12, comma 4 delle N.T.A.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B1 – Cavriglia



CONTRODEDUZIONE

Il proprietario, nella parte fattuale e argomentativa della osservazione, manifesta l'intenzione di effettuare sul fabbricato di proprietà un intervento edilizio volto a realizzare una camera per la figlia.

La prima parte dell'osservazione (quesiti 1, 2 e 3) sembra quindi finalizzata a ottenere una modifica del RU che consenta la realizzazione di detto intervento.

Si ritiene quindi doveroso, in via preliminare, evidenziare che la realizzazione di tale intervento edilizio non sembra contrastare con la disciplina prevista dal RU adottato, come invece ritenuto dall'osservante a seguito (a nostro giudizio) di una non corretta lettura dell'art. 12 della NTA del RU.

Ciò detto, si esamina nel dettaglio l'osservazione.

La sottozona B2_CC è costituita da un'area di dimensioni relativamente modeste all'interno della quale si trovano un fabbricato residenziale e alcuni edifici minori (annessi), quest'ultimi in evidente stato di degrado edilizio.

La previsione di un indice edificatorio elevato quale quello proposto al quesito 1) non consente evidentemente di disciplinare correttamente i processi edificatori per il recupero degli annessi. Né tale obiettivo può essere perseguito con la previsione di realizzare nell'area un nuovo fabbricato residenziale, come richiesto al quesito 3), la cui edificazione potrebbe avvenire soltanto modificando profondamente le caratteristiche estetiche formali e compositive del complesso edilizio esistente.

Il quesito 2) trova invece probabilmente ragione dalla non corretta lettura della norma citata, in quanto il combinato disposto di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 12 delle NTA del RU consente la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79 comma 2, lettera d), punti 1,2 e 3, ponendo condizioni realizzative per il solo rialzamento dei sottotetti (comma 4).

Sono invece accoglibili le ulteriori osservazioni formulate in quanto volte a porre rimedio a refusi nei quali si è incorso in occasione della stesura della NTA del RU.

ESITO

Non accolte le osservazioni 1 e 3. Non pertinente l'osservazione 2. Accolte le osservazioni 4 e 5.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Si prevede di modificare l'art. 12 della NTA del RU per eliminare i refusi segnalati, come segue:

art. 12 - Sottozone B2

...omissis

4. Relativamente agli interventi di ristrutturazione edilizia, fatto salvo il rispetto delle ulteriori disposizioni normative e regolamentari vigenti, le addizioni funzionali consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile sono ammesse alle seguenti condizioni:

- a) nel caso di edifici singoli monofamiliari senza condizioni;
- b) nel caso di edifici bifamiliari o plurifamiliari in linea o a schiera solo quando interessi l'intero fabbricato.

Il rialzamento è consentito, fatto salvo il rispetto dei requisiti minimi stabiliti dalla legge regionale ~~5/2005~~ **5/2010** "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti" fino al raggiungimento delle seguenti caratteristiche tecniche:

- a) altezza media interna netta per gli spazi ad uso abitazione non superiore a 2,50 metri;
- b) rapporto aeroilluminante compreso tra 1/8 ed 1/16.

All'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio è inoltre consentita, anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, l'apertura di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari.

...omissis...

7. All'interno dell'area identificata nelle tavole grafiche con la sigla B2_CC, gli interventi edilizi potranno essere realizzati in deroga alla lettera b) del precedente comma ~~5~~ **6**, fatto salvo il rispetto delle distanze minime previste dall'art. 873 del Codice Civile. In ogni caso dovranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti.

Omissis...

OSSERVAZIONE N. 14

Protocollo n° 16.859 del 30.12.2013

PROPONENTE/I

cognome & nome: ENSOLI LUCIA
nata a Cavriglia il 02/11/1957
residente a Firenze, Via dell'Ariento n°18

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Edificio ubicato in località Grimoli
censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n° 49, particella n° 272
Il fabbricato fa parte del complesso ricadente nel patrimonio extraurbano di matrice storica, schedato al n° 62

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Il proprietario chiede di apportare le necessarie variazioni al R.U. per escludere l'edificio dalla perimetrazione dei centri e nuclei di valore storico architettonico e per formulare una disciplina specifica che faccia riferimento alla necessità di recuperare un manufatto che si inserisce in un contesto ambientale di pregio e autorizzi interventi adeguati, comprensivi degli ampliamenti indispensabili, con possibilità di destinazioni d'uso turistico-ricettive, oltre che residenziali.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. A4-A7-Territorio Aperto



CONTRODEDUZIONE

L'edificio oggetto dell'osservazione si trova nel nucleo edilizio dell'abitato di Grimoli e come tale non è escludibile a priori dalle necessarie operazioni di attribuzione della relativa classe di valore previste dall'art. 9 della NTA del RU. Né la circostanza che sia stato edificato successivamente al 1939 (ipotesi contemplata dallo stesso art. 9) depone in tal senso.

A classificazione avvenuta gli interventi edilizi ammissibili potranno evidentemente essere quelli previsti dallo stesso art. 9 per tutto il patrimonio extraurbano di matrice storica.

ESITO

Non accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 15

Protocollo n° 2 del 02.01.2014

PROPONENTE/I

cognome & nome: SETTEPANI ANTONIO
nato a Ventimiglia di Sicilia il 07/09/1959
residente a Cavriglia, frazione Montaio n° 272

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

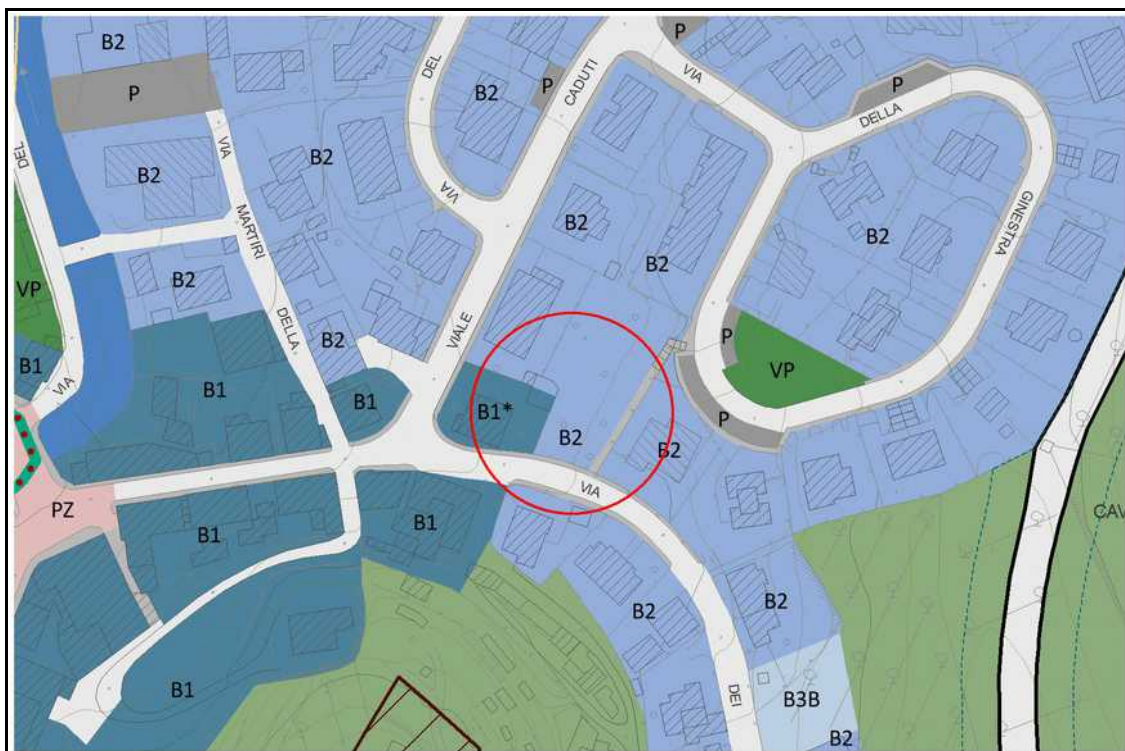
Edificio ubicato in Via dei Colli
censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n° 51, particella n° 50 subalterno n° 3

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Il proprietario chiede:

- che siano previste norme specifiche con le quali riassegnare nuovamente la potenzialità edificatoria già prima presente, ai fini della realizzazione di una nuova costruzione di corredo ad una struttura a carattere turistico ricettivo o come autonoma destinazione commerciale al dettaglio (piccolo ristorante, wine bar...), corrispondente alla vecchia volumetria già assegnata nel piano di lottizzo la Torre (369,60 mc di volume traducibile in 105,60 mq di SUL con un'altezza convenzionale di piano pari a 3,50m);
- che la deroga delle distanze dai confini e la possibilità di edificare anche sul confine del lotto stesso sul lato in affaccio al percorso pedonale; il proprietario all'uopo si rende disponibile alla cessione gratuita di una porzione di resede in fregio all'attuale passaggio pedonale esistente in testa all'ex lotto 12, per il suo eventuale allargamento che darebbe anche la possibilità di accesso al resede stesso in oggetto.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B1 – Cavriglia



CONTRODEDUZIONE

Le ridotte dimensioni della porzione di resede oggetto di osservazione (mq 264) pregiudicano di fatto la possibilità di sviluppare su tale area manufatti aventi caratteristiche estetico formali coerenti con il tessuto edilizio circostante e l'eventuale riduzione della distanza dei fabbricati dai confini non contribuirebbe comunque a migliorare la coerenza.

Si ritiene pertanto che non vi siano le condizioni per la realizzazione di un autonomo edificio nell'area oggetto di osservazione.

ESITO

Non accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 16

Protocollo n° 65 del 03.01.2014

PROPONENTE/I

cognome & nome: BATTISTA VALERIO

nato ad Arezzo il 08/01/1957

residente a Milano, Via Dario Papa n° 24

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

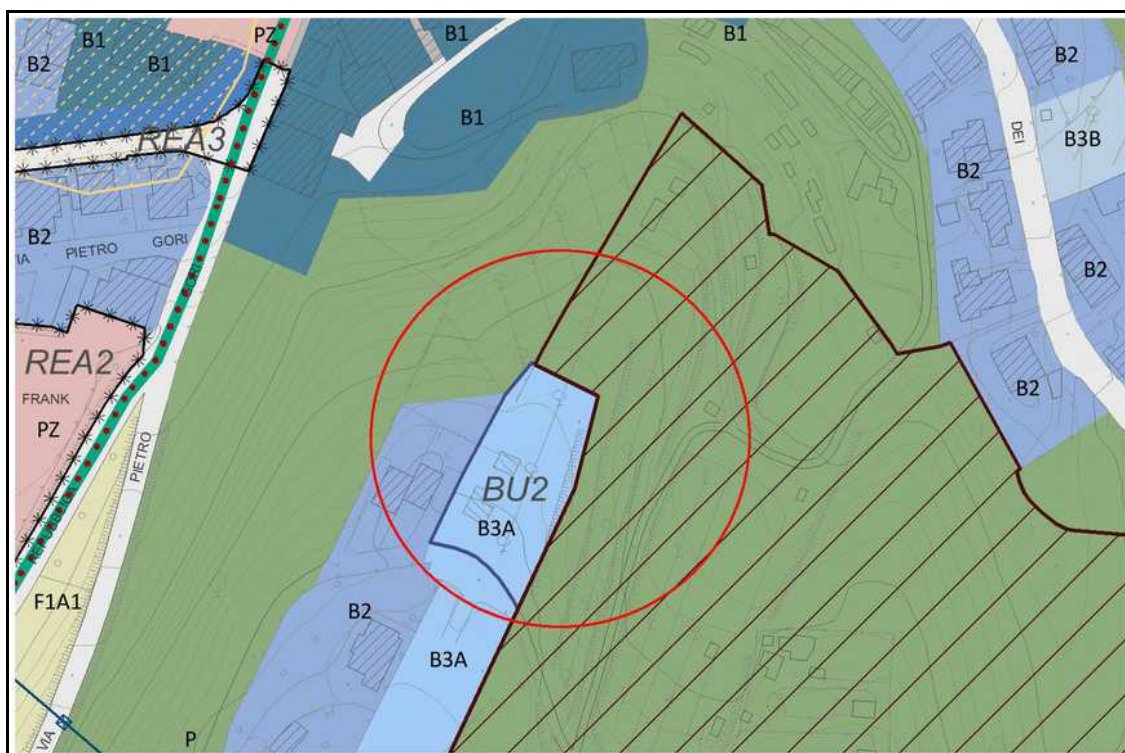
Edificio ubicato in Via del Landino

consisto al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n° 51, particella n° 518

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Il proprietario del terreno ricadente nell'ambito BU2, chiede che il perimetro dello stesso venga esteso, senza aumentare la potenzialità edificatoria. Tutto ciò al fine di un migliore inserimento del fabbricato da costruirsi in tale zona, dove la criticità morfologica dell'oliveto terrazzato, il collegamento con l'edificio esistente e la posizione della piscina, indicano come unica zona possibile all'edificazione quella a valle della piscina.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B1 – Cavriglia



CONTRODEDUZIONE

L'estensione in direzione nord-est del lotto edificabile comporterebbe, anche a parità di indici edilizi, un maggior impatto visivo del previsto fabbricato, che emergerebbe dal profilo dei fabbricati esistenti sulla collina che sovrasta l'abitato del centro rurale di Cavriglia.

L'area oggetto dell'osservazione risulta inoltre soggetta alle disposizioni di cui all'art. 36 della NTA del RU (Aree di tutela paesaggistica delle strutture urbane ...).

Si ritiene pertanto non opportuno modificare il perimetro della sottozona BU2.

ESITO

Non accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 17

Protocollo n° 73 del 03.01.2014

PROPONENTE/I

1)cognome & nome: CHISCI LORENZO

nato a Bagno a Ripoli il 07/07/1987

residente a Cavriglia, località Erboli n° 165

2)cognome & nome: ROSATO MARIA IMMACOLATA

nato a Galatina il 21/03/1948

residente a Cavriglia, località Erboli n° 165

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Edificio e terreni ubicati in località Erboli n° 165

censiti al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n° 56, particella n° 38, subalterni 2,3,4 e 5 ed al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 56, particelle n° 25, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 46, 49, 50, 51, 104, 119, 147, 240 e 244

Il fabbricato fa parte del complesso ricadente nel patrimonio extraurbano di matrice storica, schedato al n° 54

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

I proprietario degli immobili, ricadenti in area agricola E3 ed interessati dalla tutela paesistica degli aggregati, chiedono che venga mantenuta la possibilità, per tale zona, di realizzare una piscina, sia per uso privato che a servizio di una azienda agrituristica, mantenendo le prescrizioni del Regolamento Urbanistico vigente, tenendo conto del fatto che l'intervento sarebbe a distanza inferiore di 20 m dall'edificio.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. A8- Territorio Aperto



CONTRODEDUZIONE

Si ritiene che la realizzazione di piscine di dimensioni contenute per le quali siano previste modalità di inserimento morfologico e ambientale coerenti con lo stato dei luoghi, limitatamente ai solo insediamenti ricettivi, non contrasti con gli interessi generali di tutela paesistica delle aree disciplinate dall'art. 36 della NTA del RU. Si ritiene altresì non opportuno estendere tale possibilità a soli insediamenti residenziali, in quanto ciò potrebbe comportare l'eccessiva proliferazione di piscine, il che contrasterebbe con detti interessi generali.

ESITO

Accolta in parte.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Si prevede di modificare l'art. 36 della NTA al RU, come segue:

art. 36 - Aree di tutela paesaggistica delle strutture urbane e degli aggregati di elevato valore storico e ambientale

...omissis

6. Con riferimento agli interventi disciplinati dall'art. **agli articoli 20 - 23 del presente Regolamento**, all'interno degli ambiti di tutela individuati al **precedente** comma 2 ~~del presente articolo~~ è vietata la realizzazione **di nuove costruzioni**, di campi da tennis, nonché di piscine, **quest'ultime ad esclusione di quelle a servizio di attività ricettive** ~~e autorimesse~~.

Omissis...

OSSERVAZIONE N. 18

Protocollo n° 133 del 07.01.2014

PROPONENTE/I

- 1)cognome & nome: SACCHETTI STEFANO
nato a Montevarchi il 23/08/1964
residente a Firenze, Viale Cadorna n° 21
- 2)cognome & nome: SACCHETTI ROBERTO
nato a Montevarchi il 20/09/1937
residente a Cavriglia, località Poggio alle Monache n° 82
- 3)cognome & nome: PAPINI ALDA
nata a Montevarchi il 13/01/1938
residente a Cavriglia, località Poggio alle Monache n° 82

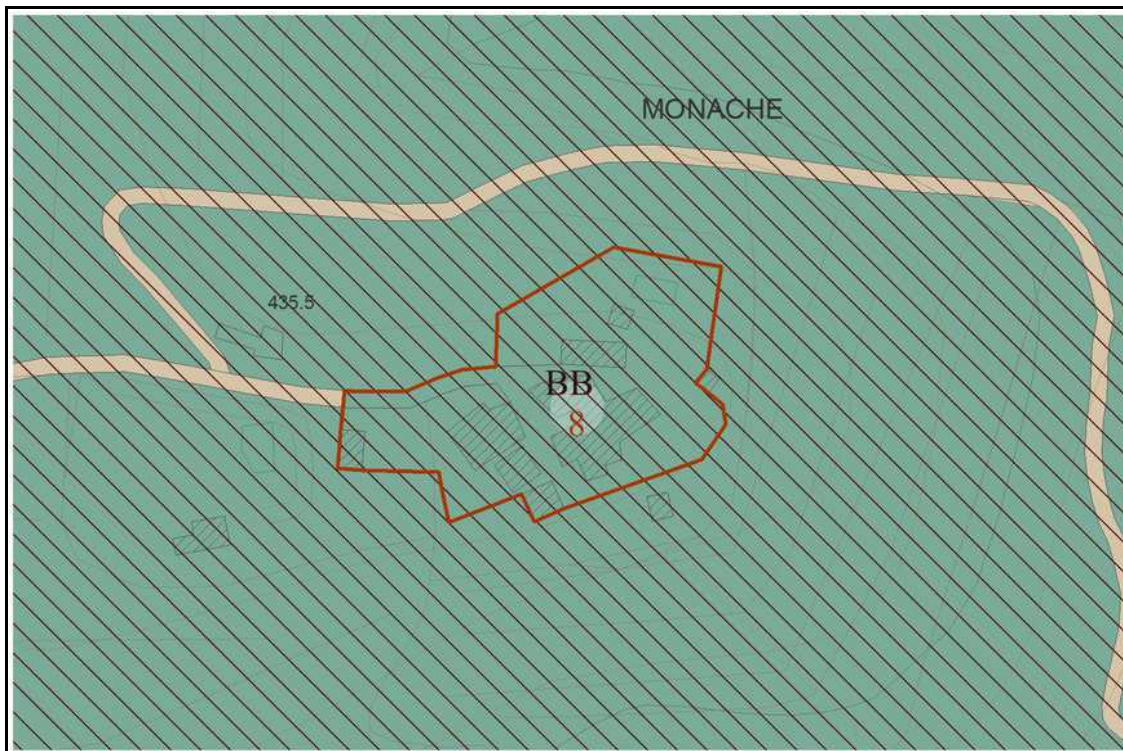
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Edificio e terreni ubicati in località Poggio alle Monache n° 82
censiti al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n° 62, particelle n° 176, 246, 247, 248, 249
e 250
ed al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 26, particelle n° 175, 214 e 215
Il fabbricato fa parte del complesso ricadente nel patrimonio extraurbano di matrice
storica, schedato al n° 8

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Il proprietario e gli usufruttuari degli immobili, ricadenti in area agricola E3 ed interessati dalla tutela paesistica degli aggregati, dopo aver analizzato il Regolamento Urbanistico adottato, ipotizzano che dalla NTA si evinca di poter realizzare sia annessi agricoli attraverso la redazione di progetto unitario di sistemazione urbanistica, sia edifici pertinenziali al fabbricato principale diversi da autorimesse. Chiedono pertanto se le conclusioni sopra riportate corrispondono alla volontà del normatore e se la distanza dei 20 m dal fabbricato principale possa essere derogabile qualora l'intervento pertinenziale debba essere realizzato all'interno di un progetto unitario di sistemazione urbanistica.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. A8 – Territorio Aperto



CONTRODEDUZIONE

L'istanza presentata non costituisce di fatto una osservazione, ma costituisce piuttosto una richiesta di interpretazione autentica delle norme adottate. Come tale non è in questa sede istruibile.

