

UFFICIO URBANISTICA

ADOZIONE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE AI SENSI DEGLI ART. 17 E 19 DELLA L.R. N. 65 DEL 10/11/2014. LOCALIZZAZIONE DI UN'AREA COMMERCIALE RELATIVA A MEDIA STRUTTURA DI VENDITA NEL CAPOLUOGO -CAVRIGLIA-

RELAZIONE TECNICA



Responsabile Procedimento: Geom. Piero Secciani

Garante: Geom. Maurizio Bartolommei

INDICE:

1. PREMESSA.....	3
2. LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO	5
3. GLI ELABORATI DI VARIANTE	12
Obiettivi	
Azioni	
Possibili effetti	
4. RIFERIMENTI NORMATIVI E PROCEDIMENTO DI VARIANTE.....	14
.5. DISPONIBILITA' AREA E MODALITA' DI ASSEGNAZIONE.....	16
6. DIMENSIONAMENTO DEL P.S. E R.U.....	16
Norme Tecniche di Attuazione	
7. DISCIPLINA DEL SUOLO.....	20
8. PROCEDURA AI SENSI DELLA L.R. N. 65/2014.....	23
9. DISPOSIZIONI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.....	26
10. COERENZA ESTERNA – ART.18, C.2, LETT.A L.R. N. 65/2014.....	27
Verifica di conformità al P.I.T.	
Disciplina relativa ai Beni Paesaggistici	
Verifica di coerenza al P.T.C.P.	
Verifica di coerenza al P.A.I.	
Verifica di coerenza al P.G.R.A.	
Verifica con il Reticolo Idrografico di Gestione	
11. COERENZA INTERNA – ART.18, C.2, LETT.B L.R. N. 65/2014.....	35
Verifica coerenza con il P.S.	
Pericolosità geologica/sismica/idraulica	
Verifica coerenza con il P.C.C.A.	
Aree protette e siti natura 2000	
12. ALTRE VERIFICHE DI COERENZA.....	39

1. - PREMESSA

Il Comune di Cavriglia è dotato di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico vigenti, redatti ai sensi della Legge Regionale n. 01/2005.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014 è stata approvata 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", divenuta efficace con pubblicazione al BURT in data 07/05/2014, quale variante minimale al primo P.S. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 29/11/2000 e quale revisione quinquennale del R.U. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 23.12.2003 e successivamente con Delibera di Consiglio Comunale n.80 del 09.11.2007;

Entrambi gli strumenti sia di pianificazione territoriale che urbanistica sono stati redatti in attuazione dell'allora vigente legge urbanistica regionale (L.R. n. 1/2005), e sono altresì stati sottoposti al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (parere motivato espresso dall'autorità competente Del.G.C. n. 69/2014 del 03/04/2014) "*Parere Motivato dell'Autorità Competente per la Valutazione Ambientale Strategica (art.26 l.r. 10/2010) sulla Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni di Regolamento Urbanistico e Variante di minima entità al Piano Strutturale, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n.36 del 29/10/2013*".

Dall'approvazione dei vigenti strumenti urbanistici ad oggi, lo scenario normativo di riferimento per l'attività di pianificazione è sostanzialmente mutato. La Regione Toscana ha emanato una serie di provvedimenti legislativi che interessano a più livelli l'attività di pianificazione comunale:

- la L.R. 65/2014, che individua quale atto della pianificazione urbanistica il Piano Operativo (P.O.), in luogo del Regolamento Urbanistico, e conferma il Piano Strutturale quale atto di pianificazione territoriale;
- l'approvazione dell'atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR) - approvato con D.C.R n. 37 del 28.03.2015 - il quale attribuisce allo strumento regionale la funzione di piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici, imponendo la necessità agli strumenti urbanistici comunali di conformarsi/adeguarsi all'atto di integrazione stesso.

Alla luce delle nuove disposizioni intervenute e dell'esigenza di elaborare un nuovo Piano Strutturale per la conformazione all'atto di integrazione del PIT/PPR, oltre all'adeguamento alla Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, l'Amministrazione Comunale ha deciso di portare avanti contemporaneamente la revisione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

A tal fine è stato effettuato l'avvio del procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale con il Comune di San Giovanni Valdarno, applicando la pianificazione di area vasta quale strumento per promuovere politiche di riqualificazione, valorizzazione e sviluppo delle funzioni territoriali, lavorando ad una scala di progetto di piano adeguata rispetto a scelte di pianificazione che producano effetti al di là dei singoli confini comunali.

Parallelamente è stato avviato il Procedimento per la formazione del Piano Operativo, con Del.G.C. n. 25 del 06/02/2020 al fine di contenere i tempi per dotare il territorio comunale di strumenti urbanistici allineati alla nuova legislazione urbanistica.

La presente variante al P.S. con contestuale variante al R.U. riguarda:

-per il PS l'inserimento del dimensionamento di una funzione commerciale relativa alle medie strutture nell'UTOE di Cavriglia -capoluogo-, secondo le disposizioni di cui all'art. 18, comma 5, della L.R. n. 62 del 23/11/2018, art. 99 comma 1, della L.R. n. 95/14 e art. 6, comma 1, del D.P.G.R. n. 32 del 05/07/2017;

-per il R.U. il trasferimento del dimensionamento introdotto nel PS e l'individuazione di una zona F sottozona F5. **L'area interessa esclusivamente il territorio urbanizzato** come definito dall'art. 224 della L.R. n. 65/2014 e pertanto non necessita dell'attivazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014.

Il procedimento riguarda una **Variante Ordinaria** di cui all'art. 19 della L.R. 65/14, in quanto la modifica introdotta al PS comporta incremento al suo dimensionamento. Trattandosi di variante che interessa una piccola area a livello locale è stata sottoposta a **verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.5 comma 3 della L.R. 10/2010**, contestualmente all'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/14, effettuato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 18 del 13/02/2021.

Il Provvedimento di Verifica, emesso, ai sensi del comma 4 dell'art. 22 della L.R. 10/2010, in data 29/03/2021 con Verbale dell'Autorità Competente, dispone di escludere la Variante dalla Valutazione Ambientale Strategica (Vd. Cap. 9 della presente Relazione Tecnica).

Con Determina n. 533 del 31/03/2021 redatta a firma del Responsabile dell'Area Urbanistica si è preso atto delle disposizioni dell'Autorità Competente e ne è stata disposta la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune.

2 - LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO

La Variante nasce dalla volontà dell'amministrazione comunale di introdurre una funzione commerciale che risponda alle esigenze, oltre che del capoluogo, delle frazioni presenti nell'intero territorio comunale.

La realtà demografica del comune di Cavriglia negli ultimi 20 anni ha subito un'importante crescita. Se da una parte sono stati progressivamente sviluppati i servizi alla persona, mettendo in primo piano le esigenze delle famiglie, dei ragazzi e degli anziani, non è stato contemporaneamente portato avanti un adeguato sviluppo della rete commerciale, ancora oggi costituita da esercizi di vicinato, estremamente ridotti o mancanti in alcune frazioni, volti a soddisfare le sole prime necessità dei cittadini, con la conseguente necessità per la popolazione di gravitare sui centri commerciali di fondovalle.

La carenza di uno spazio destinato al commercio di prima necessità che sopperisca adeguatamente ai bisogni dei cittadini è stata fortemente sentita in particolar modo nel periodo delle restrizioni sulla mobilità determinate dal lockdown.

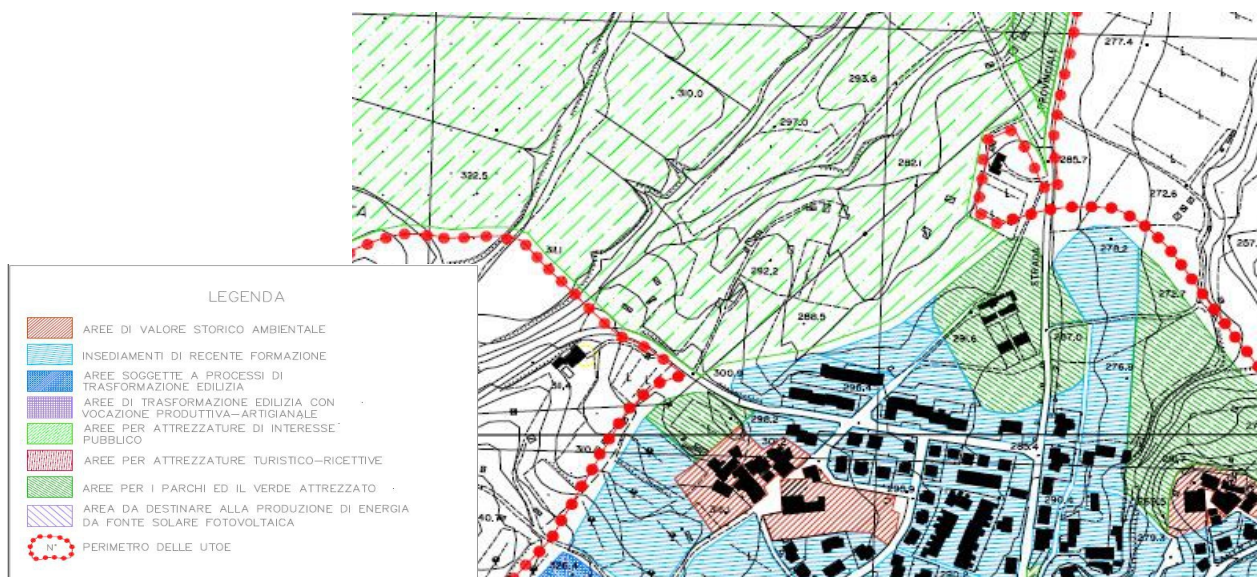
Per questo motivo con Del.G.C. n 152 del 22/10/2020, è stato dato mandato al Responsabile dell'Area Urbanistica di mettere in atto, secondo le finalità espresse, tutte le verifiche sulla sostenibilità della Variante proposta in narrativa e tutte le procedure e le attività necessarie ai fini dell'approvazione della variante agli strumenti di pianificazione territoriale (PS) e urbanistica (PO).

L'Amministrazione comunale, nel suo atto d'indirizzo, ritiene di dovere individuare un'area che possa assolvere a questa funzione, inserendosi nel territorio senza impatti dal punto di vista paesaggistico, ubicata in prossimità della viabilità principale, in modo da essere facilmente raggiunta dagli abitanti del capoluogo e dai cittadini delle frazioni limitrofe. Contemporaneamente vengono riconosciute idonee caratteristiche, mutate dalla morfologia, dalla conformazione, dai rapporti con la viabilità provinciale e con l'abitato del capoluogo, nell'area posta in fregio della S.P. 14 delle Miniere, compresa fra l'attività di servizio del distributore carburanti e la viabilità comunale della vicina zona residenziale, Via delle Miniere e Via Victor Von Hagen.

Il **Piano Strutturale** vigente individua l'area di variante all'interno dell'UTOE "Cavriglia" fra le "*Arete di recente formazione*" che accolgono funzioni prevalentemente residenziali accompagnate da una pluralità di funzioni.

All'interno dello strumento di pianificazione territoriale non risultano espressi dimensionamenti riferiti al commercio al dettaglio.

Estratto P.S. Vigente



Il **Regolamento Urbanistico** vigente individua l'area con destinazione a *verde pubblico attrezzato*, corrispondente agli standard urbanistici di cui al D.M 1444/68 quale opera di urbanizzazione primaria.

Dovendo intervenire sulla riduzione di un'area a verde pubblico si è proceduto ad una verifica del rispetto dei livelli minimi inderogabili di qualità ai sensi del detto DM, recuperando i valori dal R.U. approvato nel 2014:

UTOE	N° ABITANTI	MIN. VERDE (n° abitanti x6mq)	VERIFICA VERDE
Cavriglia	2597	15.582 mq	87.125 mq

Si evidenzia che le aree a verde pubblico nell'UTOE Cavriglia eccedono di gran numero dai minimi stabiliti dal D.M. 1444/68 e pertanto restano verificati i livelli inderogabili di qualità.

Estratto R.U. vigente



La Variante si prefigge di introdurre:

-nel P.S. un dimensionamento nell'UTOE Cavriglia per la funzione commerciale relativa a medie strutture di vendita fino a 1200 mq di superficie di cui 600 da destinare a media struttura di vendita, la restante parte destinata ad attività complementari, mantenendo l'individuazione ad area di recente formazione in quanto aree interessate da sviluppi recenti, con prevalenza di residenza, ma dove sono presenti una pluralità di funzioni, compreso quelle commerciali;

Comune di Cavriglia

(Provincia di Arezzo)

V.le Principe di Piemonte 52022-055966971-PEC comune.cavriglia@postacert.toscana.it Part. IVA 00242200517

Estratto NTA PS Attuale -Art. 25

ART. 25 – TABELLE RIEPILOGATIVE DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO STRUTTURALE

Di seguito sono riportate le tabelle riepilogative, articolate per funzione e per UTOE, del dimensionamento di Piano Strutturale:

1) TABELLA "A"
funzione residenziale

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L.)
Cavriglia	mq. 28.040
Il Neri	mq. 2.830
Castelnuovo S.	mq. 17.500
Massa dei S.	mq. 4.000
Meleto	mq. 3.330
Vacchereccia	mq. 7.670
Cetinale	mq. 9.330
S.Cipriano	mq. 6.670
S.Barbara	mq. 11.330
Montegonzi	mq. 1.300

2) TABELLA "B"
funzione attività industria, artigianato incluse attività commerciali all'ingrosso e depositi

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L.)
Castelnuovo dei Sabbioni	mq. 500 ¹
Area Centrale	mq. 66.500
Area Mineraria	mq. 156.750 (114.000+42.750 ²)

3) TABELLA "C"
funzione turistico ricettiva

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L.)
Cavriglia	mq. 10.000
Castelnuovo dei Sabbioni	mq. 10.500 ³
Massa dei Sabbioni	mq. 680 ⁴
San Cipriano	mq. 1.330
Sistema Cavriglia-sottozone esterne all'U.T.O.E.	1.036 posti letto + mq. 3.300

4) TABELLA "D"
funzione direzionale

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L.)
Castelnuovo dei Sabbioni	mq. 500 ⁵
Area Centrale	mq. 3.300
Area Mineraria	mq. 4.750

Comune di Cavriglia

(Provincia di Arezzo)

V.le Principe di Piemonte 52022-055966971-PEC comune.cavriglia@postacert.toscana.it Part. IVA 00242200517

Estratto NTA PS Modificato -Art. 25

ART. 25 – TABELLE RIEPILOGATIVE DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO STRUTTURALE

Di seguito sono riportate le tabelle riepilogative, articolate per funzione e per UTOE, del dimensionamento di Piano Strutturale:

1) TABELLA "A"
funzione residenziale

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L.)
Cavriglia	mq. 28.040
Il Neri	mq. 2.830
Castelnuovo S.	mq. 17.500
Massa dei S.	mq. 4.000
Meleto	mq. 3.330
Vacchereccia	mq. 7.670
Cetinale	mq. 9.330
S.Cipriano	mq. 6.670
S.Barbara	mq. 11.330
Montegonzi	mq. 1.300

2) TABELLA "B"
funzione attività industria, artigianato incluse attività commerciali all'ingrosso e depositi

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L.)
Castelnuovo dei Sabbioni	mq. 500'
Area Centrale	mq. 66.500
Area Mineraria	mq. 156.750 (114.000+42.750')

3) TABELLA "C"
funzione turistico ricettiva

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L.)
Cavriglia	mq. 10.000
Castelnuovo dei Sabbioni	mq. 10.500 ³
Massa dei Sabbioni	mq. 680 ⁴
San Cipriano	mq. 1.330
Sistema Cavriglia-sottozone esterne all'U.T.O.E.	1.036 posti letto + mq. 3.300

4) TABELLA "D"
funzione direzionale

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L.)
Castelnuovo dei Sabbioni	mq. 500 ⁵
Area Centrale	mq. 3.300
Area Mineraria	mq. 4.750

5) TABELLA "E"
funzione commercio al dettaglio

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L./S.E.)
Cavriglia	mq 1.200 di cui mq 600 media struttura di vendita a media struttura di vendita la restante ad attività complementari

L'area individuata si colloca all'ingresso a nord del capoluogo sulla strada SP 14 delle Miniere, senza interferenza diretta con il centro abitato e pertanto dovrà essere approfondito l'impatto sulla viabilità sovracomunale.