ESITO

Non pertinente.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 19

Protocollo n° 162 del 07.01.2014

PROPONENTE/I

cognome & nome: DONNINI GIULIANO

nato a Montevarchi il 28/06/1948

residente a Cavriglia, località Lodolo (Poggettola) n° 163

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Edificio ubicato in località località Lodolo (Poggettola) n° 163

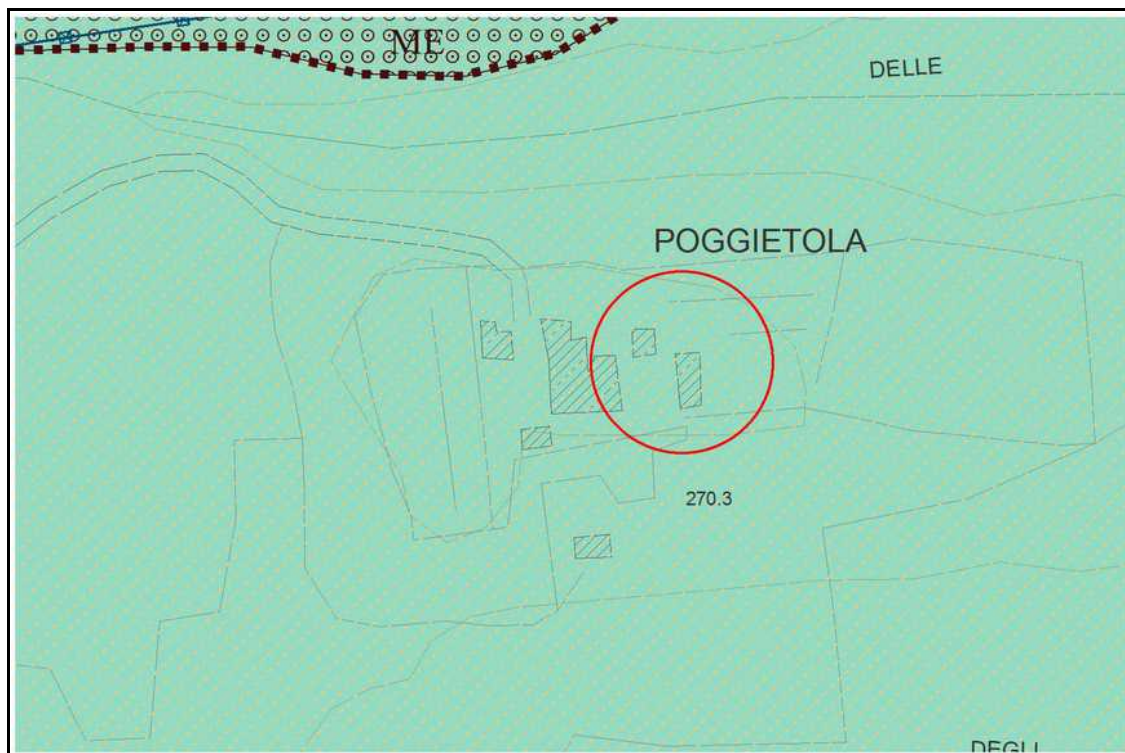
censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n° 48, particella n° 14

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Il proprietario dell'edificio, ricadente in area agricola "E2 – degli Altipiani di Santa Lucia e Castiglioncello", chiede la possibilità che all'art. 22 delle NTA del RU, per gli edifici che hanno perso nel tempo valore storico ed i caratteri formali e tipologici, venga inserita anche la ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 79, comma 2, lett. d.1 della L.R. 1/2005 e s.m.i. (ristrutturazione edilizia con aumento del 20% del volume esistente per la realizzazione di addizioni funzionali), nonché nell'allegato III, art. 8 del R.E. (Così come nell'allegato III, art. 8 del R.E.).

Chiede inoltre che il divieto di realizzazioni di coperture piane e/o lastrici solari (indicato nell'allegato V sezione IV del R.E. Art. 17 p. nuove costruzioni rurali) non venga applicato sugli edifici che hanno perso i caratteri tipologici e formali.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. A5 – Territorio Aperto



CONTRODEDUZIONE

Per quanto concerne la modifica dell'art. 22 intesa a consentire anche gli interventi di ristrutturazione edilizia proposti si evidenzia che già la norma prevede tale fattispecie.

Non si ritiene invece opportuno prevedere la realizzazioni di coperture piane e/o lastrici solari in ambito extraurbano in quanto si tratterebbe di soluzione realizzativa non coerente con le caratteristiche estetico formali tipiche degli edifici di tale zona.

ESITO

Parte non pertinente e parte non accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 20

Protocollo n° 210 del 08.01.2014

PROPONENTE/I

cognome & nome: CIONCOLINI ANTONIO
nato a Cavriglia il 24/01/1950
residente a Cavriglia, Via Foramaggio n° 7

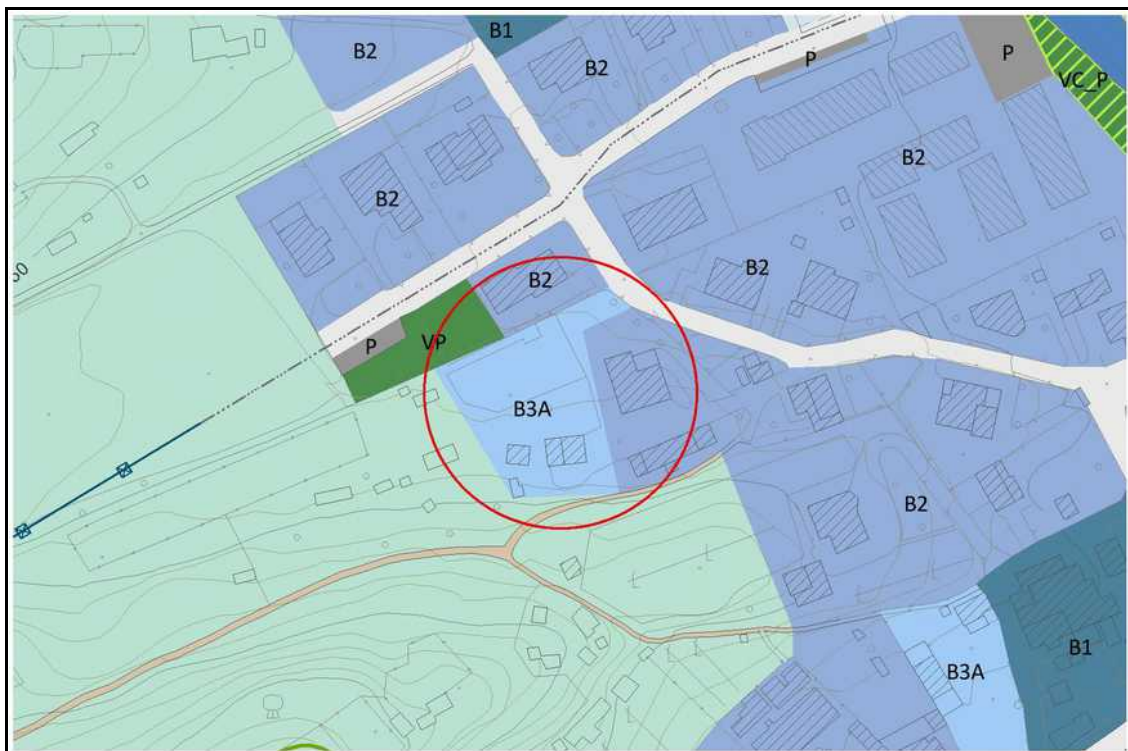
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Immobile censito al Catasto terreni al foglio di mappa n° 4, particelle n° 41 e 42

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Il proprietario del terreno chiede che venga tolta l'edificabilità alle particelle di cui all'oggetto dell'osservazione.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B5 –
San Cipriano/Cetinale



CONTRODEDUZIONE

Si tratta di un'area posta a margine dell'abitato, per la quale sono ammissibili anche previsioni di non edificabilità, come proposto dagli osservanti.

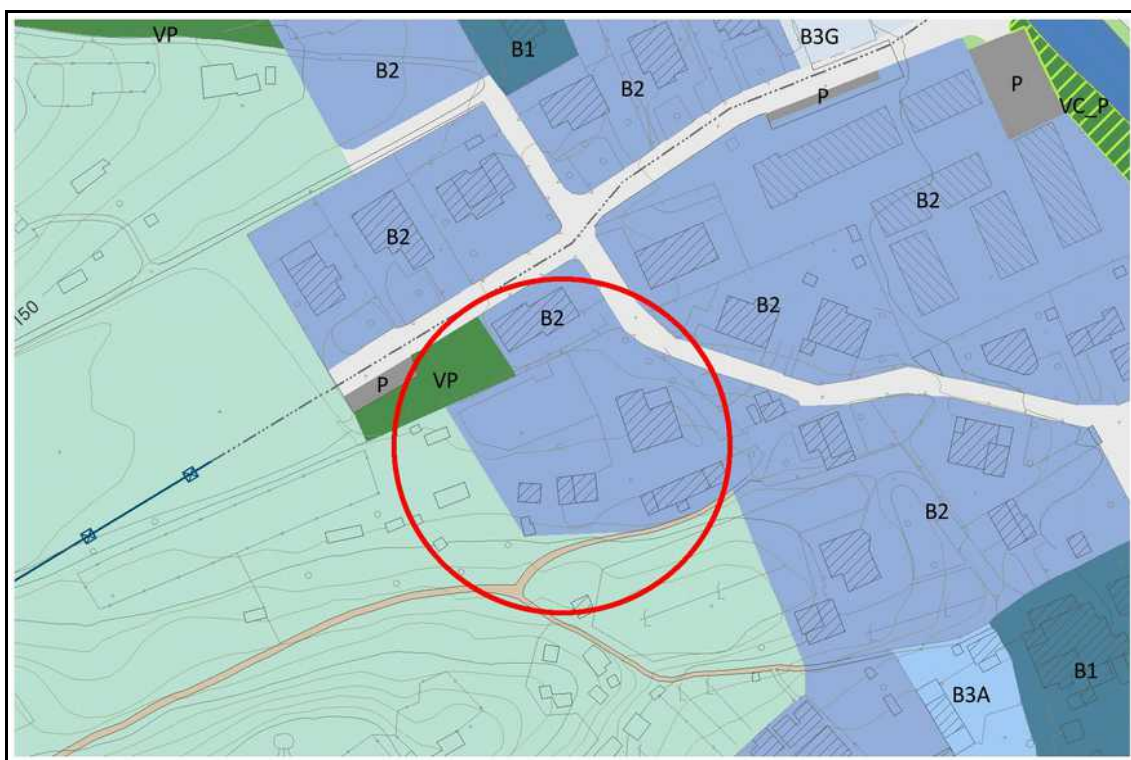
ESITO

Accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Si prevede di modificare la tavola del RU comprendente l'abitato di San Cipriano.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO: Tav. B5 –
San Cipriano/Cetinale



OSSERVAZIONE N. 21

Protocollo n° 280 del 09.01.2014

PROPONENTE/I

- 1) cognome & nome: GHINASSI FIORAVANTI
nato a Cavriglia il 24/11/1945
residente a Cavriglia, Corso Umberto n° 35
- 2) cognome & nome: MAZZESCHI GIULIANA
nato a Pergine Valdarno il 26/09/1948
residente a Cavriglia, Corso Umberto n° 35
- 3) cognome & nome: GHINASSI FABRIZIO
nato a San Giovanni V.no il 02/05/1971
residente a Cavriglia, Via G. Casini n° 13

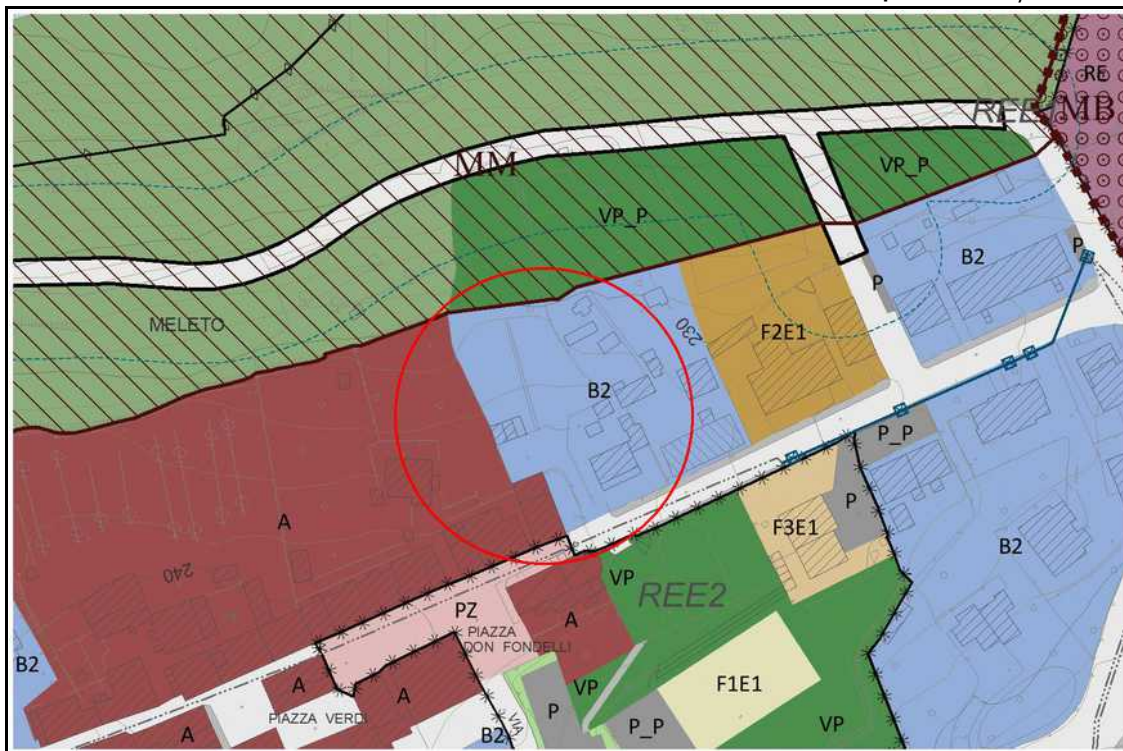
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Immobili censiti al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n° 8, particella n° 83 ed al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 8, particella n° 295

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

I proprietari chiedono il mantenimento della destinazione "B3A" del Regolamento Urbanistico vigente, oppure una disciplina urbanistica appropriata, al fine di poter realizzare un nuovo fabbricato bifamiliare isolato che recepisca le esigenze della famiglia, in considerazione del fatto che la destinazione d'uso prevista dal Regolamento Urbanistico adottato "B2" non consente di realizzare quanto richiesto.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B4 –Meleto/S.Barbara



CONTRODEDUZIONE

Le dimensioni e la morfologia dell'area oggetto dell'osservazione e il suo rapporto piano altimetrico con la prospiciente viabilità pubblica consentono di perimetrare una sottozona avente autonomia edificatoria.

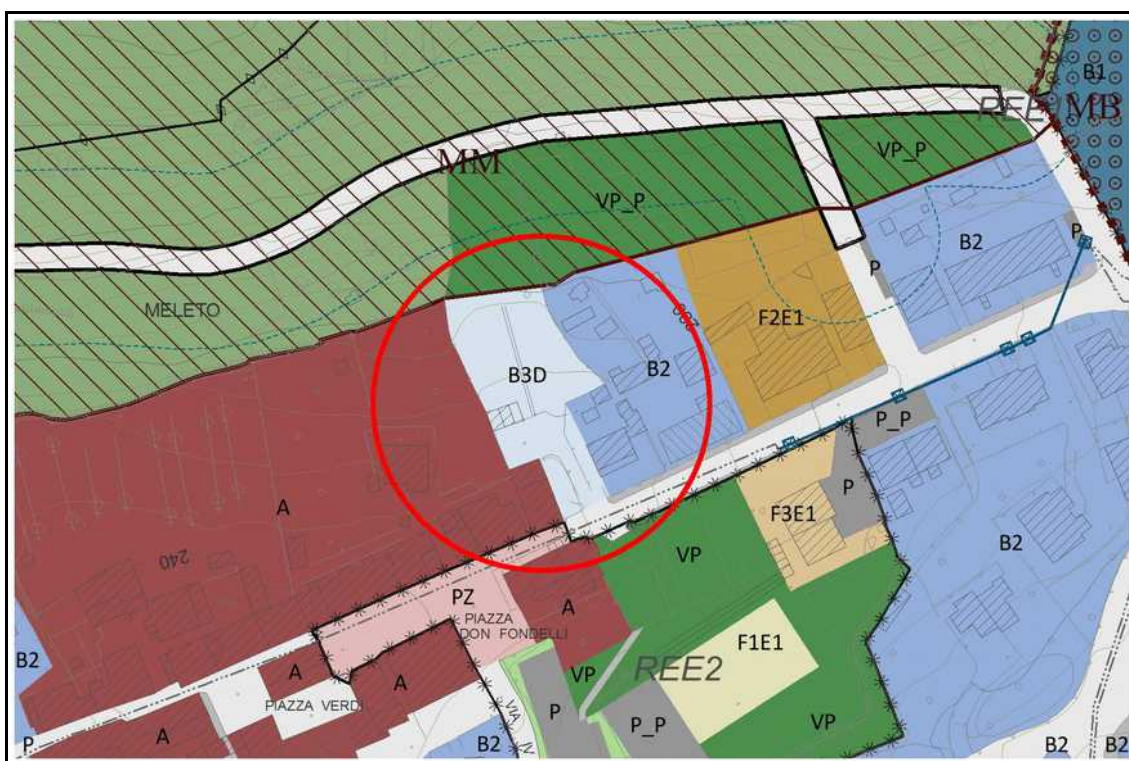
ESITO

Accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Si prevede di modificare la tavola del RU comprendente l'abitato di Meleto Valdarno.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO: Tav.B4– Meleto/S.Barbara



OSSERVAZIONE N. 22

Protocollo n° 314 del 09.01.2014

PROPONENTE/I

cognome & nome: TARANGHELLI EMILIANO, legale rappresentante della società
NATURAL TOURIST S.R.L.

con sede nel comune di Montevarchi, Via Enrico de Nicola n° 9

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

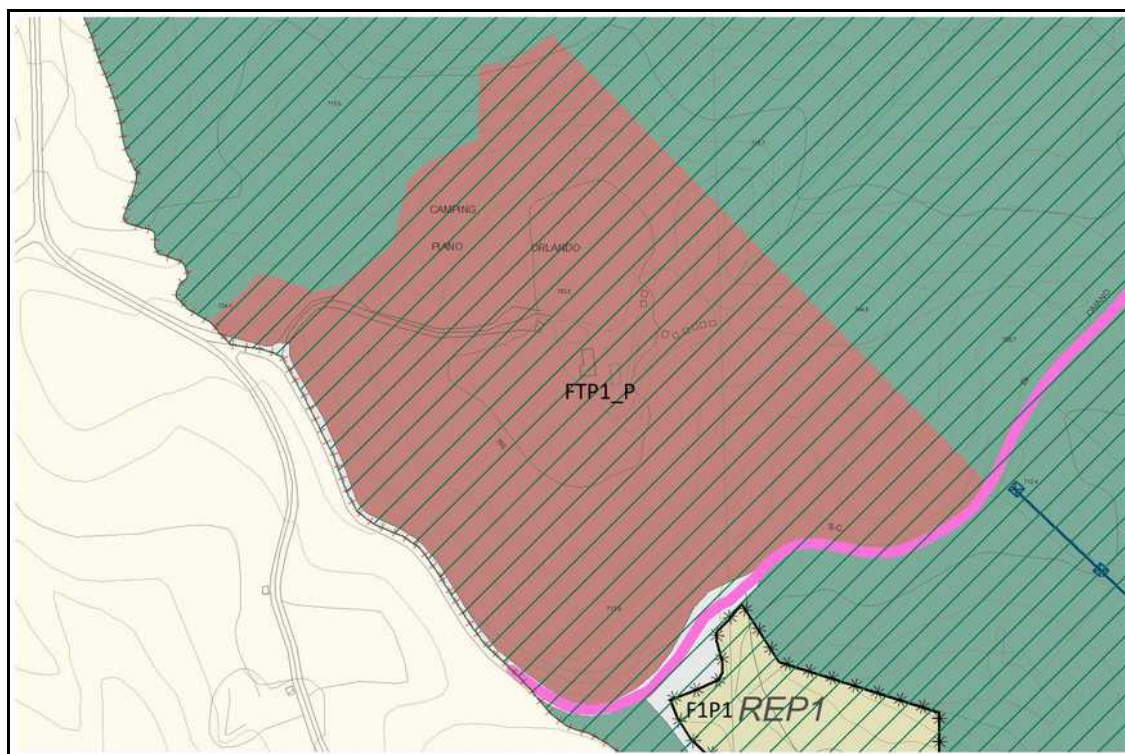
Villaggio turistico "orlando in Chianti" ubicato in località Piano Orlando censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n° 26, particella n° 310

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Il legale rappresentante chiede che:

- gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di ampliamento o di nuova costruzione siano subordinati alla preventiva approvazione di piano attuativo esteso all'intera sottozona, per una superficie utile lorda maggiore di 250 mq;
- nel caso si ritenga necessario perforare nuovi pozzi per l'approvvigionamento idrico si possano realizzare almeno un numero di 4 pozzi oltre a quelli esistenti. L'impoverimento della falda risulta infatti maggiore con un numero limitato di pozzi con portata elevata rispetto ad un emungimento più uniforme con un numero maggiore di pozzi con una portata limitata a 30-40 l/min per pozzo.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. A3 –Territorio Aperto



CONTRODEDUZIONE

La disciplina relativa agli interventi di trasformazione edilizia del villaggio turistico posto presso il Parco di Cavriglia è stata oggetto di una importante revisione a seguito di un approfondimento dello studio di incidenza relativo a tale area.

La nuova disciplina recepisce in parte l'osservazione (non occorrono piani attuativi per le trasformazioni previste), ma, seguito dell'aggiornamento del quadro degli approvvigionamenti idrici, riduce a 2 il numero dei nuovi pozzi realizzabili.

ESITO

Accolta in parte.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati, in quanto la modifica dell'art. 60 avviene a seguito dell'approfondimento dello studio di incidenza e non della presente osservazione.

OSSERVAZIONE N. 23

Protocollo n° 368 del 10.01.2014

PROPONENTE/I

- 1) cognome & nome: MORICCI MARCO
nato a Montevarchi il 21/05/1956
residente a Cavriglia, in Via Casa Maria n° 118
- 2) cognome & nome: ZACCARI ESTERINA
nato a Circello (BN) il 03/07/1957
residente a Cavriglia, in Via Casa Maria n° 118
- 3) cognome & nome: COLASANTO GIOVANNI
nato a Castel Pagano (BN) il 02/12/1952
residente a Montevarchi, in Via del Molinaccio n° 63
- 4) cognome & nome: MASELLI ALESSIO
nato a Montevarchi il 09/05/1979
residente a Terranuova B.ni, in Via Bucciarelli Ducci n° 2

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

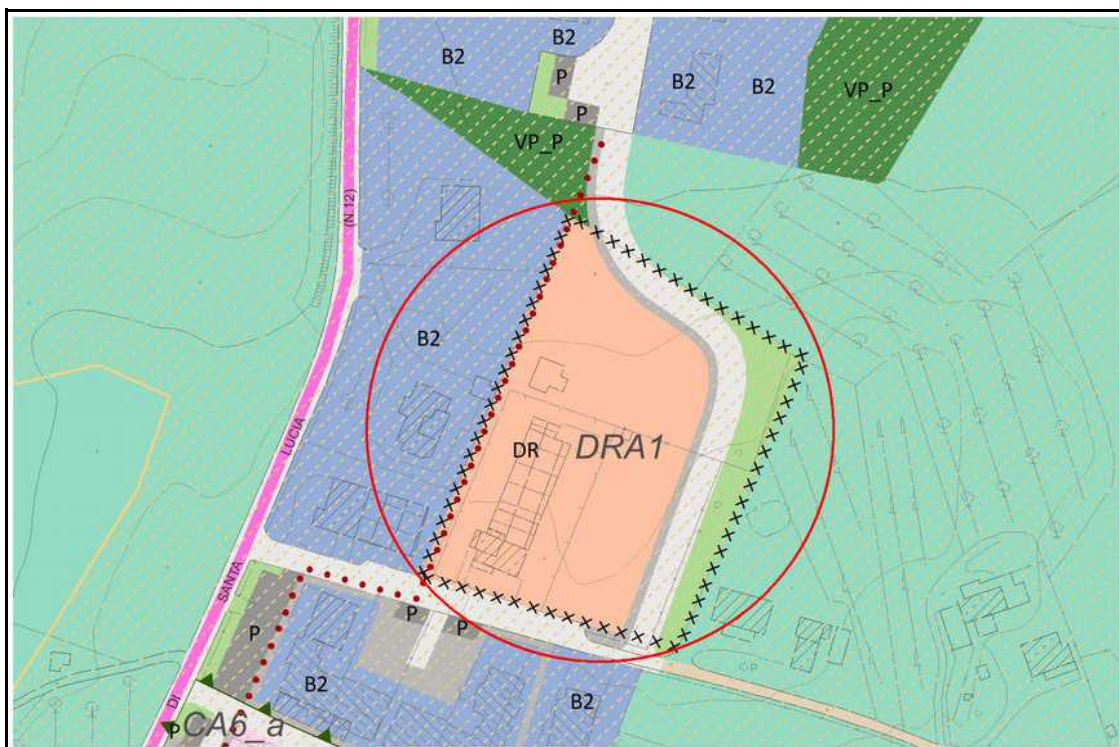
Immobili censiti al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 47, particelle n° 348 e 3374

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

I proprietari di detti terreni, facenti parte dell'ambito DRA1, chiedono:

- 1) la modifica del perimetro del comparto DRA1, prevedendo l'eliminazione dal comparto della particella identificata al Catasto Terreni, al foglio n° 47, particella n° 347, in modo da permettere l'attuabilità immediata dell'intervento;
- 2) la modifica del tracciato del percorso pedonale con l'eliminazione del percorso intercluso e la previsione, in alternativa, di realizzazione di un percorso pedonale posto lungo la viabilità di progetto che risulterà di più facile gestione e manutenzione.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B1 – Cavriglia



CONTRODEDUZIONE

Le osservazioni presentate si riferiscono ad aree che non sono di proprietà degli osservanti e, conseguentemente, non sono esaminabili per carenza di titolo.

In aggiunta occorre osservare che il tracciato del percorso ciclo pedonale indicato nella specifica tavola di RU si qualifica come il percorso più breve per ricongiungere le aree poste a nord e a sud della sottozona considerata.

costituisce I proprietari di detti terreni, facenti parte dell'ambito DRA1, chiedono:

ESITO

Non accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 24

Protocollo n° 369 del 10.01.2014

PROPONENTE/I

cognome & nome: CARBONI MONICA
nata a San Giovanni V.no il 04/08/1975
residente a Cavriglia, Corso Umberto n° 4

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

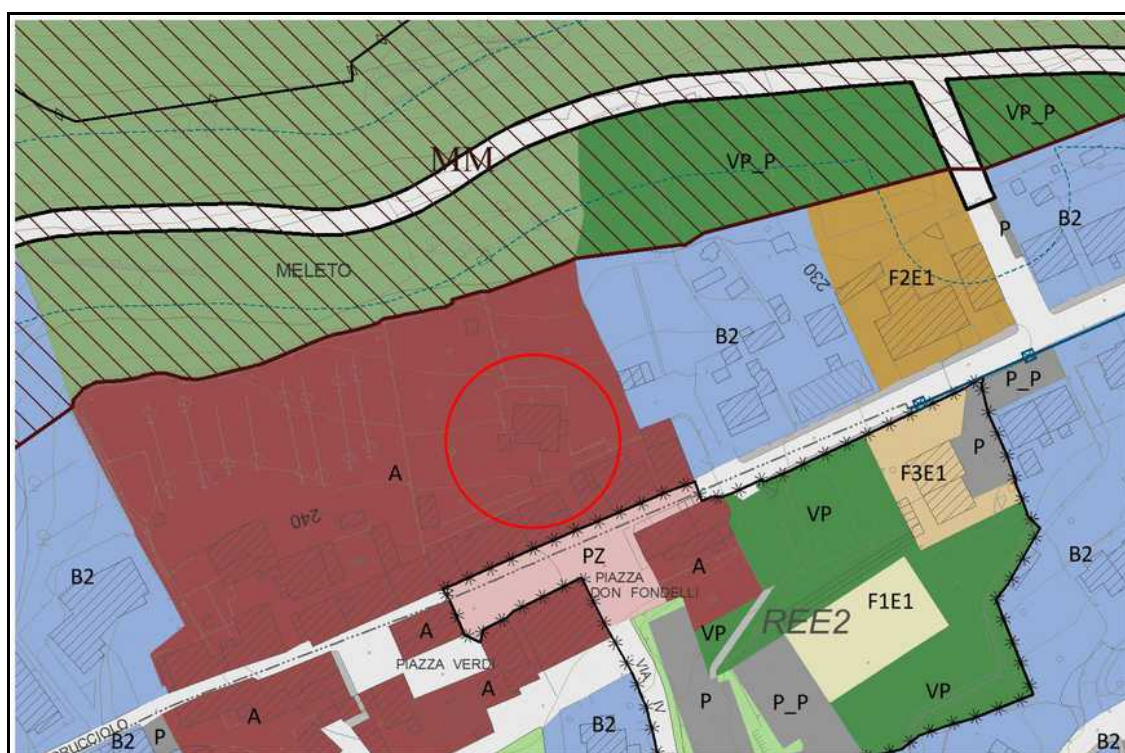
Edificio ubicato in località Meleto, Corso Umberto n° 25/A
censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n° 8, particella n° 241, subalterno n° 6

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Il proprietario chiede:

- 1) che sia rivista la perimetrazione della zona omogenea A in cui ricade attualmente il fabbricato e che lo stesso venga ricompreso in una zona omogenea di tipo B2 o B3A, come i fabbricati limitrofi non appartenenti al vero centro storico;
- 2) la possibilità di poter ristrutturare l'unità immobiliare residenziale esistente e di poterla ampliare per circa 100-120 mc e così aumentare, dagli attuali 53 mq a circa 80 mq, la superficie calpestabile residenziale.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B4 –Meleto/S.Barbara



CONTRODEDUZIONE

La perimetrazione in zona A del fabbricato non è modificabile, in quanto l'appartenenza alla zona A risale anche alla precedente disciplina pianificatoria e niente è intervenuto a modificare lo stato dei luoghi. Conseguentemente, al fabbricato non può che applicarsi la disciplina della zona A.

ESITO

Non accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 25

Protocollo n° 404 del 10.01.2014

PROPONENTE/I

cognome & nome: CIANFANELLI DEANNA

nata a Cavriglia il 09/11/1949

residente a Cavriglia, località Macie n° 99

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Edificio ubicato in località Macie n° 99

censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n° 34, particella n° 212, subalterno n° 9

Il fabbricato fa parte del complesso ricadente nel patrimonio extraurbano di matrice storica, schedato al n° 86

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Il proprietario chiede la possibilità di modificare la perimetrazione del complesso di matrice storica schedato al n° 86, riducendola all'edificio in oggetto e all'altra metà ad esso adiacente (edificio bifamiliare) comprese le aree esterne di pertinenza, ma escludendo le altre proprietà private da esso separate e distanti.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B3 – Castelnuovo/Massa



CONTRODEDUZIONE

Gli edifici oggetto dell'osservazione si trovano nel nucleo edilizio dell'abitato delle Macie e come tali non sono escludibile a priori dalle necessarie operazioni di attribuzione della relativa classe di valore previste dall'art. 9 della NTA del RU.

A classificazione avvenuta gli interventi edilizi ammissibili potranno evidentemente essere quelli previsti dallo stesso art. 9 per tutto il patrimonio extraurbano di matrice storica.

ESITO

Non accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 26

Protocollo n° 408 del 10.01.2014

PROPONENTE/I

- 1) cognome & nome: GABBRIELLI GIANNI
nato a San Giovanni V.no il 12/08/1962
residente a Cavriglia, Via del Grano n° 4
- 2) cognome & nome: GABBRIELLI LIDO
nato a Cavriglia il 16/10/1932
residente a Cavriglia, località Diga n° 58

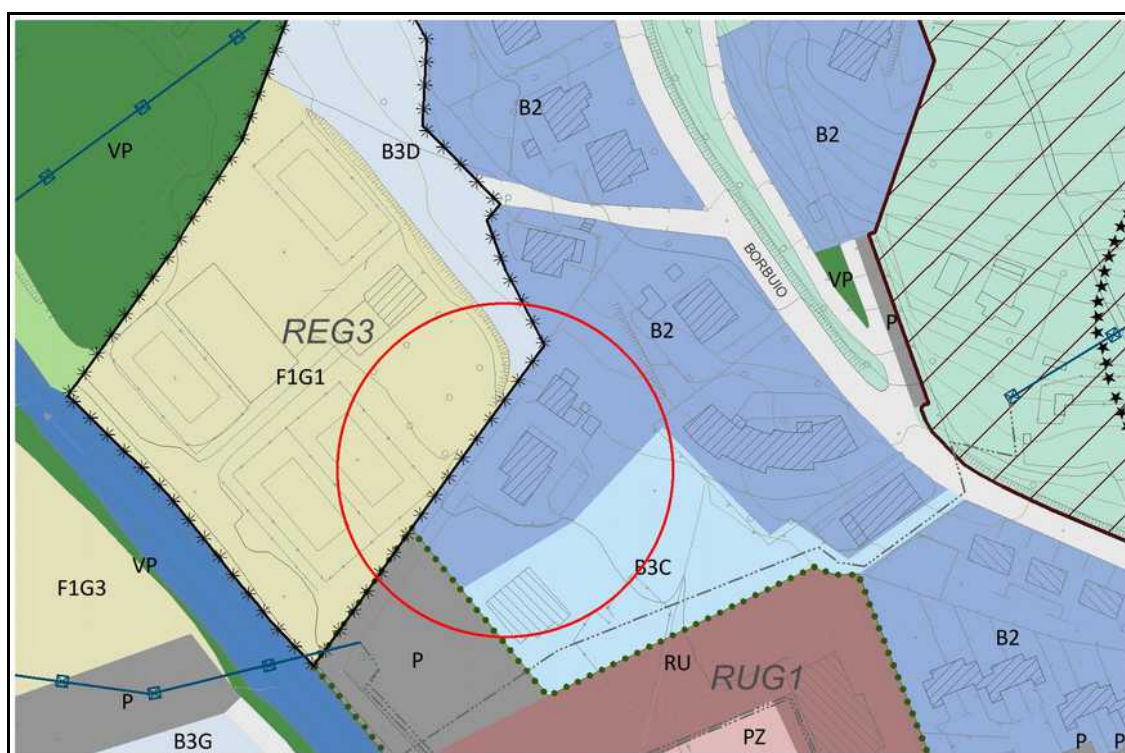
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Immobili censito al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 5, particelle n° 385, 614, 615 e 655

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

I proprietari chiedono di destinare alcune parti ricadenti in sottozona B2, a sottozona B3C. Tale richiesta è motivata dalla necessità delle parti di permutare le stesse al fine di sistemare i confini.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B5 –
San Cipriano/Cetinale



CONTRODEDUZIONE

Le modifiche proposte risultano incongrue rispetto al contesto urbanistico in esame e anche la motivazione proposta appare non pertinente.