In particolare la disciplina per l'area stabilisce che :

*-Il progetto dovrà comprendere uno **studio dell'impatto sulla viabilità, provinciale e comunale**, redatto secondo le normali condizioni di traffico e dovrà sviluppare una idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare sia in funzione del traffico operativo specializzato e del traffico commerciale, così come con la rete di trasporto pubblico locale ed i percorsi ciclopeditoni, tenuto conto delle seguenti disposizioni e di quant'altro previsto dalla normativa di riferimento:*

a) i collegamenti fra il parcheggio destinato alla clientela e le strade pubbliche o comunque di accesso dovranno essere indipendenti e separati da ogni altro collegamento, distinguendoli chiaramente dalle altre viabilità, anche qualora utilizzate per carico- scarico merci o riservate ai pedoni;

b) gli accessi alla struttura commerciale dovranno essere evidenziati con idonea segnaletica stradale conforme al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della strada) al fine di essere chiaramente percepiti dai veicoli in percorrenza sulla viabilità pubblica. In prossimità degli accessi e in particolare in corrispondenza delle intersezioni dovrà essere garantita la distanza di visibilità per l'arresto dei veicoli impegnati in ogni tipo di manovra, inoltre, la segnaletica stradale e quella di orientamento dovranno integrarsi in modo da consentire l'immediata ed univoca identificazione del percorso di accesso veicolare al parcheggio;

c) i collegamenti fra il parcheggio e le viabilità pubbliche dovranno essere costituiti da almeno due varchi a senso unico indipendenti, opportunamente distanziati tra loro anche se insistono sullo stesso tratto viario, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia;

d) i raggi di curvatura e le larghezze utilizzate per raccordare la viabilità pubblica con il parcheggio della struttura commerciale e/o le altre aree carrabili dovranno essere dimensionati in base agli effettivi ingombri dinamici dei veicoli attesi;

e) dovrà essere garantita idonea illuminazione artificiale, in conformità a quanto stabilito dalla normativa vigente per il raccordo con la tipologia di strada considerata e in ottemperanza alle disposizioni regionali sull'inquinamento luminoso;

f) dovrà essere garantito il corretto smaltimento e regimazione delle acque meteoriche incidenti sulle aree di progetto.

La progettazione della viabilità di immissione dovrà rispettare le disposizioni vigenti in materia di progettazione stradale, con particolare riferimento al D.M. delle infrastrutture e dei trasporti 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade), al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 19 aprile 2006 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali), al D.Lgs. n. 285/1992 e al D.P.R. n. 495/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

3.-GLI ELABORATI DI VARIANTE

Le modifiche resesi necessarie alla definizione della variante andranno ad integrare e variare in maniera puntuale:

- l'art. 25 delle NTA del Piano Strutturale integrando le tabelle del dimensionamento con la tabella 5), categoria funzionale *Commercio al Dettaglio*, riferito all'UTOE Cavriglia;
- la disciplina del Regolamento Urbanistico (art. 30 bis) – Sottozona F5 – (Area commerciale -media struttura di vendita), con integrazione delle tabelle del dimensionamento riferita all'UTOE Cavriglia,
- individuazione della Sottozona F5 - (Area commerciale -media struttura di vendita) nelle tavole del R.U.

*A5- Territorio aperto -scala 1:5.000

*B1 – Cavriglia – scala 1:2000

Pertanto la Variante in oggetto denominata *Variante al Piano Strutturale vigente e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico vigente ai sensi degli art. 17 e 19 della L.R. n. 65 del 10/11/2014*”- *Localizzazione di un'area commerciale relativa a media struttura di vendita nel capoluogo -Cavriglia*, è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione del Responsabile del Procedimento;
- Relazione del Garante dell'Informazione e della Partecipazione;
- Relazione Tecnica;
- Relazione di fattibilità geologica;
- Estratto NTA Piano Strutturale – Stato attuale
- Estratto NTA Piano Strutturale – Stato modificato
- Estratto NTA Piano Strutturale – Stato sovrapposto
- Estratto NTA Regolamento Urbanistico – Stato attuale
- Estratto NTA Regolamento Urbanistico – Stato modificato
- Estratto NTA Regolamento Urbanistico – Stato sovrapposto
- Regolamento Urbanistico Tav. A5-Territorio aperto -scala 1:5.000 -stato attuale
- Regolamento Urbanistico Tav. A5-Territorio aperto -scala 1:5.000 -stato modificato
- Regolamento Urbanistico Tav. B1- Cavriglia scala 1:2000 - stato attuale
- Regolamento Urbanistico Tav. B1- Cavriglia scala 1:2000 - stato modificato

OBIETTIVI

Gli **obiettivi** prioritari che l'Amministrazione comunale intende raggiungere mediante l'adozione della Variante al R.U. sono i seguenti:

- integrare la rete commerciale, ad oggi è costituita da esercizi di vicinato, estremamente ridotti o mancanti in alcune frazioni, volti a soddisfare le sole prime necessità dei cittadini, con la conseguente necessità per la popolazione di gravitare sui centri commerciali di fondovalle;
- assicurare un servizio primario per gli abitanti del territorio comunale, localizzando un'area ben inserita nel sistema di mobilità principale e in particolare dell'accessibilità urbana e della sosta, con privilegio della sicurezza, della ciclabilità, delle zone pedonalizzate;

AZIONI

Le principali **azioni** previste nella variante intervengono sul dimensionamento del PS, sulla cartografia e sulla norma del Regolamento Urbanistico:

- modifica all'art. 25 delle NTA del P.S. integrando le tabelle del dimensionamento riferita all'UTOE Cavriglia per la funzione commerciale relativa a medie strutture di vendita fino a 1200 mq di superficie di cui 600 da destinare a media struttura di vendita, la restante parte destinata ad attività complementari, mantenendo l'individuazione ad area di recente formazione in quanto aree interessate da sviluppi recenti, con prevalenza di residenza, ma dove sono presenti una pluralità di funzioni;
- introduzione dell'art. 30 bis) – F5 – (Area commerciale -media struttura di vendita), con integrazione delle tabelle del dimensionamento riferita all'UTOE Cavriglia;
- modifica della Tav. B1 – Cavriglia – scala 1:2.000 – con l'individuazione della Sottozona F5 - (Area commerciale -media struttura di vendita) .
- modifica della Tav. A5 – Cavriglia – scala 1:5.000 – con l'individuazione della Sottozona F5 - (Area commerciale -media struttura di vendita) .

POSSIBILI EFFETTI

- rendere un servizio essenziale che risponde ad una esigenza sviluppatasi nel territorio comunale a seguito dello sviluppo demografico della popolazione e particolarmente rilevato dalla cittadinanza nell'attuale periodo di limitazione negli spostamenti;
- sviluppo della rete commerciale, ad oggi è costituita da esercizi di vicinato, estremamente ridotti o mancanti in alcune frazioni, volti a soddisfare le sole prime necessità dei cittadini, dando modo alla popolazione di trovare un'alternativa ai centri commerciali di fondovalle;

4.- RIFERIMENTI NORMATIVI E PROCEDIMENTO DI VARIANTE

Il comune di Cavriglia fa parte dei comuni assoggettati alle disposizioni transitorie di cui all'art. 222 della L.R. n. 65/2014, con Regolamento Urbanistico vigente alla data del 27/11/2014. Come tale, detta norma al comma 1) prevede che *“Entro cinque anni dall'entrata in vigore della presente legge, il comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale”*. Attualmente sono in fase di revisione gli strumenti di governo del territorio e come già detto è stato effettuato l'avvio del Procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale con il Comune di San Giovanni Valdarno, con Del.G.C. n. 262 del 31/12/2019, redatta dal comune di San Giovanni Valdarno, come capofila e l'avvio del Procedimento per la formazione del nuovo Piano Operativo con Del.G.C. n. 25 del 06/02/2020.

Con la L.R. n. 69/2020 è stato introdotto l'art. 252 ter, comma 1 lett. b) a modifica della L.R. 65/14 *“Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo”*:

“1. Ferme restando le disposizioni transitorie più favorevoli, nei casi di cui agli articoli 222, 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234, qualora il comune abbia già avviato il piano operativo o lo avvii contestualmente alla variante medesima, sono ammesse :

a) varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti;

b) varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso indicate alla lettera a), in contesti produttivi esistenti ;

c).....”

La variante in esame rientra tra quelle di cui all'art. 1 lettera b) della sopra richiamata disposizione, in quanto relativa alla previsione di un nuovo immobile da destinare ad attività commerciali al dettaglio, in un contesto che, in relazione alla pianificazione e allo sviluppo urbanistico di Cavriglia, può definirsi produttivo, con riferimento alla declaratoria di cui allo stesso titolo dell'art. 252 ter.

In considerazione della circostanza che il termine “contesto produttivo esistente” non trova nella normativa una definizione specifica, occorre infatti fare riferimento da un lato alla pluralità di destinazioni d'uso che lo stesso titolo dell'art. 252 ter ammette nei contesti produttivi (industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio) e dall'altro alla concreta realtà fattuale e previsionale del territorio considerato.

In altre parole, la circostanza che il comune di Cavriglia abbia ormai da anni indirizzato le proprie attività industriale e artigianali nella zona di fondovalle posta lungo la direttrice della Sp 14 delle Miniere (comprendente le aree prossime alla Centrale di Santa Barbara, il polo produttivo di Bomba, l'area di Santa Barbara e l'area di San Cipriano/Cetinale) ed abbia localizzato in tali aree le proprie previsioni di sviluppo

per nuove attività industriali ed artigianali, non determina che tale zona possa essere la sola a poter essere considerata un contesto produttivo esistente, anche perché non avrebbe alcun senso prevedere una attività commerciale al dettaglio in tale contesto.

In riferimento a quanto introdotto dalla recente normativa, si valuta che la definizione *contesti produttivi esistenti*, debba quindi essere intesa in senso più ampio, rispetto alla destinazione industriale e/o artigianale *tout court*. In particolare l'area individuata dalla variante, per rapporti con la viabilità provinciale, con le attività già insediate, interna al centro abitato senza interferenze dirette, posta in adiacenza al distributore di carburanti del capoluogo, può considerarsi corrispondente alla definizione fondante della norma introdotta dall'art. 252 ter della L.R. 65/14.

Quindi in una logica più ampia, si ritiene di potere intendere *contesto produttivo esistente*, aree dotate di mobilità efficienti, in connessione con i principali assi di comunicazione, già urbanizzate, dove sono presenti attività e/o servizi funzionali alla produzione e/o alla residenza.

Pertanto la variante, in applicazione dell'art. 252 ter, comma 1 lett. b) della L.R. 65/2014, risulta riconducibile ad una **Variante Ordinaria** di cui all'art. 19 della L.R. 65/14, con avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014, in quanto la modifica introdotta al P.S. comporta incremento al suo dimensionamento. La variante risulta:

- interna al territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/14 e pertanto non è previsto di procedere alla conferenza di Coopianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014,
- non interessata da aree soggetta a vincoli paesaggistici ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e ss.mm.ii., sia i beni vincolati con provvedimento ministeriale o regionale di "dichiarazione di notevole interesse pubblico" (art. 136), sia le aree tutelate per legge (art. 142).

La Variante al P.S. opera in "Area di recente formazione" e determina:

- l'integrazione dell'art. 25 delle NTA del Piano Strutturale con la tabella 5), introducendo la categoria funzionale *Commercio al Dettaglio* con relativo dimensionamento, riferito all'UTOE Cavriglia;

La Variante al R.U. interviene sulla:

- disciplina del Regolamento Urbanistico (art. 30 bis) –introducendo la Sottozona F5 – (Area commerciale -media struttura di vendita), con trasferimento del dimensionamento da P.S. riferita all'UTOE Cavriglia;
- individuazione del perimetro di intervento corrispondente alla Sottozona F5 - (Area commerciale -media struttura di vendita) nelle tavole del R.U.all'interno del territorio urbanizzato urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art.224 della L.R. n. 65/2014.

5.- DISPONIBILITA' AREA E MODALITA' DI ASSEGNAZIONE

L'area individuata come idonea per ubicazione, per prossimità al centro abitato e per rapporto con la viabilità provinciale, fa parte dei beni in disponibilità dell'amministrazione comunale e l'attuazione della previsione potrà avvenire una volta che l'area sarà stata alienata al soggetto attuatore dell'intervento, da individuarsi attraverso un bando pubblico.

6.- DIMENSIONAMENTO DEL P.S. E R.U.

Nel **P.S. vigente** non è presente alcun dimensionamento destinato alla funzione di commercio al dettaglio nelle medie strutture di vendita.

La Relazione Tecnica di supporto al R.U. vigente, al Capitolo 3 destinato al Dimensionamento, punto 3.5 "*Funzione Commerciale relativa alle medie strutture di vendita*", riporta:

"Gli Strumenti Urbanistici del Comune di Cavriglia non individuano zone ad esclusiva Funzione Commerciale relativa alle medie strutture di vendita.

La funzione è localizzabile, all'interno delle sottozone produttive D1, con Superficie Utile Lorda massima pari al 50% della S.U.L. ammessa nell'area oggetto di intervento."

Le sottozone D1 rappresentano parti del territorio totalmente o parzialmente edificato e le NTA rimandano ad interventi diretti, non riconducibili alle finalità dell'amministrazione.

Pertanto la Variante prevedere l'inserimento di un nuovo dimensionamento nello strumento di pianificazione territoriale all'interno dell'UTOE Cavriglia per una funzione commerciale al dettaglio, che poi dovrà essere riferito allo strumento di pianificazione urbanistica in un comparto commerciale per media struttura di vendita .

A tal fine si richiamano le seguenti disposizioni normative di riferimento:

- la **L.R. 10 novembre 2014 n. 65 "Norme per il governo del territorio"** all'**art. 99, comma 1** stabilisce che "*Le previsioni degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica ...sono definiti con riferimento alle seguenti categorie funzionali...c) commercio al dettaglio...*";

- il **D.P.G.R. 5 luglio 2017 n. 32/R all'art. 6 "Parametri per il dimensionamento"**, stabilisce che per una omogenea elaborazione del Piano Strutturale debbano essere definite le dimensioni massime sostenibili, con riferimento all'art. 99 comma 1 della L.R. 65/2014, delle categorie funzionali elencate, fra cui alla **lett.c) il commercio al dettaglio**. I dimensionamenti massimi sostenibili dovranno essere riferiti alle UTOE, esclusivamente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

- la **L.R. 23 novembre 2018 n. 62 “Codice del Commercio”, all'art. 18** “*Commercio al dettaglio nelle medie strutture di vendita*” al punto 5. da atto che “ *Le medie strutture di vendita possono essere insediate solo in aree ascrivibili alla categoria funzionale commerciale al dettaglio di cui all'art. 99, comma 1 lett. c) della L.R. n. 65/2014*”;

La Variante pertanto **all'art. 25 delle NTA del Piano Strutturale** integra le tabelle del dimensionamento con la tabella 5), categoria funzionale *Commercio al Dettaglio*, riferito all'UTOE Cavriglia;

5) TABELLA “E”

funzione commercio al dettaglio

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L./S.E.)
Cavriglia	mq 1.200 di cui mq 600 media struttura di vendita a media struttura di vendita la restante ad attività complementari

La **Variante al Regolamento Urbanistico** introduce la sottozona F5– (Area commerciale -media struttura di vendita), confermando la potenzialità del dimensionamento riferito alla funzione commercio al dettaglio UTOE Cavriglia inserita nel P.S.