ESITO

Non accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 27

Protocollo n° 423 del 10.01.2014

PROPONENTE/I

- 1) cognome & nome: RUSTICHINI MASSIMO, legale rappresentante della società VITRUVIANA S.R.L.
con sede in Cavriglia, località Neri, Via dei Tigli n° 13
- 2) cognome & nome: RABATTI CRISTINA
nata a San Giovanni V.no il 12/10/1964
residente a Cavriglia, località Poggione n° 86
- 3) cognome & nome: ANCILLI DARIO
nato a Gaiole in Chianti il 09/08/1932
residente a Cavriglia, Via Giorgio La Pira n° 11
- 4) cognome & nome: FINOCCHI GIAMPIERO
nata a San Giovanni V.no il 19/09/1964
residente a Cavriglia, località Macie n° 105

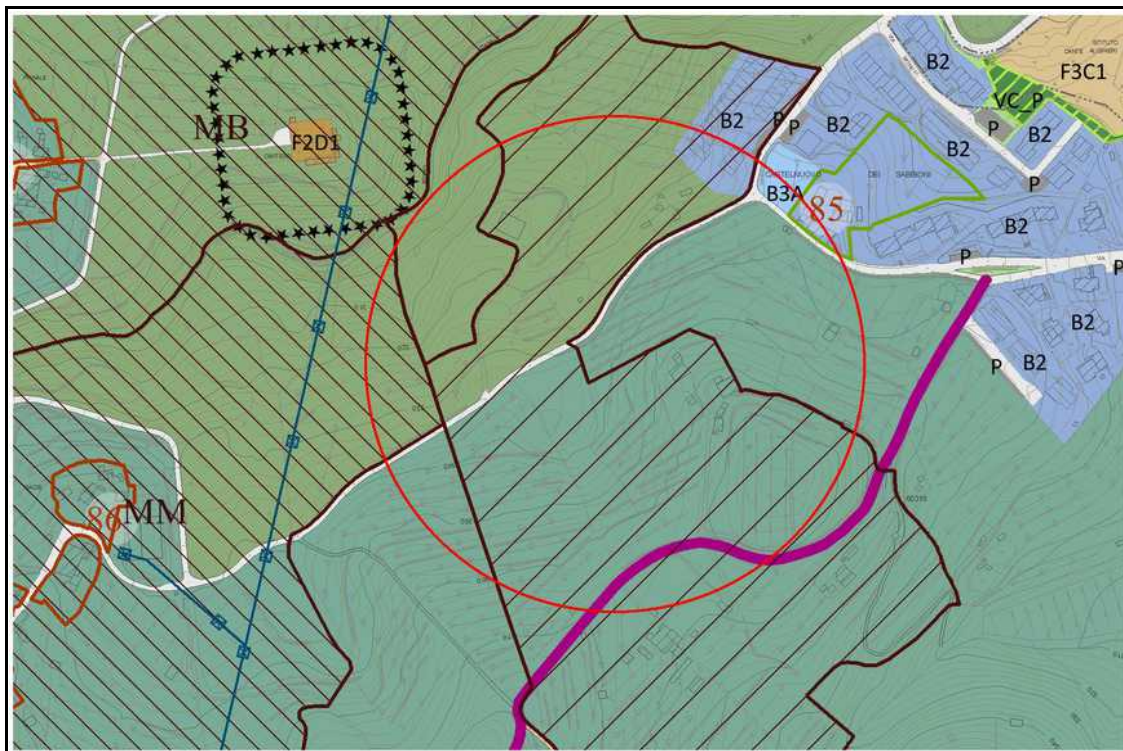
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Immobili censiti al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 27, particelle n° 244, 247, 254, 255 e 256.

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

I proprietari chiedono che l'area sia regolamentata nella variante di aggiornamento al Regolamento Urbanistico con la stessa disciplina contraddistinta nel comparto CC1 del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. N° 50 del 23/12/20013 e successiva variante generale approvata con Del. N° 80 del 9/11/2007.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B3–Castelnuova/Massa



CONTRODEDUZIONE

A seguito della riduzione delle previsioni edificatorie nell'UTOE di Castelnuovo dei Sabbioni nell'area non sono state nuovamente localizzate le previsioni di cui al precedente RU, anche in conseguenza dello scarso interesse manifestato dai proprietari.

Stante la circostanza che nell'osservazione non vengono portati ulteriori elementi valutativi che possano condurre ad una rivalutazione del fabbisogno insediativo, si conferma l'analisi precedentemente condotta per il dimensionamento delle nuove previsioni edificatorie dell'UTOE di Castelnuovo dei Sabbioni.

ESITO

Non accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 28

Protocollo n° 424 del 10.01.2014

PROPONENTE/I

cognome & nome: CORTESI SILVANO, Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società GUMMILABOR S.P.A.

con sede in Cavriglia, Via dei Bruxelles n° 1

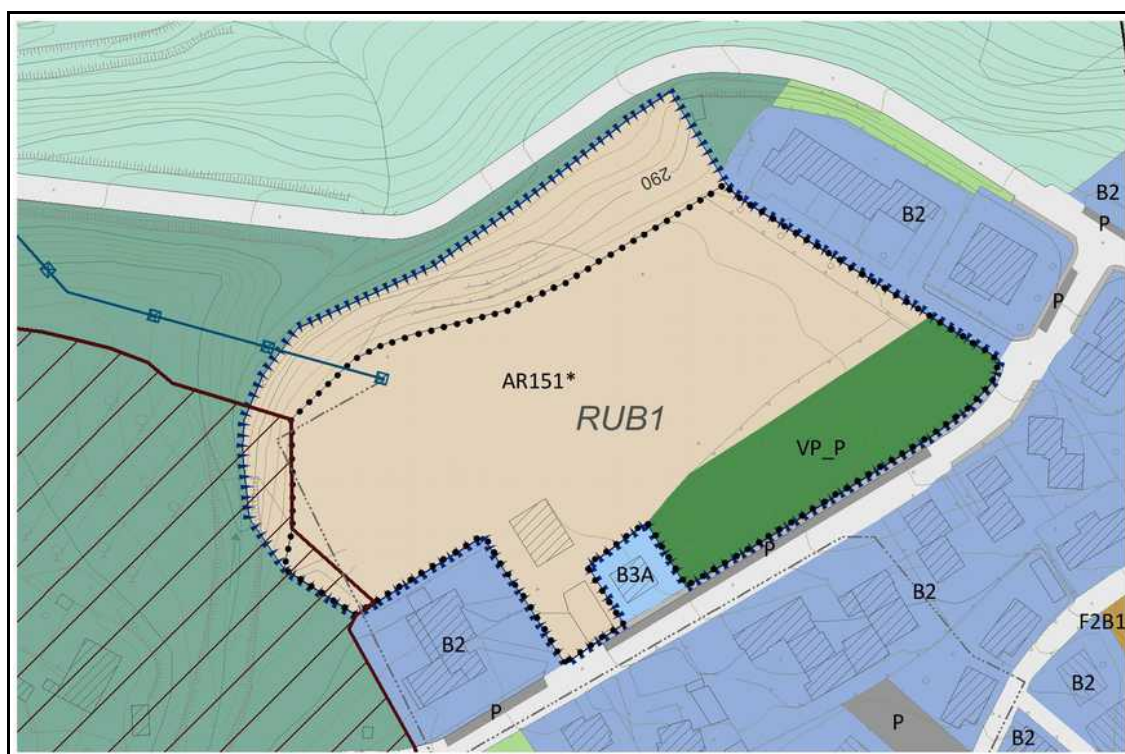
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Immobili censiti al Catasto fabbricati al foglio di mappa n° 35, particelle n° 65, 250, 262, 264 e 274

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Il proprietario chiede che nell'area industriale dismessa venga ripristinata nella variante di aggiornamento al RU la stessa disciplina già prevista nel RU approvato con Del. C.C. n° 50 del 23/12/2003 e successiva variante generale approvata con Del. C.C. n° 80 del 9/11/2007, salvaguardando sia la zona B3A che le previsioni del piano Attuativo di recupero approvato in via definitiva con Del. C.C. n° 61 del 28/09/2007.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B2–Neri/Montegonzi



CONTRODEDUZIONE

Il piano attuativo di recupero del quale si richiede che vengano salvaguardate le previsioni si configura come un piano attuativo di iniziativa privata per il quale entro 5 anni dalla approvazione del vigente RU non è stata stipulata la relativa convenzione attuativa o formato atto unilaterale d'obbligo da parte dei proprietari.

Pertanto, ai sensi dell'art. 55 comma 6 della L.R.T. n. 1/2005, tale piano attuativo ha perso di efficacia e la L.R.T. n. 1/2005 in proposito non prevede alcuna forma di salvaguardia delle relative previsioni.

Riguardo al nuovo perimetro della sottozona B3A, si precisa che questo è rispondente all'effettivo stato dei luoghi, evidenziando che l'area stralciata e accorpata all'adiacente area a verde pubblico presenta le medesime caratteristiche di quest'ultima e si trova al di fuori del perimetro del resede del fabbricato esistente.

ESITO

Non accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 29

Protocollo n° 425 del 10.01.2014

PROPONENTE/I

cognome & nome: MADDII FABRIZIO Amministratore della società F.LLI MADDII SRL
con sede a Firenze, Via il Prato n° 71

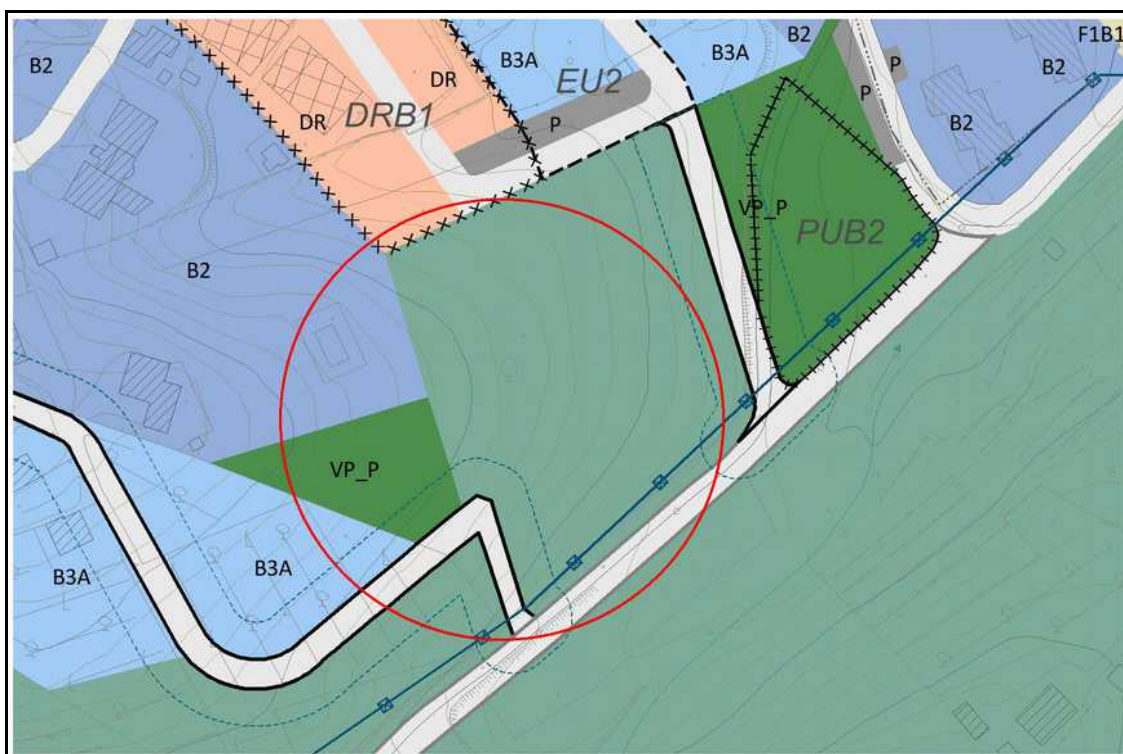
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Immobili censiti al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 40, particelle n° 309, 310, 506 e 515

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Il proponente chiede che l'area, sia regolamentata nella variante di aggiornamento al RU con la stessa disciplina contraddistinta nel comparto CB1 (sub. A) del RU approvato con Del. C.C. n° 50 del 23/12/2003 e successiva variante generale approvata con Del. C.C. n° 80 del 9/11/2007.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B2–Neri/Montegonzi



CONTRODEDUZIONE

A seguito delle valutazioni sulle previsioni edificatorie nell'UTOE di Neri, nell'area non sono state nuovamente localizzate le previsioni di cui al precedente RU, anche in conseguenza dello scarso interesse manifestato dai proprietari.

Stante la circostanza che nell'osservazione non vengono portati ulteriori elementi valutativi che possano condurre ad una rivalutazione del fabbisogno insediativo, si conferma l'analisi precedentemente condotta per il dimensionamento delle nuove previsioni edificatorie dell'UTOE di Neri.

ESITO

Non accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 30

Protocollo n° 426 del 10.01.2014

PROPONENTE/I

- 1) cognome & nome: TAVERNA ANGELINA
nata ad Isola Capo Rizzuto (KR) il 19/01/1946
residente a Cavriglia, Via dei Larici n° 51
- 2) cognome & nome: SCARPINO PIETRO
nato a Cerva (CZ) il 12/09/1942
residente ad Isola Capo Rizzuto, Via Wagner n° 12

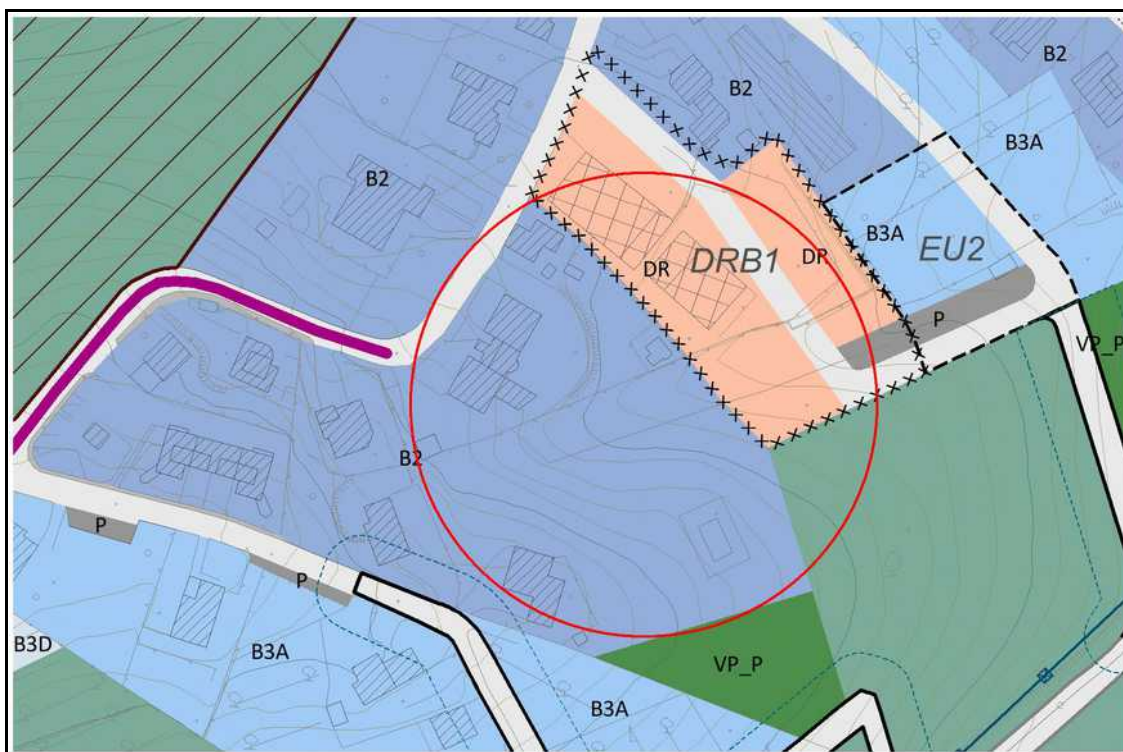
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Edificio e terreni ubicati in Via dei larici n° 51
censiti al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 40, particelle n° 502, 503, 504 e 505
ed al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n° 40, particelle n° 4 e 219.

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

I proprietari chiedono che i terreni siano regolamentati nella variante di aggiornamento al RU con la stessa disciplina contraddistinta nel comparto CB1 (sub. A) del RU approvato con Del. C.C. n° 50 del 23/12/2003 e successiva variante generale approvata con Del. C.C. n° 80 del 9/11/2007.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B2–Neri/Montegonzi



CONTRODEDUZIONE

Le dimensioni e la morfologia dell'area oggetto dell'osservazione e il suo rapporto plano altimetrico con la prospiciente viabilità pubblica consentono di perimetrare una sottozona comprensiva dei due edifici esistenti prospicienti via dei Larici per la quale, attraverso un progetto unitario di sistemazione urbanistica, sia possibile prevedere una edificazione di completamento. Dal perimetro della sottozona viene esclusa la porzione boscata dell'area.

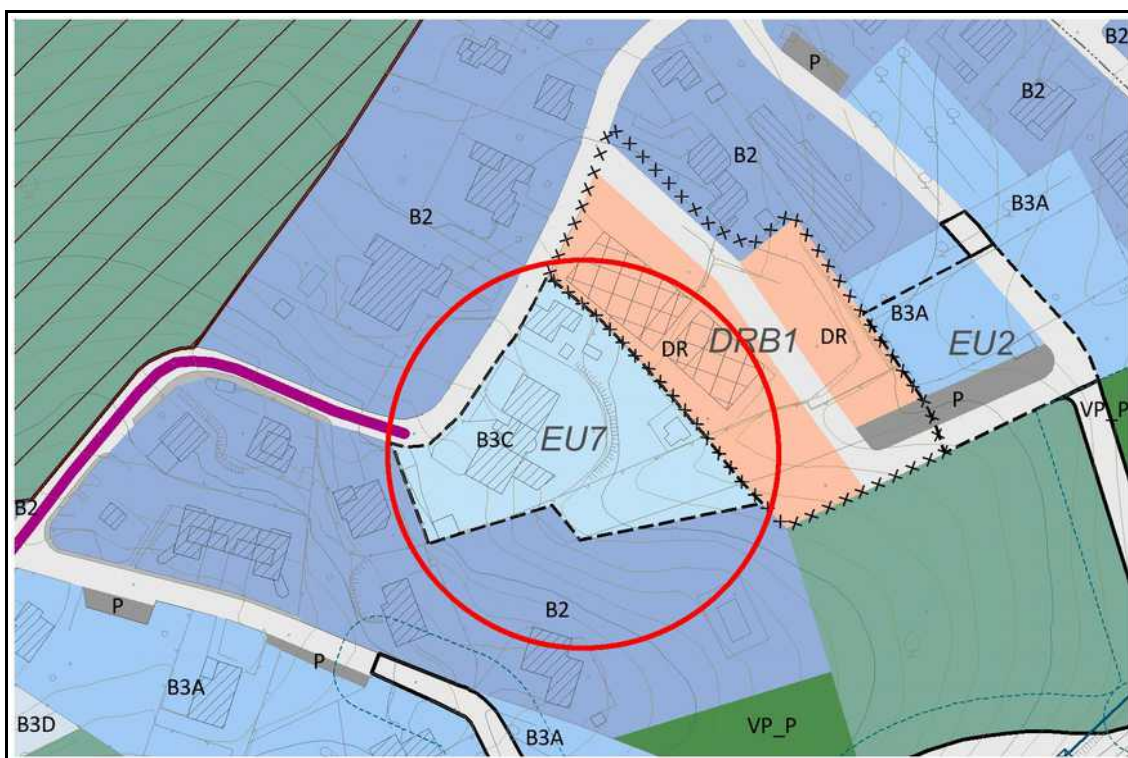
ESITO

Accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Si prevede di modificare la tavola del RU comprendente l'abitato del Neri e l'art. 34 della NTA al RU inserendo l'ambito EU7, come di segue:

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO: Tav. B2–Neri/Montegonzi



art. 34 – Ambiti EU

...omissis

g) Ambito “EU7” (Neri – Via dei Larici)

g.1. L'edificazione di completamento è subordinata alla realizzazione della viabilità di accesso alla porzione di ambito retrostante i fabbricati esistenti.

g.2. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) comprese nel buffer di 20 m delle zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, nell'ottica di una possibile insorgenza di cedimenti differenziali è da prevedere una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette

omissis...

OSSERVAZIONE N. 31

Protocollo n° 428 del 10.01.2014

PROPONENTE/I

cognome & nome: ORNANI MAURIZIO, Amministratore unico e legale rappresentante della società FONTEBUSSI S.R.L.
con sede in Cavriglia, località Fontebussi

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

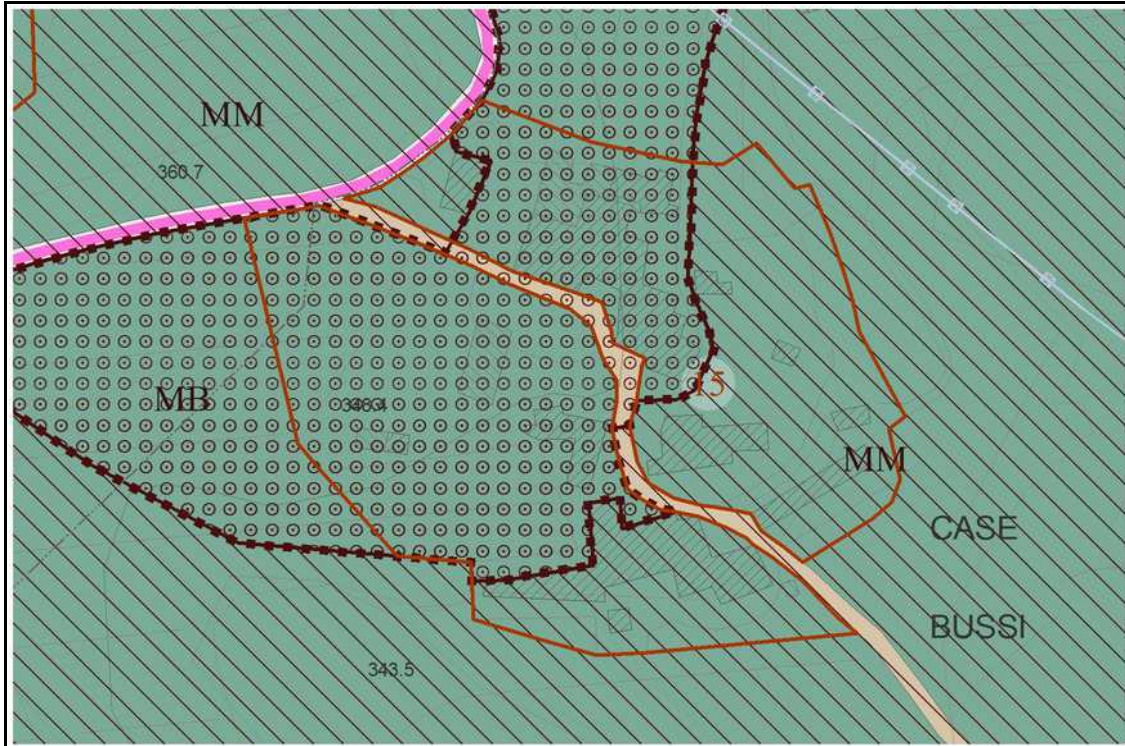
Edifici ubicati in località Fontebussi
censiti al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n° 59, particelle n° 118, 119, 122, 124, 128, 130, 131, 132, 133, 135, 139 e 231

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Il proponente chiede:

- 1) di restituire nelle tavole grafiche l'area d'intervento del Borgo di Fontebussi, individuandola come una sottozona dell'ambito E3;
- 2) di riconfermare le norme allegate al piano attuativo per poter completare gli interventi programmati;
- 3) di normare nello specifico l'area di intervento "Borgo Turistico Ricettivo di Fontebussi" al fine di consentire la realizzazione degli interventi proposti e precedentemente autorizzati;
- 4) di concedere un incremento volumetrico, per dotare il Borgo Turistico di un centro benessere, secondo la volontà della proprietà che auspica di mantenere alta l'offerta ai propri ospiti, da realizzare nelle vicinanze dell'unità 4, esternamente alla perimetrazione dell'ambito di tutela delle ville, così come indicato nello schema di progetto allegato.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. A8-Territorio Aperto



CONTRODEDUZIONE

Per il complesso edilizio in questione è stato a suo tempo approvato e convenzionato un Programma di Miglioramento agricolo ambientale con valenza di piano attuativo, a seguito del quale sono stati eseguiti alcuni interventi di recupero edilizio.

Oggi sono scaduti i termini per l'attuazione di tale Programma e pertanto non sono eseguibili eventuali interventi compresi in detto Programma non ancora attuati, né la validità di detto Programma può essere disposta nell'ambito del RU.

Trattandosi di un complesso edilizio situato in zona agricola non è inoltre possibile individuare per lo stesso una disciplina urbanistica non conforme alle disposizioni dettate dalla L.R.T. n. 1/2005 per tali zone, che non prevedono la possibilità di ampliamenti o nuove costruzioni.

ESITO

Non accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 32

Protocollo n° 429 del 10.01.2014

PROPONENTE/I

- 1) cognome & nome: BARTOLOMMEI MAURIZIO
nato a San Giovanni Valdarno il 16/04/1960
residente a Cavriglia, Via dei Cedri n° 4
- 2) cognome & nome: BARTOLOMMEI GRAZIELLA
nata a Cavriglia il 17/10/1948
residente a Cavriglia, Via dei Cedri n° 8
- 3) cognome & nome: RUSTICHINI PAOLO
nato a Montevarchi il 20/06/1943
residente a Cavriglia, Via dei Cedri n° 8

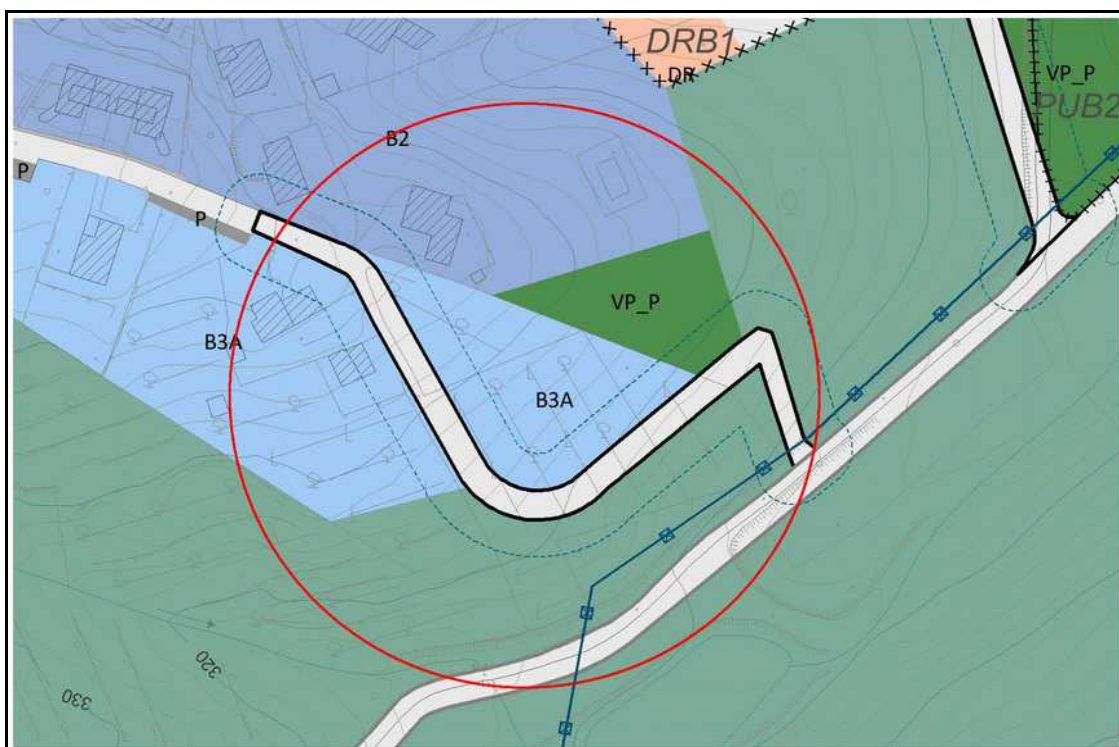
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Edifici e terreni ubicati in località Neri
censiti al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n° 40, particelle n° 532, 533 e 536
ed al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 40, particella n° 535

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

I proprietari chiedono che la strada, passante dai loro terreni, sia tolta completamente dalla nuova variante del RU in quanto irrealizzabile sia per il notevole impatto ambientale sia per i gravosi costi necessari per la sua realizzazione.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B2 -Neri/Montegonzi



CONTRODEDUZIONE

Si tratta di una viabilità di completamento, esterna al centro abitato di Neri, funzionale anche alla edificazione delle sottozone B3A residuali.
Tale previsione deve pertanto essere confermata.

ESITO

Non accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 33

Protocollo n° 430 del 10.01.2014

PROPONENTE/I

- 1) cognome & nome: BARTOLOMMEI MAURIZIO
nato a San Giovanni Valdarno il 16/04/1960
residente a Cavriglia, Via dei Cedri n° 4
- 2) cognome & nome: BARTOLOMMEI GRAZIELLA
nata a Cavriglia il 17/10/1948
residente a Cavriglia, Via dei Cedri n° 8
- 3) cognome & nome: RUSTICHINI PAOLO
nato a Montevarchi il 20/06/1943
residente a Cavriglia, Via dei Cedri n° 8

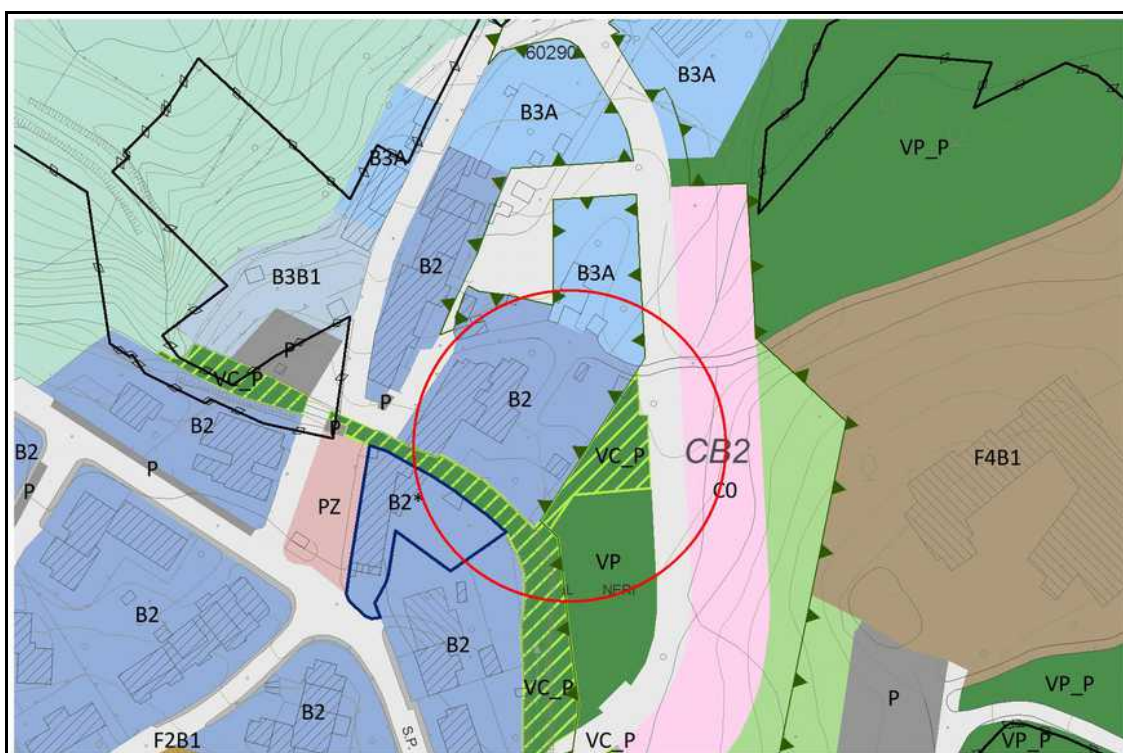
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Immobili censiti al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 36, particelle n° 148 e 149

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

I proprietari chiedono che i terreni siano regolamentati nella variante di aggiornamento al RU con la stessa disciplina contraddistinta nel RU approvato con Del. C.C. n° 50 del 23/12/2003 e successiva variante generale approvata con Del. C.C. n° 80 del 9/11/2007, mantenendoli in zona di saturazione B3A, in modo che si possa attuare quanto previsto negli accordi sottoscritti per l'attuazione del comparto CB2 così come approvato con delibera C.G. n° 10 del 09/02/2011.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B2-Neri/Montegonzi



CONTRODEDUZIONE

Le dimensioni e la morfologia dell'area oggetto dell'osservazione e il suo rapporto piano altimetrico con la prospiciente viabilità pubblica di lottizzazione consentono di perimetrare una sottozona avente autonomia edificatoria.

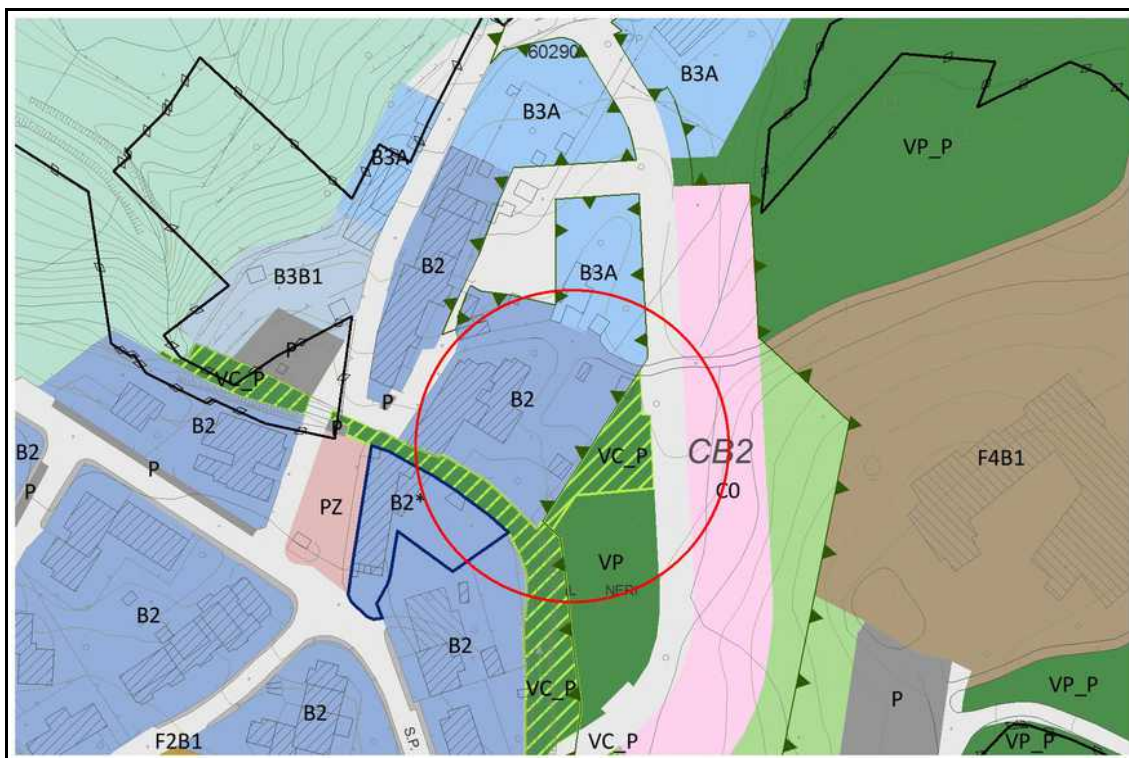
ESITO

Accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Si prevede di modificare la tavola del RU comprendente l'abitato di Neri.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO: Tav. B2-Neri/Montegonzi



OSSERVAZIONE N. 34

Protocollo n° 431 del 10.01.2014

PROPONENTE/I

1) cognome & nome: BARTOLI REMO, legale rappresentante della società R.R. BARTOLI DI ROMANO E REMO S.N.C.