Potenzialità per la funzione commercio al dettaglio

U.T.O.E.	Disponibilità P.S. (S.E.)	Previsione R.U. dettaglio (S.E.)	Residuo P.S. (S.E.)
Cavriglia	mq 1.200 di cui mq 600	mq 1.200 di cui mq 600 a media struttura di vendita la restante ad attività complementari (comparto F5)	-----

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La Variante allo Strumento di pianificazione

e urbanistica determina la necessità di intervenire sulle N.T.A. vigenti, non per la parte riferita alla norma generale, ma introducendo la disciplina per la Sottozona F5 (art. 30 bis) – (**Area commerciale -media struttura di vendita**)”.

La scheda norma disciplina l'area destinata ad insediamento commerciale, media struttura di vendita, introducendo i parametri dell'area rimandando l'attuazione dell'intervento alla redazione di un progetto unitario convenzionato che sviluppi soluzioni di qualità nelle aree di connessione con la residenza e con le aree limitrofe. Particolare attenzione e specifici studi vengono richiesti per gli impatti dell'intervento sulla

viabilità esistente.

Di seguito si riporta il testo dell'art. 30 bis introdotto nelle NTA del RU:

Art. 30bis -Sottozona F5 – (Area commerciale -media struttura di vendita)

Obiettivi della previsione:

Area destinata ad insediamento commerciale, relativa a media struttura di vendita, individuata come idonea per ubicazione, per prossimità al centro abitato e per rapporto con la viabilità provinciale e comunale, facente parte dei beni in disponibilità dell'amministrazione comunale.

L'attuazione della previsione potrà avvenire una volta che l'area sarà stata alienata al soggetto attuatore dell'intervento, da individuarsi attraverso un bando pubblico.

L'obiettivo della previsione è sopperire alla carenza di uno spazio destinato al commercio di prima necessità, fortemente sentita dai cittadini, in particolar modo nel periodo delle restrizioni sulla mobilità determinate dal lockdown.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- **(SE)** "Superficie edificabile" commerciale max mq 1.200 di cui 600 mq destinata a media struttura di vendita la restante ad attività complementari

- **(IC)** "Indice di copertura" max 50%

- **(HMax)** "Altezza dell'edificio" 8 mt.

- **(SP)** "Superficie permeabile" minima 25% dell'area di trasformazione

Distanza dai fabbricati 10mt

Distanze minime dai confini e dalle strade 5 mt

-L'intervento è subordinato alla redazione di uno specifico **progetto unitario convenzionato** costituito da elaborati descrittivi della sistemazione complessiva dell'area e che regoli gli aspetti :

- **planivolumetrici di inserimento**, anche attraverso opere di mitigazione ambientale, al fine di conseguire una soluzione progettuale integrata e qualificante il contesto urbano e paesaggistico che l'accoglie, con particolare riferimento al raccordo con le aree residenziali circostanti e con la viabilità provinciale;

- **viabilistici** con gli innesti sulle viabilità esistenti che la delimitano, S.P. n. 14 delle Miniere e Via del Riposo, gli accessi e la dotazione infrastrutturale e di standards;

-Il progetto dovrà comprendere uno **studio dell'impatto sulla viabilità, provinciale e comunale**, redatto secondo le normali condizioni di traffico e dovrà sviluppare una idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare sia in funzione del traffico operativo specializzato e del traffico commerciale, così come con la rete di trasporto pubblico locale ed i percorsi ciclopedonali, tenuto conto delle seguenti disposizioni e di quant'altro previsto dalla normativa di riferimento:

a) i collegamenti fra il parcheggio destinato alla clientela e le strade pubbliche o comunque di accesso dovranno essere indipendenti e separati da ogni altro collegamento, distinguendoli chiaramente dalle altre viabilità, anche qualora utilizzate per carico- scarico merci o riservate ai pedoni;

b) gli accessi alla struttura commerciale dovranno essere evidenziati con idonea segnaletica stradale conforme al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della strada) al fine di essere chiaramente percepiti dai veicoli in percorrenza sulla viabilità pubblica. In prossimità degli accessi e in particolare in corrispondenza delle intersezioni dovrà essere garantita la distanza di visibilità per l'arresto dei veicoli impegnati in ogni tipo di manovra, inoltre, la segnaletica stradale e quella di orientamento dovranno integrarsi in modo da consentire l'immediata ed univoca identificazione del percorso di accesso veicolare al parcheggio;

c) i collegamenti fra il parcheggio e le viabilità pubbliche dovranno essere costituiti da almeno due varchi a senso unico indipendenti, opportunamente distanziati tra loro anche se insistono sullo stesso tratto viario, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia;

d) i raggi di curvatura e le larghezze utilizzate per raccordare la viabilità pubblica con il parcheggio della struttura commerciale e/o le altre aree carrabili dovranno essere dimensionati in base agli effettivi ingombri dinamici dei veicoli attesi;

e) dovrà essere garantita idonea illuminazione artificiale, in conformità a quanto stabilito dalla normativa vigente per il raccordo con la tipologia di strada considerata e in ottemperanza alle disposizioni regionali sull'inquinamento luminoso;

f) dovrà essere garantito il corretto smaltimento e regimazione delle acque meteoriche incidenti sulle aree di progetto.

La progettazione della viabilità di immissione dovrà rispettare le disposizioni vigenti in materia di progettazione stradale, con particolare riferimento al D.M. delle infrastrutture e dei trasporti 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade), al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 19 aprile 2006 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali), al D.Lgs. n. 285/1992 e al D.P.R. n.

495/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

-In aggiunta agli standard previsti dall'art. 5 punto 2 del D.M. n. 1444/68, dovrà essere garantita una **dotazione di parcheggi** rispondente alle disposizioni della normativa di riferimento per il commercio, prevedendo inoltre spazi specificatamente attrezzati per il posteggio di biciclette e ciclomotori:

- parcheggi per la **sosta stanziale**, ubicati all'interno dell'edificio e nell'area di pertinenza nella misura di cui all'art. 2, comma 2 della L. 122/89, maggiorata degli spazi per parcheggio temporaneo dei mezzi per la movimentazione delle merci;
- parcheggi per la **sosta di relazione**, realizzati su aree private, all'interno dell'edificio o nell'area di pertinenza degli stessi, oppure in altre aree o edifici a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura dell'esercizio, ad una distanza idonea a consentire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale, nella misura di 1,5 mq per ogni mq di superficie di vendita e 1 mq per ogni mq di superfici utili coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari a quella commerciale. Una quota pari al 10 per cento del parcheggio per la sosta di relazione è riservata al personale dipendente.

-Il numero dei posti auto deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione e non può essere inferiore a un posto ogni 25 metri quadrati di superficie di parcheggio.

-I parcheggi devono essere dotati di almeno un punto per la ricarica dei veicoli elettrici ed inoltre dovranno essere predisposte infrastrutture di canalizzazione per almeno un posto auto ogni cinque al fine di consentire anche in fase successiva di installare ulterioripunti di ricarica per veicoli elettrici;

-Le aree destinate a parcheggio dovranno essere adeguatamente ombreggiate, rispettando la misura minima di un albero ogni 100 mq di parcheggio e con una disposizione studiata in modo da determinare una corretta disponibilità delle zone d'ombra sull'intera superficie considerata.

Gli alberi dovranno essere di specie autoctona o naturalizzate da lungo tempo, a crescita veloce, presentare chioma e portamento espanso ed avere una dimensione a maturità compresa fra 10 e 16 mt di altezza. Sull'area di pertinenza degli alberi sono da evitare gli interventi di bitumatura e le cementificazioni.