Con sede in Montevarchi, Via Po n° 80/A

2) cognome & nome: BARTOLI ROMANO, legale rappresentante della società R.R. BARTOLI DI ROMANO E REMO S.N.C.

Con sede in Montevarchi, Via Po n° 80/A

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

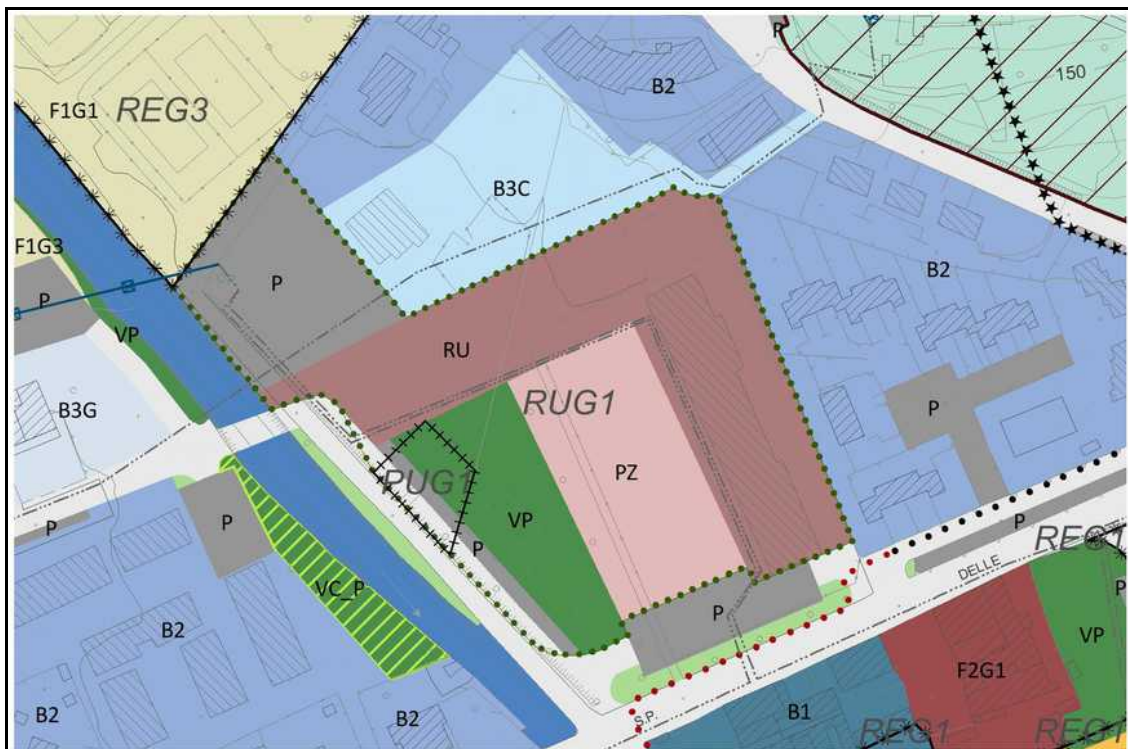
Immobili censiti al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 5, particelle n° 618, 619, 620, 622, 623, 627, 628, 648, 659, 655(porzione) e 615 (porzione)

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

I proprietari chiedono:

- 1) la modifica della perimetrazione della zona RUG1 al fine della sua corretta e puntuale rappresentazione anche in relazione all'attuale situazione catastale;
- 2) l'eliminazione della suddivisione in aree (P,RU,VP e Pz) con il conseguente ripristino di una unica retinatura;
- 3) la corretta rappresentazione dei fabbricati già realizzati.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B5-
San Cipriano/Cetinale



CONTRODEDUZIONE

Il perimetro e zonizzazione delle aree che costituiscono il comparto di recupero RUG1 così come definiti nel RU adottato sono necessari ai fini della valutazione delle dotazioni di aree pubbliche dell'UTOE di appartenenza, ferma restando la vigenza del piano attuativo approvato.

Circa la rappresentazione in carta dei fabbricati già realizzati il RU fa riferimento alla Carta Tecnica regionale.

ESITO

Non accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 35

Protocollo n° 432 del 10.01.2014

PROPONENTE/I

1) cognome & nome: BARTOLI REMO, legale rappresentante della società R.R. BARTOLI DI ROMANO E REMO S.N.C.

Con sede in Montevarchi, Via Po n° 80/A

2) cognome & nome: BARTOLI ROMANO, legale rappresentante della società R.R. BARTOLI DI ROMANO E REMO S.N.C.

Con sede in Montevarchi, Via Po n° 80/A

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

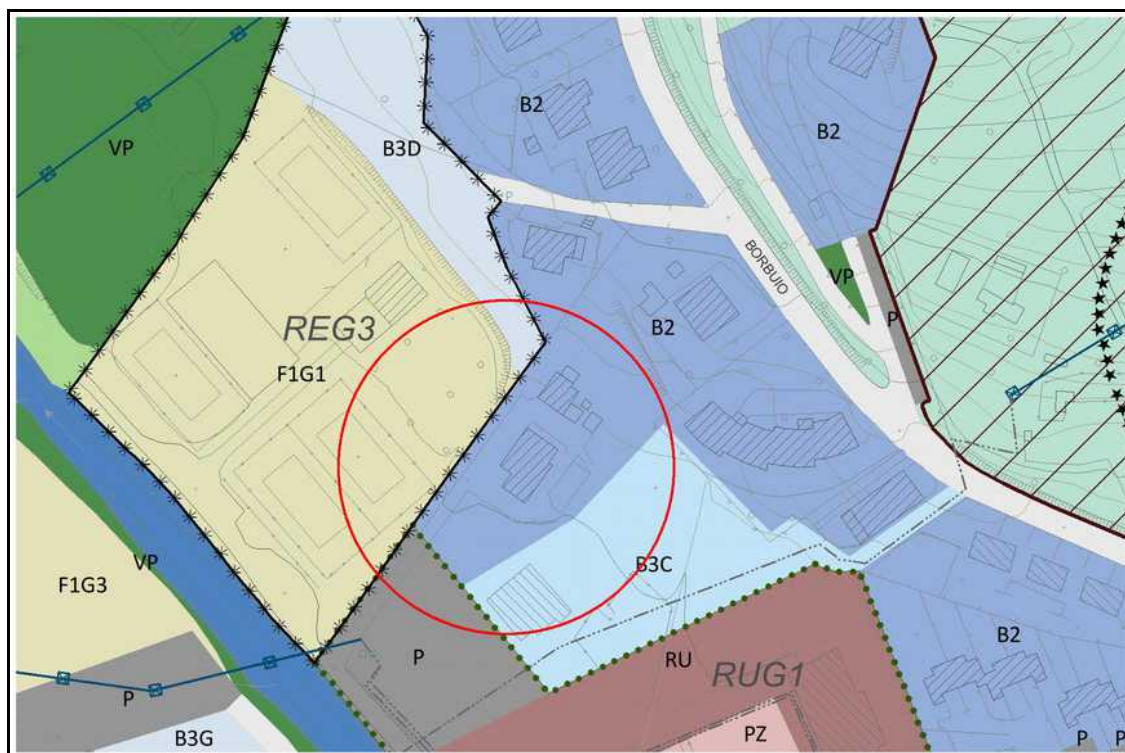
Immobili censito al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 5, particelle n° 385, 614, 615 e 655

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

I proprietari chiedono:

- 1) di destinare alcune parti ricadenti in sottozona B2, a sottozona B3C. Tale richiesta è motivata dalla necessità delle parti di permutare le stesse al fine di sistemare i confini.
- 2) la corretta indicazione del tracciato TERNA anche in considerazione della fascia di rispetto dello stesso;
- 3) la rimozione della retinatura dal collegamento della zona B3C con la Via di Borbuio (p.lla 483 del fg. 5);
- 4) la destinazione da B2 a B3C delle particelle 385/b e 614/b del fg. 5 di proprietà Gabbrielli, da Permutare con particelle 615/b e 655/b sempre del fg. 5 di proprietà R.R. Bartoli snc la cui consistenza da permutare è di circa 80/90 mq.

**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B5-
San Cipriano/Cetinale**



CONTRODEDUZIONE

I contenuti del primo e del quarto quesito sono gli stessi della osservazione n. 26 presentata dai signori GABBRIELLI GIANNI e GABBRIELLI LIDO.

Si ribadisce che le modifiche proposte risultano incongrue rispetto al contesto urbanistico in esame e anche la motivazione proposta appare non pertinente.

Per quanto concerne il secondo quesito si procede ad un aggiornamento del tracciato dell'elettrodotto.

Riguardo al terzo quesito si evidenzia che si riferisce ad un'area non di proprietà dei richiedenti e come tale non pertinente.

ESITO

Accolta in parte.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Si prevede di modificare la tavola del RU comprendente l'abitato di San Cipriano.

OSSERVAZIONE N. 36

Protocollo n° 356 del 09.01.2014

PROPONENTE/I

CONSORZIO CAVRIGLIA

con sede in Cavriglia, Viale Principe di Piemonte n° 23/a

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

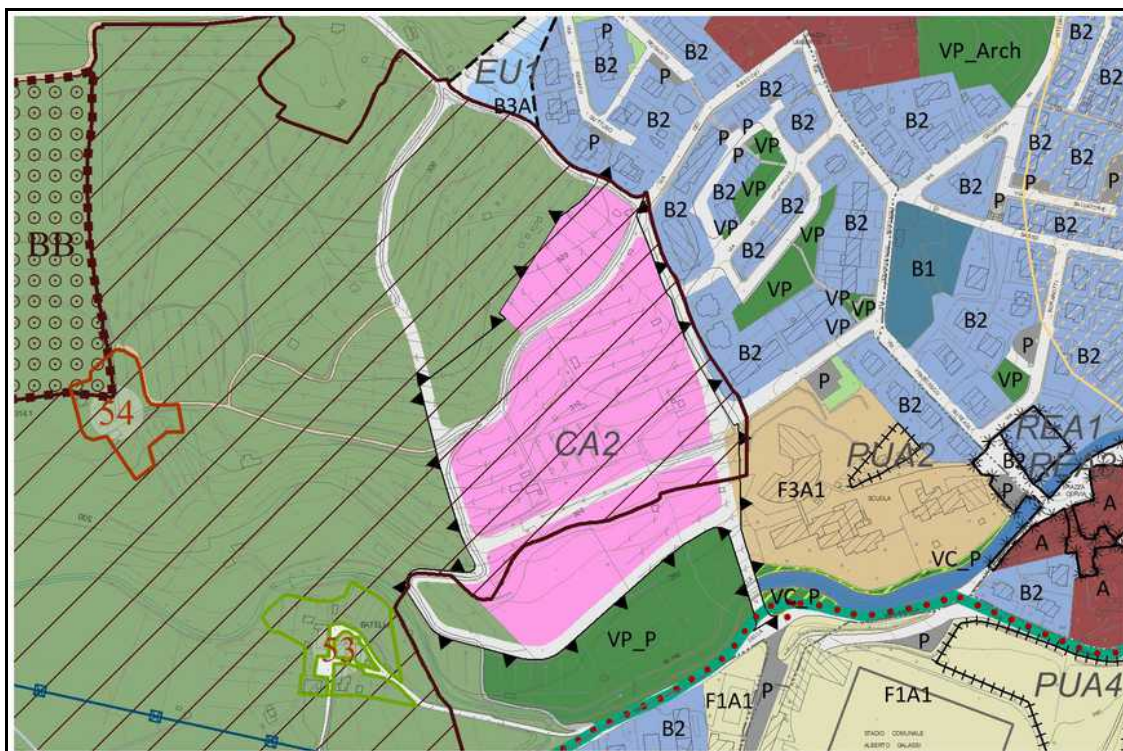
Aree ricadenti all'interno del comparto CA2

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

I proprietari chiedono di modificare l'attuale previsione per il comparto CA2:

- a) riducendo la viabilità ad Ovest;
- b) trasferendo l'area a zona agricola periurbana a nord nella parte bassa del comparto;
- c) concedendo la possibilità di intervenire per stralci funzionali da indicare nel piano ma con flessibilità;
- d) riducendo sì, la volumetria precedente ma in maniera meno drastica;
- e) adeguando il perimetro del comparto ai limiti di proprietà dei consorziati la dove si creassero dei residui privi di valore ed utilizzo autonomi.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B1 – Cavriglia



CONTRODEDUZIONE

Con riferimento alle lettere che contraddistinguono i quesiti formulati come sopra riportate, si deduce quanto segue:

- a) la viabilità prevista ad Ovest del comparto è funzionale all'accesso alla porzione sud delle aree edificabili e all'adiacente area a verde pubblico attrezzato; se ne deve quindi prevedere il mantenimento;
- b) l'area interna al comparto destinata a zona agricola periurbana è stata localizzata nella porzione nord perché tale area è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 36 della NTA del RU (Aree di tutela paesaggistica delle strutture urbane);
- c) in ragione della relativa estensione del comparto edificatorio in oggetto si prevede la possibilità di operare per sub compartimenti anche in presenza del solo 25% delle aree;
- d) la potenzialità edificatoria del comparto è stata valutata anche in ragione delle sue caratteristiche planoaltimetriche e dei condizionamenti derivanti dalla presenza nell'area di evidenze ambientali oggetto di tutela; si ritiene quindi di confermare il dimensionamento proposto in sede di adozione del RU;
- e) si fa presente che, in base a quanto stabilito all'art. 8 comma 4 del Regolamento Edilizio vigente: *“Non danno luogo a variante agli strumenti comunali ad essi sovraordinati eventuali ripermitezzazioni delle aree interessate dai piani attuativi conseguenti al maggior dettaglio progettuale”*

ESITO

Accolta in parte.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Si prevede di modificare l'art. 53 della NTA del RU per consentire l'attuazione di subcompartimenti di dimensioni almeno pari al 25% del comparto, come segue:

art. 53 - Comparti di trasformazione residenziale (compartimenti Cnn)

...omissis

a.9 Nel presente comparto la dimensione minima dei sub-compartimenti è pari al 25% dell'intera area.

Omissis...

OSSERVAZIONE N. 37

Protocollo n° 457 del 11.01.2014

PROPONENTE/I

DR. FANTONE MARCO e DR. GALLETTI MARCO, in qualità di Commissari liquidatori della SOCIETA' COOPERATIVA FIORENTINA MULTISERVIZI a r.l.

Con sede in Firenze

titolare del diritto di proprietà degli immobili oggetto della presente osservazione

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

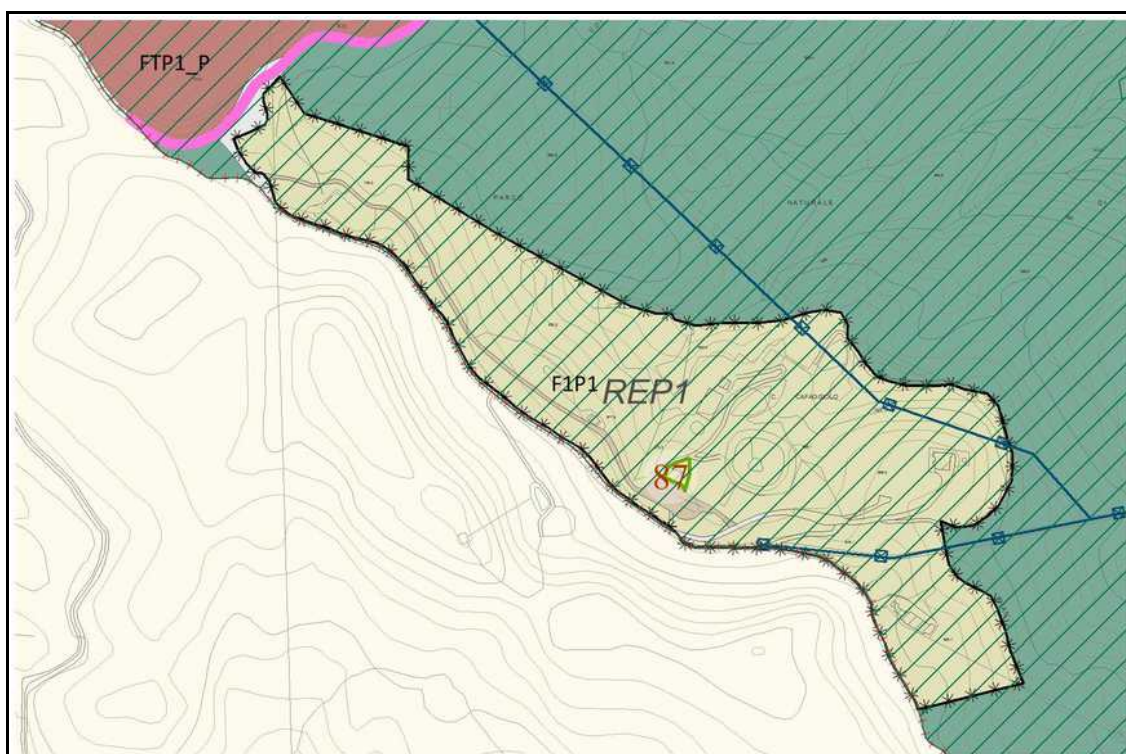
Immobili adibiti a ristorante ed ostello, posti all'interno del Parco di cavriglia censiti al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n° 33, particelle n° 70 e 83 ed al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 33, particelle n° 73, 75, 78, 80, 82 e 85

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

I commissari liquidatori chiedono che per le strutture ristorante ed ostello venga consentita la possibilità di ampliare la volumetria esistente al fine di permettere una migliore fruibilità delle stesse, così come prescritto per le altre tipologie di strutture esistenti presso il Parco. In particolare nella struttura adibita a ristorante sono necessari dei volumi per la realizzazione di una nuova cucina al piano della sala di servizio che consentirebbe lo spostamento dell'attuale cucina posta al piano sottostante.

Analogamente la realizzazione di un nuovo volume a servizio dell'ostello consentirebbe la possibilità di incrementare i servizi esistenti creando una zona cucina della quale l'attuale struttura è sprovvista, consentendo di aumentare le presenze all'interno del parco.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. A3/A6 –
Territorio Aperto



CONTRODEDUZIONE

Si ritiene che, ai fini del recupero dei due edifici oggetto dell'osservazione, possano essere assentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79 comma 2 lett. d) punto 3 della L.R. 1/2005, con possibilità quindi di effettuare delle addizioni funzionali nei limiti imposti dallo stesso art. 79.

ESITO

Accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Si prevede di modificare l'art. 33 della NTA del RU.

art. 33 – Ambiti di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (RE)

...omissis...

q) Ambito REP1 (“Parco di Cavriglia” – zona a parco naturale e fabbricati ex ostello ed ex ristorante)

...omissis

2) azioni di recupero delle due strutture precedentemente utilizzate ad ostello e a ristorante anche tramite interventi di ristrutturazione edilizia, ~~con esclusione degli interventi previsti all'art. 79 comma 2 lett. d) punto 3 della L.R. 1/2005~~, con cambio di destinazione d'uso che preveda la possibilità di riutilizzare gli immobili ex ostello ed ex ristorante con finalità commerciali, turistico ricettive, culturali, di servizio e ricreative.

q.3 Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere localizzati privilegiando le aree già interessate da precedenti interventi edilizi, senza abbattimento di piante e alterazione del sottobosco. Qualora ciò non fosse possibile, saranno previsti interventi di rimboschimento quali “misure compensative”, ai sensi della normativa vigente in materia.

Omissis...

OSSERVAZIONE N. 38

Protocollo n° 458 del 11.01.2014

PROPONENTE/I

- 1) cognome & nome: URBANI SERENA
nata a San Giovanni Valdarno il 24/10/1973
residente a Cavriglia, Via della Lega d'Avane n° 7
- 2) cognome & nome: URBANI SARA
nata a Montevarchi il 25/03/1984
residente a Cavriglia, Via G.B. Ricchi n° 11
- 3) cognome & nome: URBANI SANDRA
nata a San Giovanni Valdarno il 29/10/1969
residente a Cavriglia, Via G.B. Ricchi n° 11

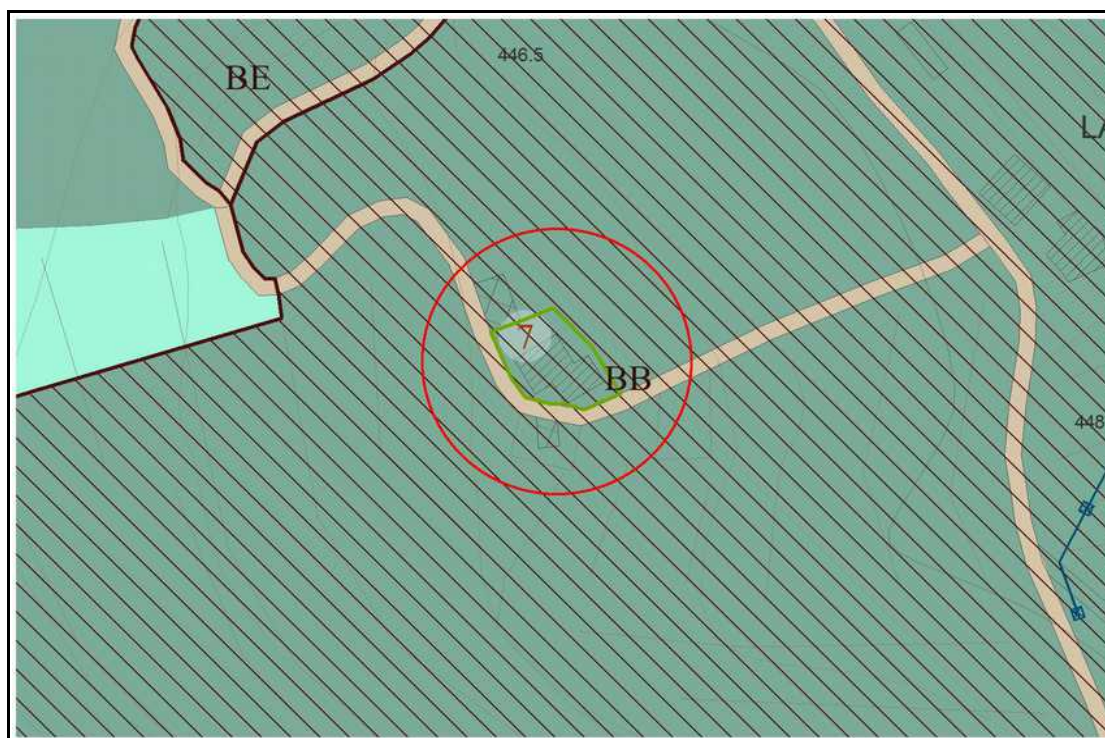
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Edificio ubicato in località Casino la Marsilia
censiti al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n° 62, particelle n° 156,157 e 244
Il fabbricato fa parte del complesso ricadente nel patrimonio extraurbano di matrice storica, schedato al n° 7

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

I proprietari chiedono che al titolo V-TUTELA DEL TERRITORIO- Art. 36 – Aree di tutela paesaggistica delle strutture urbane e degli aggregati di elevato valore storico e ambientale, punto 7 - “con riferimento agli interventi disciplinati dall'art. 20 all'interno degli ambiti di tutela individuati al comma 2 del presente articolo è vietata la realizzazione di piscine, campi da tennis e autorimesse”, per la parte riferita a “è vietata la realizzazione di autorimesse”, vengano adottate le seguenti variazioni: “è data la possibilità di realizzare autorimesse” o in subordine “è data la possibilità di realizzare autorimesse quando vi sia la possibilità di realizzarle interrato, senza la necessità di realizzare rampe di accesso e senza alterare la conformazione dei luoghi, e quando queste siano inserite all'interno di un progetto unitario di sistemazione.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. A8 – Territorio Aperto



CONTRODEDUZIONE

Si ritiene che la realizzazione di autorimesse di dimensioni appropriate, per le quali siano previste modalità di inserimento morfologico e ambientale coerenti con lo stato dei luoghi, non contrasti con gli interessi generali di tutela paesistica delle aree disciplinate dall'art. 36 della NTA del RU.

ESITO

Accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Si prevede di modificare l'art. 36 della NTA al RU, come segue:

art. 36 - Aree di tutela paesaggistica delle strutture urbane e degli aggregati di elevato valore storico e ambientale

...omissis

6. Con riferimento agli interventi disciplinati dall'art. **agli articoli 20 - 23 del presente Regolamento**, all'interno degli ambiti di tutela individuati al **precedente** comma 2 del ~~presente articolo~~ è vietata la realizzazione **di nuove costruzioni**, di campi da tennis, nonché di piscine, **quest'ultime ad esclusione di quelle a servizio di attività ricettive** e autorimesse.

Omissis...

OSSERVAZIONE N. 39

Protocollo n° 461 del 11.01.2014

PROPONENTE/I

cognome & nome: DEGL'INNOCENTI O SANNI LEONARDO
nato a San Giovanni Valdarno il 25/02/1966
residente a Cavriglia, Viale principe di Piemonte n° 10

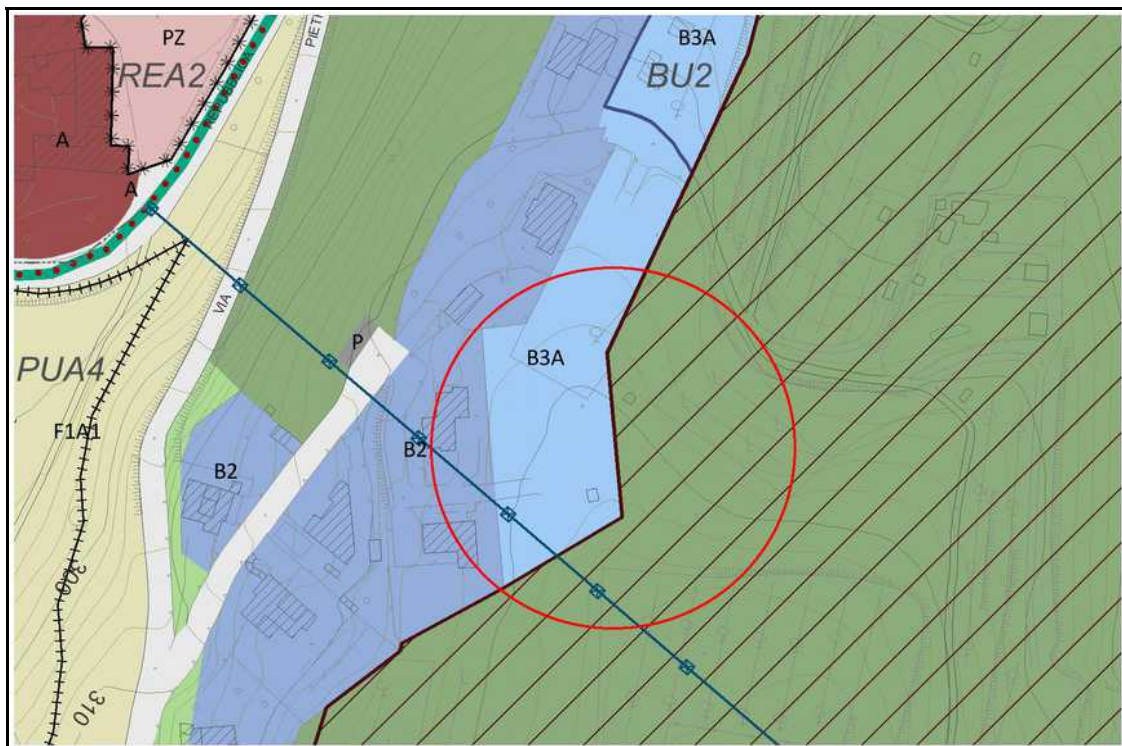
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Immobile censiti al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 51, particelle n° 487, 684, 687 e 689

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Il proprietario chiede che la parte di terreno ricadente nella zona agricola periurbana venga accorpata con la zona B3A in un'unica zona "B" a volumetria predefinita pari alla volumetria della sola zona B3A (circa mc 1800), al fine di poter spalmare la volumetria su un'area più ampia.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B1 – Cavriglia



CONTRODEDUZIONE

L'estensione in direzione est del lotto edificabile comporterebbe, anche a parità di indici edilizi, un maggior impatto visivo del previsto fabbricato, che risulterebbe ben visibile da Via dei Colli.

L'area oggetto dell'osservazione risulta inoltre soggetta alle disposizioni di cui all'art. 36 della NTA del RU (Aree di tutela paesaggistica delle strutture urbane).

Si ritiene pertanto non opportuno modificare il perimetro della sottozona B3A.

ESITO

Non accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 40

Protocollo n° 466 del 11.01.2014

PROPONENTE/I

cognome & nome: CAPEZZI ANTONIETTA
nato a San Giovanni Valdarno il 22/03/1974
residente a Cavriglia, Via G. di Vittorio n° 23

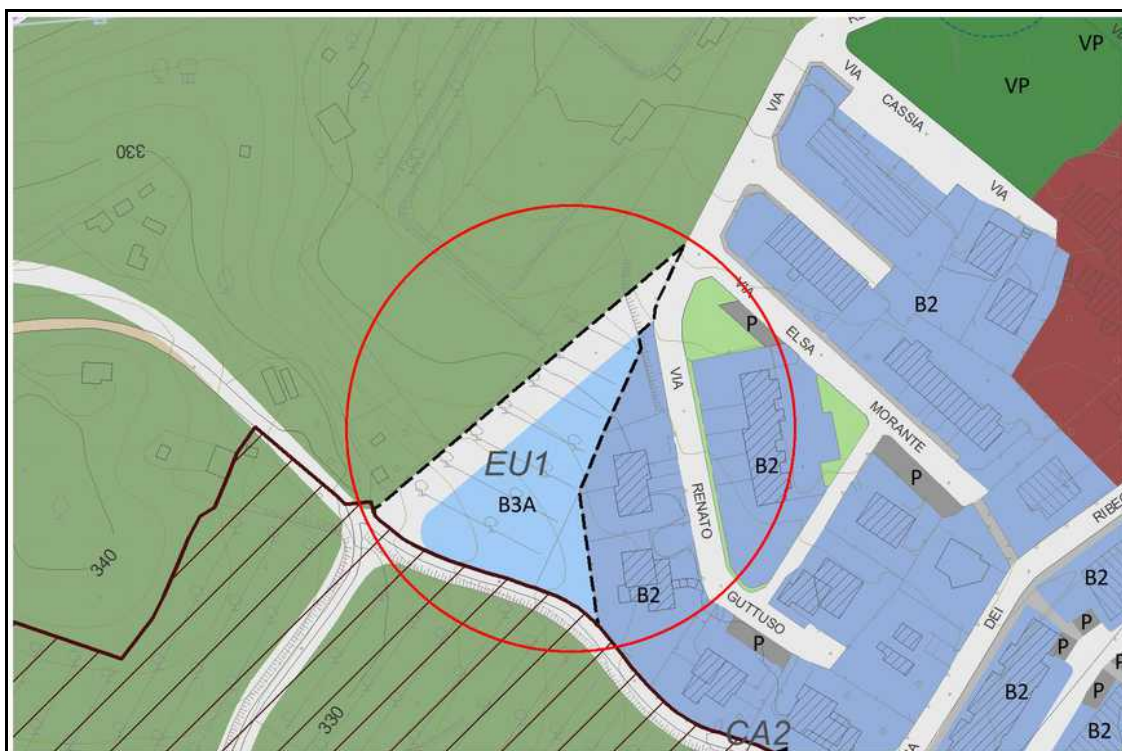
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Immobili censiti al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 46, particelle n° 353, 359, 367 e 368

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Il proprietario chiede che i terreni siano regolamentati nella variante di aggiornamento al RU con la stessa disciplina prevista nel RU approvato con Del. C.C. n° 50 del 23/12/2003 e successiva variante generale approvata con Del. C.C. n° 80 del 9/11/2007, mantenendoli in zona di saturazione B3C.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B1- Cavriglia



CONTRODEDUZIONE

La morfologia dell'area oggetto dell'osservazione consente di prevedere anche degli indici edificatori più elevati.

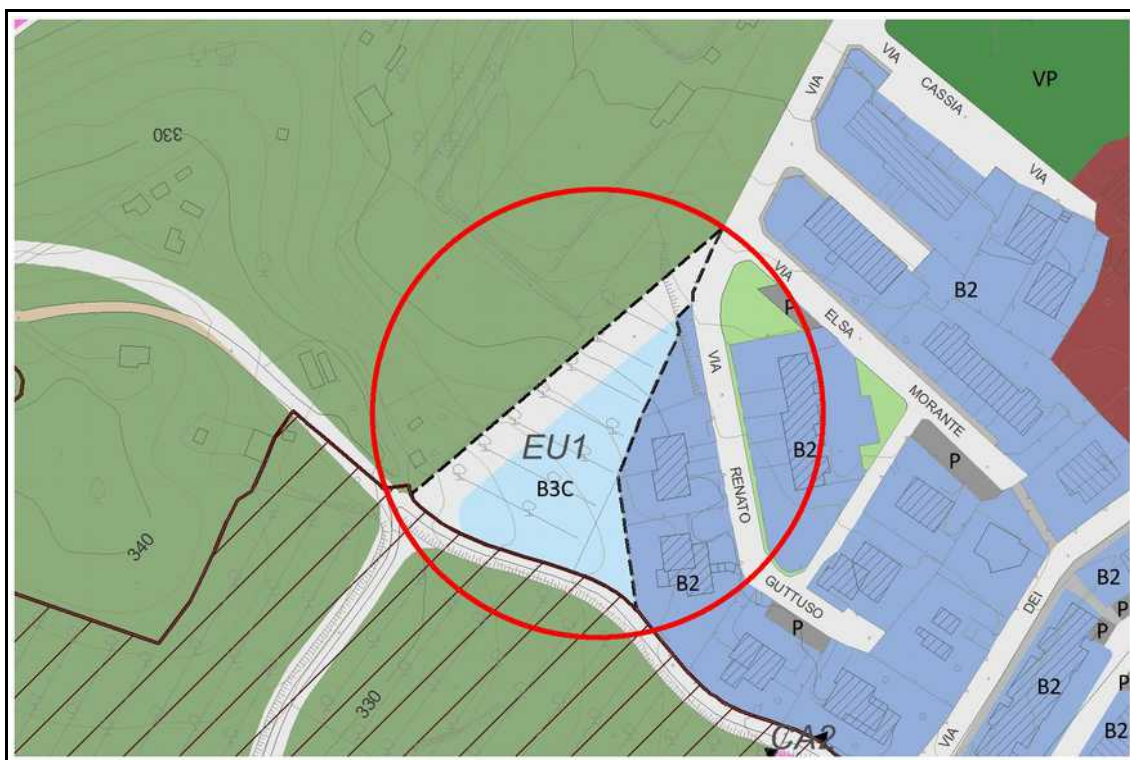
ESITO

Accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Si prevede di modificare la tavola di RU relativa all'UTOE di Cavriglia.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B1- Cavriglia



OSSERVAZIONE N. 41

Protocollo n° 467 del 11.01.2014

PROPONENTE/I

cognome & nome: ANCILLI DARIO

nato a Gaiole in Chianti il 09/08/1932

residente a Cavriglia, Via G. la Pira n° 11

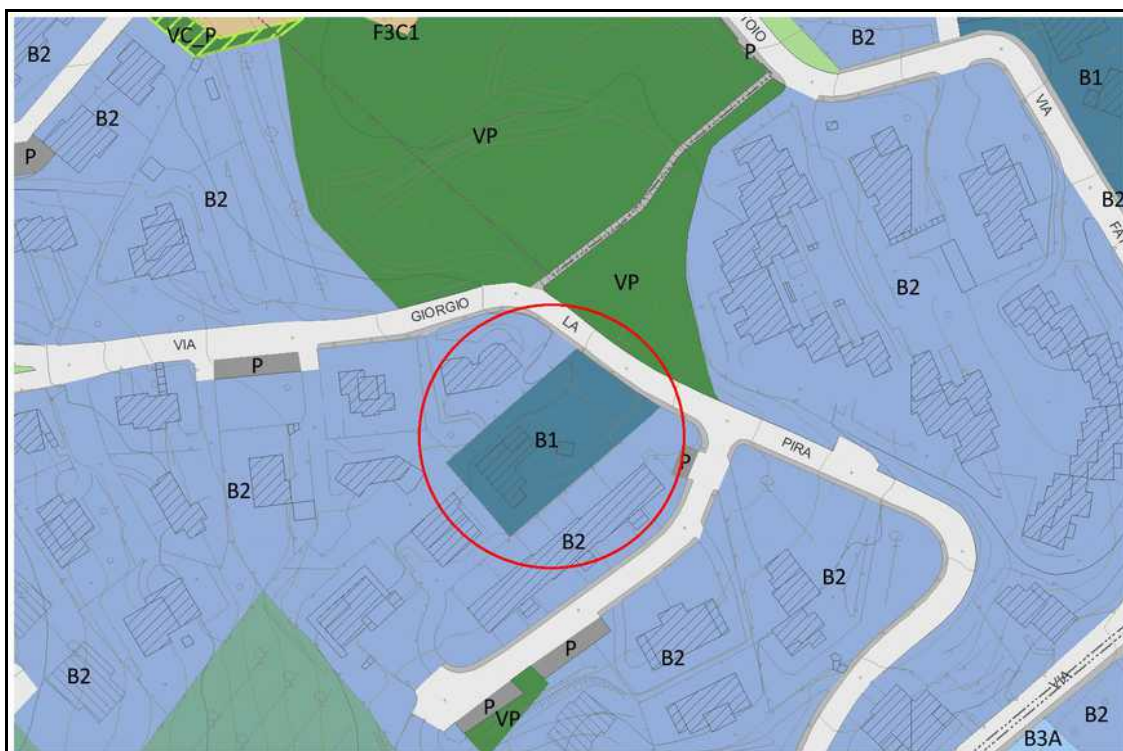
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Immobili censiti al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 27, particella n° 410

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Il proprietario chiede che il terreno sia regolamentato nella variante di aggiornamento al RU con la stessa disciplina prevista nel RU approvato con Del. C.C. n° 50 del 23/12/2003 e successiva variante generale approvata con Del. C.C. n° 80 del 9/11/2007, mantenendolo in zona di saturazione B3A.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B3- Castelnuovo/Massa



CONTRODEDUZIONE

La classificazione a sottozona B1 dell'edificio e del relativo resede oggetto dell'osservazione è conseguenza della rilevata presenza di detto edificio nel catasto leopoldino, il che comporta l'introduzione di una disciplina di carattere conservativo. Non è quindi ipotizzabile una zonizzazione che consenta interventi edificatori ad indice in quanto non compatibili con la necessità di tutela del complesso edilizio esistente.