Dovrà essere redatto uno **Studio di compatibilità paesaggistica** che valuti la percezione delle trasformazioni previste dai principali punti di vista, i rapporti con l'edificato preesistente, anche prevedendo opere di mitigazione ambientale integrate nel contesto. Al tal fine dovranno essere limitati al minimo gli sbancamenti e la formazione di muri a retta, dovrà essere valutata una schermatura realizzata con specie autoctone lungo la viabilità principale e verso le residenze. Potranno, inoltre, essere previste forme di mitigazione con alberature, che vadano ad interessare aree ricadenti in proprietà private limitrofe, previa accordi fra le parti. Le soluzioni progettuali dovranno essere improntate a determinare il minimo impatto, anche attraverso le finiture scelte per le facciate, come per esempio soluzioni di bioingegneria volte alla costituzione di pareti e tetti verdi.

Al fine della riduzione dei consumi energetici e tenuto conto della normativa di settore, dovrà essere prevista l'istallazione di pannelli fotovoltaici, non riflettenti, secondo schemi regolari, nella parte di copertura non utilizzata.

Disposizioni prescrittive sulla sostenibilità ambientale

Componente aria: Per quanto il comune di Cavriglia non faccia parte dei territori che presentano criticità relativamente ai valori di qualità dell'aria, dovrà essere privilegiato, ai fini del mantenimento della risorsa aria, la piantumazione di specie arboree con capacità di assorbimento degli inquinanti, materiale particolato e ozono, quali misure di mitigazione e compensazione, per il quale si rimanda alle Linee guida regionali che hanno trovato applicazione sul sito web: <https://servizi.toscana.it/RT/statistichedidamiche/piante/>

Componente energia: Dovranno essere attuate le prescrizioni minime riferite alla fonti rinnovabili ad oggi definite dal D.Lgs. 28/2011

Componente rumore: Ai fini di mitigare possibili effetti rumorosi determinati dal transito di mezzi pesanti, l'area di carico e scarico merci dovrà trovare collocazione nella zona più distante dalle residenze.

Componente idrica: dovrà essere previsto il recupero e riuso delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e di recupero per l'irrigazione e l'innaffiamento delle zone verdi e per usi non potabili, prevedendo l'istallazione di una rete duale. Prevedere che la rete antincendio e quella innaffiamento delle aree verdi siano separate da quella idropotabile. Scarichi di water a doppia pulsantiera.

Le pavimentazioni stradali, i parcheggi e le pertinenze, nell'ambito delle aree di trasformazione previste, dovranno essere realizzate con materiali permeabili, si dovrà concorrere al mantenimento e all'incremento della permeabilità ecologica delle reti degli agroecosistemi, prevedendo adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) che creino continuità con le aree contermini.

Criteri generali di fattibilità

in relazione agli aspetti geologici: le condizioni di attuazione dell'intervento dovranno essere tese a lasciare inalterata la situazione attuale senza modificare negativamente le condizioni e i processi geomorfologici presenti nell'area;

in relazione agli aspetti sismici: vista la presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisicomeccaniche significativamente diverse, dovrà essere effettuata una campagna di indagini geofisiche di superficie (sismica a rifrazione in onde P e Sh) che definisca le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi, posti a contatto, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. Le indagini geofisiche dovranno essere tarate mediante indagini geognostiche dirette (sondaggi a carotaggio continuo).

Si ricorda che nell'ambito delle aree caratterizzate a pericolosità sismica locale elevata (S3), la valutazione dell'azione sismica (NTC 2018, paragrafo 3.2), da parte del progettista, è supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3), da condurre in fase di progettazione, nei seguenti casi:

- realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti, ricadenti, nelle classe d'indagine 3 o 4, come definite dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della L.R. n. 65/2014;
- realizzazione o ampliamento di edifici a destinazione residenziale, ricadenti in classe d'indagine 4, come definita dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della L.R. n. 65/2014;

in relazione al rischio alluvioni: in relazione al rischio alluvioni non vengono forniti criteri in quanto la zona, viste le caratteristiche morfologiche e altimetriche, non è classificata dal punto di vista della pericolosità da alluvioni.

7. - DISCIPLINA DEL SUOLO (R.U.)

Una delle azioni della Variante consiste nella modifica del disegno urbanistico della disciplina del suolo.

L'area di trasformazione F5 si inserisce in un'area urbanizzata, compresa fra la Strada Provinciale n. 14 delle Miniere, una sottozona a servizi dove si trova un distributore di carburanti, un'area residenziale e la viabilità comunale (Via delle Miniere e Victor Von Hagen).

Il perimetro dell'area interessata da variante sostituisce la superficie destinata a verde pubblico attrezzato nel RU vigente, restando verificati, come già detto, i limiti inderogabili di cui al D.M. n. 1444/68. Infatti le aree a verde pubblico nell'UTOE Cavriglia eccedono di gran numero dai minimi stabiliti dal D.M., escludendo la necessità di dovere riproporre le superfici in riduzione. Infatti la superficie destinata a verde pubblico attrezzato, nell'UTOE Cavriglia, a meno della prevista riduzione di circa 3300 mq, continua ad essere pienamente verificata ai sensi del DM 1444/68:

UTOE	N° ABITANTI	MIN. VERDE (n° abitanti x6mq)	VERIFICA VERDE
Cavriglia	2597	15.582 mq	87.125 mq – 3.300 mq= 83.825 mq

Il comparto regolarizza inoltre la delimitazione dell'area destinata alla residenza.

Il perimetro indicato non comprende aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice .

Le succitate variazioni cartografiche da apportare al Regolamento Urbanistico prevedono la modifica dei seguenti elaborati:

* A5 -Territorio aperto - scala 1:5.000

* B1 – Cavriglia – scala 1:2000

di cui si riportano di seguito gli estratti nello stato approvato con Del. C.C. n. 9 del 03/04/2014 e nello stato modificato:

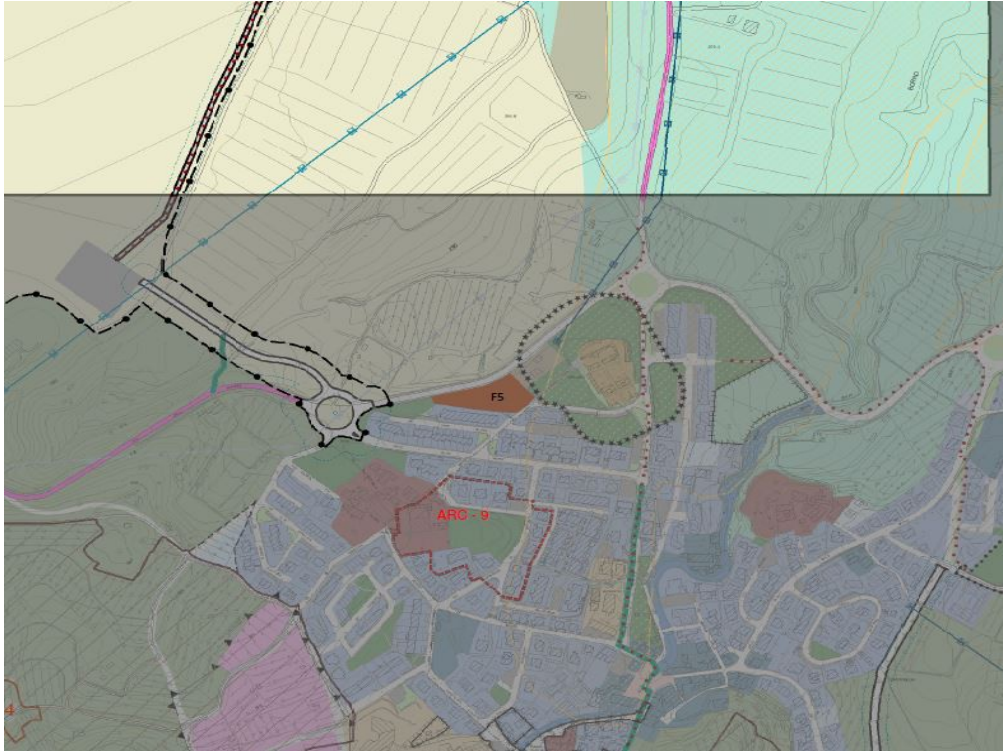
Estratto R.U. Stato Attuale _ Tav. A5 Territorio Aperto



Estratto R.U. Stato Attuale _ Tav. B1 Cavriglia



Estratto R.U. Stato Modificato _Tav. A5 Territorio aperto



Estratto R.U. Stato Modificato _Tav. B1 -Cavriglia



8 - PROCEDURA AI SENSI DELLA L.R. N. 65/2014

La Legge Regionale n. 65 del 10.11.2014 “*Norme per il governo del territorio*” al Titolo IX capo I “*Disposizioni transitorie e finali*” abroga la precedente legge regionale di governo del territorio (L.R. 01/2005) dettando norme transitorie cui sottostare fino all’adeguamento degli strumenti vigenti alle disposizioni della nuova legge. In particolare, il Comune di Cavriglia, dotato di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre del 2014, fa parte dei comuni riconducibili alla disciplina transitoria dell’art. 222 “*Disposizioni transitorie generali*” della L. R. n. 65/2014.

Nel maggio 2019 è terminata la vigenza quinquennale del Regolamento Urbanistico con la conseguente decadenza delle previsioni per le aree di trasformazione non convenzionate.

Nel dicembre 2019 è stato dato avvio al procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale con il Comune di San Giovanni Valdarno, con Del.G.C. n. 262 del 31/12/2019, redatta dal comune di San Giovanni Valdarno, come capofila. Contemporaneamente è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo del Comune di Cavriglia con Del.G.C. n. 25 del 06/02/2020.

Con la L.R. n. 69 del 22 novembre 2019 è stato introdotto l'art. 252 ter “*Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo*”, ad integrazione e modifica della L.R. n. 65/2014:

“1. Ferme restando le disposizioni transitorie più favorevoli, nei casi di cui agli articoli 222, 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234, qualora il comune abbia già avviato il piano operativo o lo avvii contestualmente alla variante medesima, sono ammesse :

a) varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti;

b) varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso indicate alla lettera a), in contesti produttivi esistenti ;

c).....”

Per quanto già motivato al capitolo 4-*Riferimenti normativi e procedimenti di variante* , si è inteso contestualizzare alla realtà e allo sviluppo territoriale urbanistico del Comune di Cavriglia la specifica del termine “*contesto produttivo esistente*” e pertanto trovando rispondenza per la variante in questione al comma 1 lett. b) dell'art. 252 ter della L.R. n. 65/2014.

Pertanto la variante, in applicazione dell'art. 252 ter, comma 1 lett. b) della L.R. 65/2014, è stata riconosciuta come **Variante Ordinaria** di cui all'art. 19 della L.R. 65/14, con avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014, in quanto la modifica introdotta al P.S. comporta incremento al suo dimensionamento.

Con **Deliberazione della Giunta Comunale n. 18 del 13/02/2021** è stato avviato il procedimento per la Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico vigente ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014 e il procedimento di Verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art. 5 comma 3 lett. a) della L.R. n. 10/2010, allegato “Documento Preliminare di assoggettabilità a VAS” redatto ai sensi dell'art. 22, comma 3 e

Comune di Cavriglia

(Provincia di Arezzo)

V.le Principe di Piemonte 52022-055966971-PEC comune.cavriglia@postacert.toscana.it Part. IVA 00242200517

art. 23, comma 2, con le modalità di cui all'art. 8 comma 5 della L.R. n. 10/2010, per la localizzazione di un'area commerciale nel capoluogo Cavriglia.

Gli atti sono stati successivamente trasmessi ai seguenti enti ed organismi pubblici ai quali è stato richiesto un contributotecnico:

- Regione Toscana
 - Provincia di Arezzo
 - Ufficio Genio Civile di Arezzo

Ulteriori soggetti competenti in materia ambientale:

- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Arezzo e Grosseto
- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Azienda USL Toscana -Sud Est
- A.R.P.A.T.

Ulteriori enti territoriali interessati:

- ATO Toscana Sud
- Autorità Idrica Toscana
- TERNA S.P.A.
- Comando provinciale dei vigili del fuoco
- Enel Distribuzione s.p.a.
- Telecom-Italia-s.p.a.
- Centria Reti Gas Spa
- SEI Toscana s.p.a.
- Publiacqua S.p.a.
- Città Metropolitana di Firenze
- Provincia di Siena
- Comune di San Giovanni Valdarno
- Comune di Montevarchi
- Comune di Figline e Incisa Valdarno
- Comune di Gaiole in Chianti
- Comune di Radda in Chianti
- Comune di Greve in Chianti.

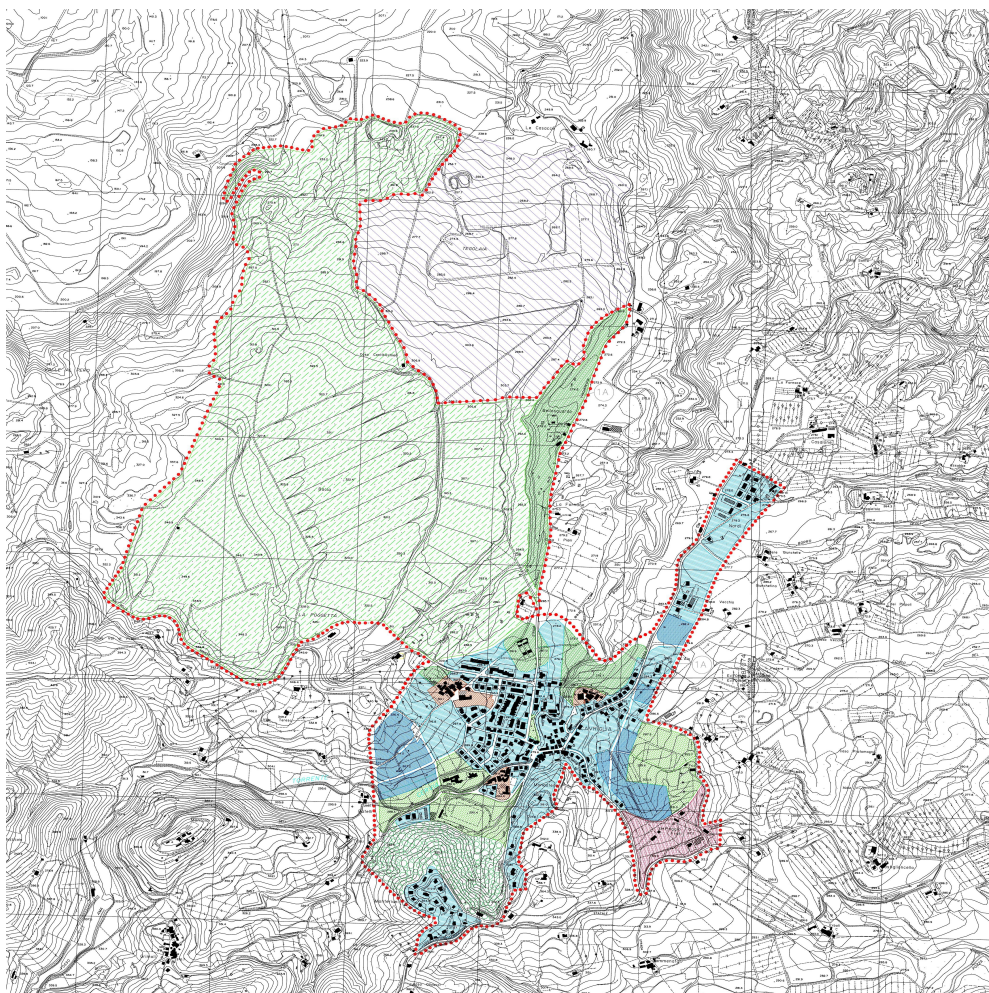
Nei termini, stabiliti in 30 giorni dalla trasmissione, sono pervenuti vari contributi, fra questi maggiore rilievo hanno assunto quelli riferiti al procedimento di VAS e dei quali si relaziona nel successivo capitolo 9

“Disposizioni per la Valutazione Ambientale Strategica”

L'area interessata dalla variante, non ha per oggetto beni paesaggistici e non risulta ai sensi della L.R. 65/2014, ascrivibile alla categoria di “variante generale”, pertanto l'avvio non si è configurato quale avvio del procedimento ai sensi dell'art. 21 della disciplina di attuazione del Piano Paesaggistico (PIT-PPR) approvato con D.C.R. n.37 del 27.04.2015.