ESITO

Non accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 42

Protocollo n° 471 del 11.01.2014

PROPONENTE/I

- 1)cognome & nome: BASSI GIORGIO ENRICO
nato a Parral (Cile) il 10/10/1952
residente a Perugia, Via Cacciatori delle Alpi n° 28
- 1)cognome & nome: BASSI MANUELA MARIA
nata a Buenos Aires (Argentina) il 07/10/1954
residente a Perugia, Via Madonna Alte n° 33

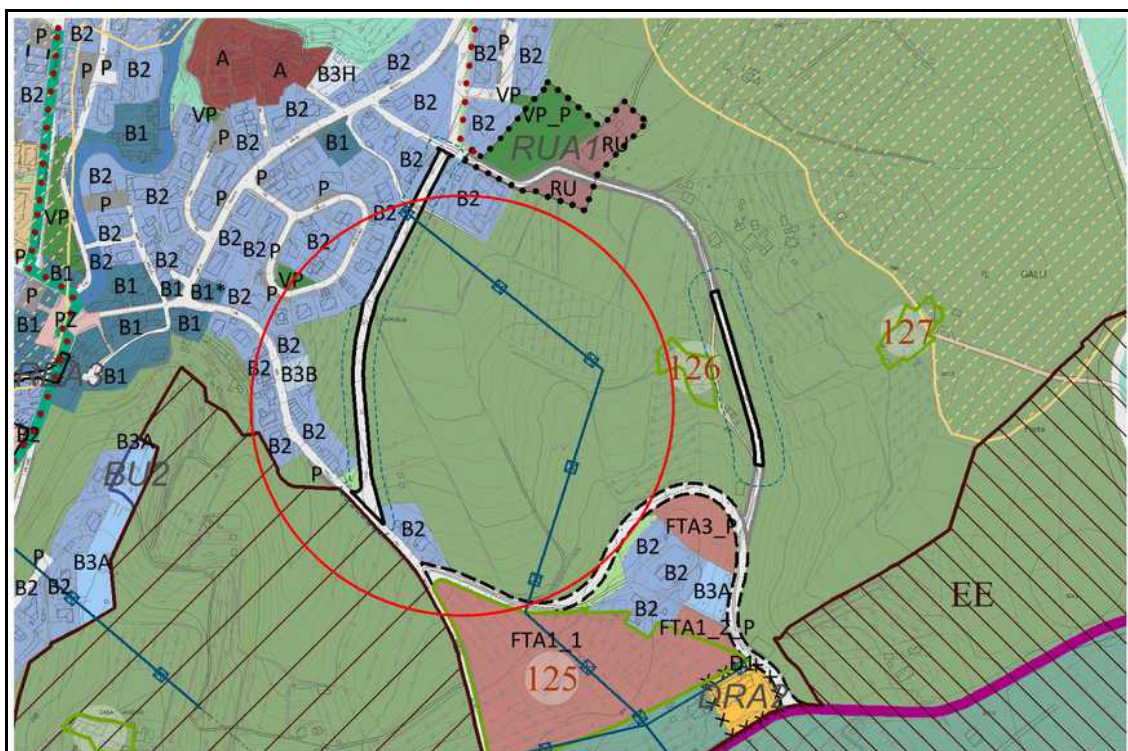
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Immobili ricompresi all'interno dei comparti CA4 e Ca8

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

I proprietari dei terreni facenti parte dei comparti CA4 e CA8, chiedono la conferma delle previsioni di cui ai comparti CA4 e CA8 del RU approvato con Del. C.C. n. 80/2007, o in alternativa la conferma parziale delle stesse.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B1- Cavriglia



CONTRODEDUZIONE

Sulla base delle valutazioni effettuate in occasione della revisione del RU, a circa 6 anni di distanza dalla stesura del precedente RU, stante l'attuale trend demografico e sulla scorta delle effettive previsioni insediative, è stata adottata una generalizzata riduzione, rispetto al precedente RU, delle previsioni edificatorie, comprese quelle dell'UTOE di Cavriglia.

Stante quanto sopra, nella osservazione presentata non si evidenziano ulteriori elementi valutativi che possano condurre ad una rivalutazione del fabbisogno insediativo; non pare infatti di alcun rilievo quanto evidenziato nell'osservazione in ordine alle considerazioni svolte in occasione dell'approvazione del piano attuativo di un comparto turistico ricettivo adiacente alle aree oggetto di osservazione, considerazioni che evidentemente non potevano che riferirsi al contesto pianificatorio del precedente RU, all'epoca pienamente vigente.

Si ritiene quindi non vi siano i presupposti per l'accoglimento dell'osservazione.

ESITO

Non accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 43

Protocollo n° 482 del 11.01.2014

PROPONENTE/I

cognome & nome: FAILLI ANDREA

nato a San Giovanni V.no il 18/04/1950

residente a San Giovanni V.no, Via Spartaco Lavagnini n° 101/A

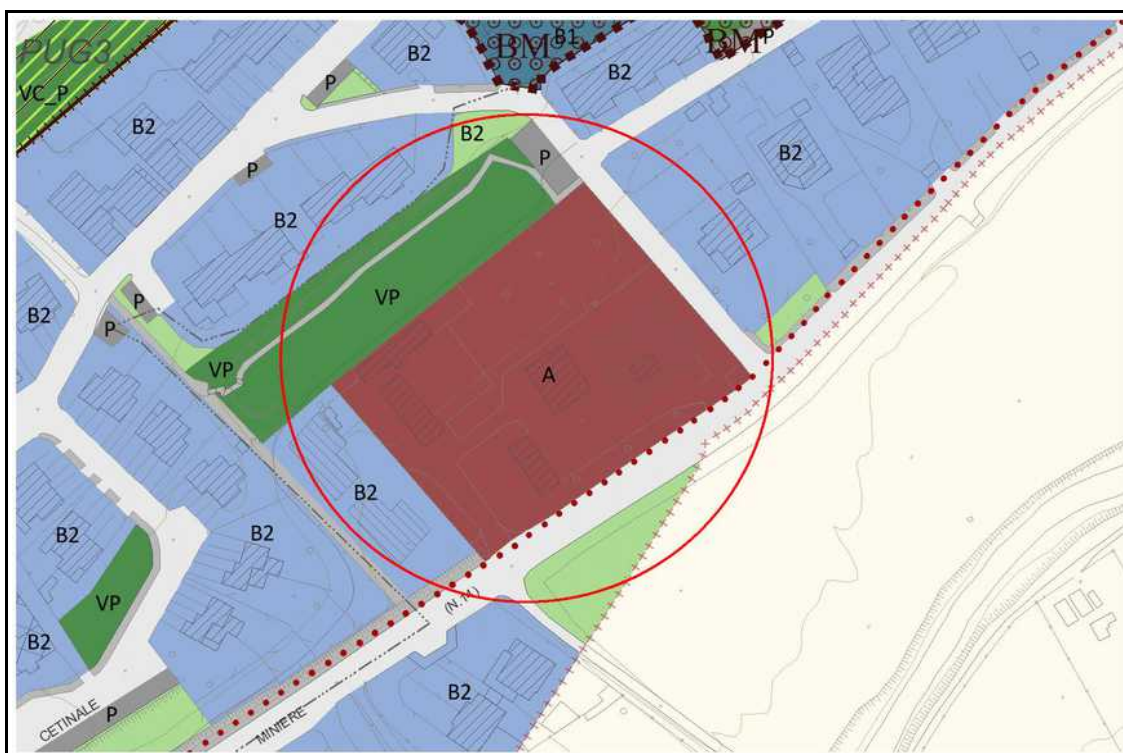
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n° 5, particelle n° 23, subalterno n° 13

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante, con riferimento all'immobile sopra descritto, suggerisce di introdurre una modifica normativa alla disciplina delle zone A (art. 8 delle NTA del RU), volta a semplificare l'iter procedurale per determinati tipi di interventi.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B5-
Cetinale-San Cipriano



CONTRODEDUZIONE

All'art. 8 delle NTA del RU è già prevista una procedura semplificata, rispetto al piano di recupero, per la realizzazione di interventi della fattispecie descritta dall'osservante. In particolare il comma 19 prevede che, attraverso un progetto unitario di sistemazione urbanistica (le cui modalità approvative sono disciplinate dall'art. 17 del Regolamento Edilizio) siano effettuabili interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo che comportino la variazione della destinazione d'uso degli immobili e/o l'aumento del numero delle unità immobiliari.

Si ritiene quindi non necessario apportare modifiche a tale disciplina.

ESITO

Non accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 44

Protocollo n° 494 del 11.01.2014

PROPONENTE/I

cognome & nome: BASAGNI GINO

nato a Firenze il 27/12/1923

residente a Firenze, Via Ugucione della Faggiola n° 32

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Edificio e terreni ubicati in località Maestrino

censiti al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n° 27, particella 913

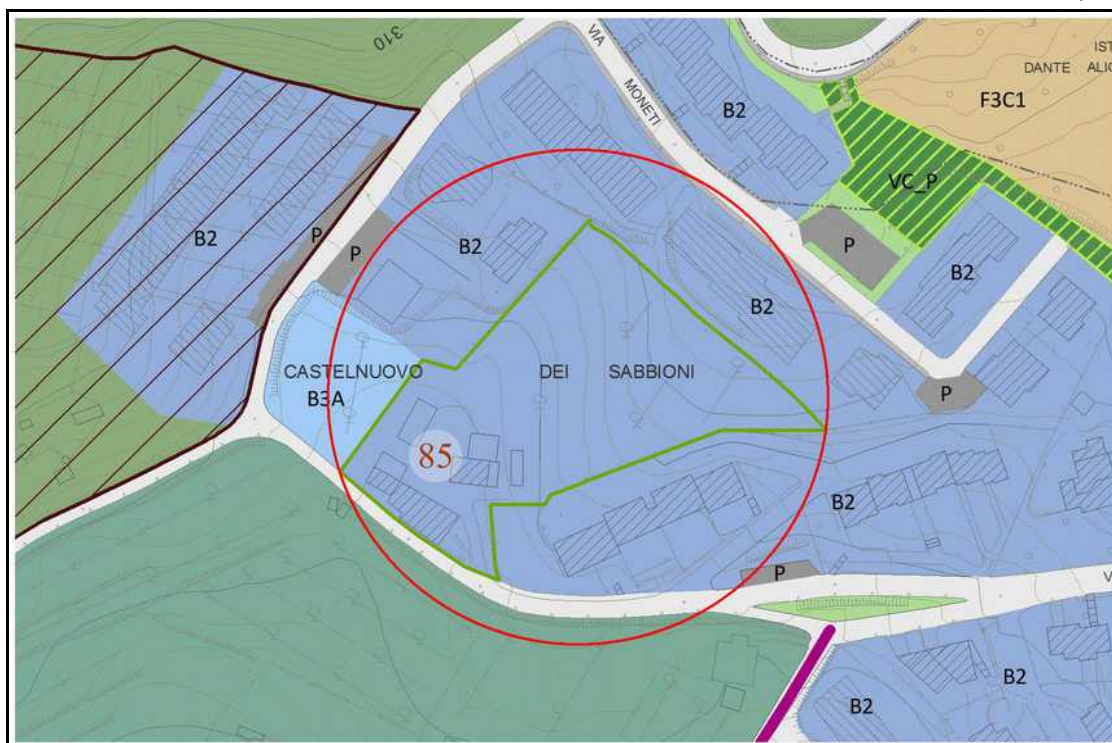
ed al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 27, particelle n° 478, 479 e 567

Il fabbricato fa parte del complesso ricadente nel patrimonio extraurbano di matrice storica, schedato al n° 85

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Il proprietario chiede che il limite dell'area del complesso ricadente nel patrimonio extraurbano di matrice storica, schedato al n° 85, sia ridotto nella sua estensione escludendo le particelle n° 479 e 567, che dovrebbero assumere una destinazione B3A. Allo stesso tempo chiede di ricomprendere la particella n° 478 all'interno del complesso di matrice storica.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B3- Castelnuovo/Massa



CONTRODEDUZIONE

L'area individuata nel complesso schedato con il n° 85 costituisce l'effettivo resede del fabbricato e come tale necessita di un pari livello di tutela.

Si rileva inoltre che la collocazione e la morfologia delle aree per le quali si richiede lo scorporo rendono non opportuna la loro classificazione con una destinazione che ne consenta l'edificazione a indice.

ESITO

Non accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Non si rende necessario apportare alcuna modifica agli atti adottati.

OSSERVAZIONE N. 45

Protocollo n° 545 del 13.01.2014

PROPONENTE/I

cognome & nome: GORI LUCIA

nato a San Giovanni V.no il 24/02/1959

residente a Firenze, Piazza De' Donati n° 1

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

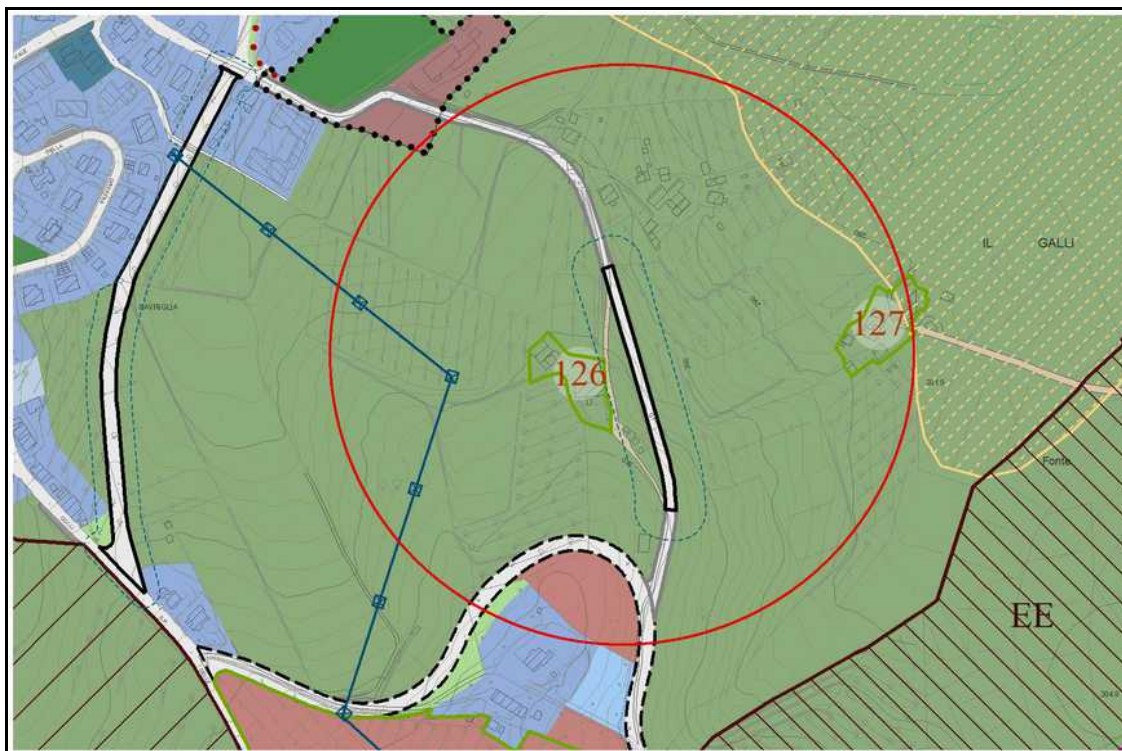
Edificio e terreni ubicati in località Borgazzino, censiti al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n° 51, particella 55 ed al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 51, particelle n° 54, 55, 257 e 258 ed al foglio di mappa n° 52, particelle n° 20, 22, 23, 24 e 167 .

Il fabbricato fa parte del complesso ricadente nel patrimonio extraurbano di matrice storica, schedato al n° 126.

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Il proprietario chiede che la previsione della strada di collegamento tra la Via Chiantigiana e la zona est dell'abitato di Cavriglia venga stralciata dalle previsioni della variante in oggetto.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: Tav. B1- Cavriglia



CONTRODEDUZIONE

Si ritiene che le motivazioni apportate dal proprietario in sede di osservazione siano pertinenti.

ESITO

Accolta.

MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ATTI ADOTTATI

Si prevede di modificare la tavola di RU relativa all'UTOE di Cavriglia.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO: Tav. B1- Cavriglia