Trattandosi di un'area interna al perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n. 65/2014 non è previsto di procedere alla conferenza di Coopianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

Estratto della tavola di P.S. ai fini dell'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della legge regionale.



9 - DISPOSIZIONI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Come esplicitato in premessa, nell'ambito del procedimento di formazione degli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi di quanto previsto dalla L.R. n.1/2005 e dalla L.R. n.10/2010, gli stessi sono stati sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica.

Ai sensi di quanto previsto all'art. 14 della L.R.65/2014 e all'art. 5 comma 3 della L.R. n.10/2010 per la formazione della variante in oggetto è stato attivato il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica e pertanto è stato redatto il Documento Preliminare ai sensi dell'art.22 e 23 della L.R. 10/2010, con le modalità di cui all'art. 8 comma 5 della L.R. 10/2010 della stessa legge.

Con Del.G.C. n. **n. 18 del 13/02/2021**, è stato avviato il procedimento di Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico vigente ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014 e il procedimento di Verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art. 5 comma 3 lett. a) della L.R. n. 10/2010, allegato "Documento Preliminare di assoggettabilità a VAS" prot. 2628 del 17/02/2021. Quest'ultimo è stato sottoposto alla valutazione dell'Autorità Competente, individuata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 10/01/2019. Il Documento Preliminare è stato, inoltre, trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale ai fini dell'acquisizione del previsto parere, ai sensi del comma 3 art. 22 della L.R. 10/2010.

Nei termini stabiliti si sono espressi:

A) Prot. 2837/2021 del 22/02/2021 - Ministero Interni-Comando Vigile del Fuoco -Arezzo

B) Prot. 3813/2021 del 10/03/2021 – Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

C)Prot.4387 del 20/03/2021- **Regione Toscana -Direzione Ambienteed Energia-Settore VIA-VAS**

Prot. 4493 del 22/03/2021-**Regione Toscana -Direzione Urbanistica** che allega contributi

di :”Pianificazione e controlli in materia di cave"- "Autorità di Gestione FEARS.Sostegno allo sviluppo delle attività agricole”, “ Settore Forestazione. Usi Civici. Agroambiente”, “Infrastrutture pe attività produttive e trasferimento tecnologico”, “Settore VIA-VAS-Opere pubbliche di interesse strategico regionale”,”Tutela della Natura e del Mare”, “Servizi Pubblici locali, Energia e Inquinamenti”

D) Prot.4396 del 20/03/2021- **Publiacqua S.p.a.**

In data 22/03/2021 si è svolta in prima seduta la riunione dell'Autorità Competente, nella quale è stato valutato il **Documento Preliminare** ed i contributi pervenuti a seguito dell'Avvio del Procedimento per la Variante agli strumenti urbanistici in oggetto e con verbale trasmesso al Responsabile del Procedimento è stato chiesto “*all'Amministrazione Comunale di integrare, ai sensi del comma 4 dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010, il documento preliminare affrontando gli aspetti sollevati nei contributi pervenuti ed in particolare rispetto a quanto valutato dalla Regione Toscana Settore VIA -VAS*”, il tutto nel termine di emissione del provvedimento di verifica.

In data 26/03/2021, il Responsabile del Procedimento ha trasmesso all'Autorità Competente la relazione

“**Contributi al Documento Preliminare-Determinazioni**”, convocando una seconda seduta per il giorno 29 marzo 2021 alle ore 15.00, al fine di valutare la rispondenza delle azioni introdotte, con riflesso diretto, sulla disciplina dell'area di previsione;

Pertanto, l'Autorità Competente in materia di VAS, tenuto conto del “Documento Preliminare”, dei contributi pervenuti da parte degli enti competenti in materia ambientale, della relazione “**Contributi al Documento Preliminare-Determinazioni**” e delle conseguenti prescrizioni e condizioni di trasformabilità introdotte nella norma della sottozona, ha ritenuto di emettere nella seduta del 29/03/2021 il **Provvedimento di Verifica**, ai sensi del comma 4 art. 22 della L.R. 10/2010, con il quale ha disposto **DI ESCLUDERE la Variante al Piano Strutturale vigente e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico vigente per la localizzazione di un'area commerciale relativa a media struttura di vendita nel capoluogo -Cavriglia dalla Valutazione Ambientale Strategica;**

Con Determina n. 533 del 31/03/2021 redatta a firma del Responsabile dell'Area Urbanistica si è preso atto delle disposizioni dell'Autorità Competente e ne è stata disposta la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune.

10 - COERENZA ESTERNA - ART.18, C.2, LETT.A L.R. N.65/2014

A tal fine si ritiene utile analizzare sinteticamente le scelte strategiche, gli obiettivi e le azioni dei Piani sovraordinati (quali il PTCP ed il PIT- PPR) al fine di comprendere come la Variante in oggetto si inserisca nel quadro pianificatorio ed eventualmente evidenziare gli obiettivi che contribuisce a perseguire e quali indirizzi e prescrizioni debba far propri ed attuare.

VERIFICA DI CONFORMITA' AI PIT

Il **Piano di Indirizzo Territoriale** della Regione Toscana (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. n. 37 del 27.04.2015 individua il patrimonio territoriale della Toscana da assoggettare a disciplina di tutela e valorizzazione nonché la strategia di sviluppo territoriale: “... *persegue un assetto del territorio toscano fondato sullo sviluppo sostenibile delle trasformazioni territoriali e socio economiche*” fra cui la “*disciplina relativa alla pianificazione territoriale in materia di offerta residenziale urbana, di formazione e ricerca di infrastrutture di trasporto e mobilità e di commercio*”;

Rispetto alle attività commerciali ed alla loro collocazione territoriale, la Disciplina di Piano, indica alcuni criteri alla base della definizione delle strategie localizzative degli enti territoriali e soggetti pubblici attraverso gli atti di governo del territorio, fra cui :

a) *equilibrata articolazione territoriale della rete commerciale per migliorare la qualità dei servizi al consumatore e la produttività del sistema distributivo;*

Il PIT suddivide la Regione in macro zone definite Ambiti di Paesaggio e stabilisce le linee di indirizzo per la

pianificazione a livello locale.

Gli obiettivi di qualità individuati per ogni singolo ambito completano quelli contenuti negli abachi delle invariati validi per tutto il territorio Regionale.

L'ambito cui fare riferimento è il n. 11 Val d'Arno Superiore, nel quale, dall'esame dei rapporti strutturali e delle relazioni che si instaurano tra le quattro invariati, scaturiscono obiettivi di qualità e direttive volti alla tutela e alla riproduzione del patrimonio territoriale.

Ai sensi dell'art. 20 della *Disciplina del Piano* le varianti agli atti di governo del territorio da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT-PPR, devono adeguare i propri contenuti, per le parti del territorio interessate, assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria.

La Variante introduce un'area di commercio a dettaglio, interna al perimetro del territorio urbanizzato, che oltre a determinare un miglioramento della qualità dei servizi al consumatore potrà, per rapporto con la principale rete viaria, con il centro abitato di Cavriglia, per collegamenti pedonali e piste ciclabili esistenti, integrarsi senza impatti mantenendo un equilibrio territoriale e paesaggistico.

Al fine di comprendere come si inserisca la Variante nel quadro strategico regionale e far emergere eventuale criticità o incoerenze, si è ritenuto necessario verificare la conformità delle variazioni proposte con la Scheda d'Ambito di Paesaggio n. 11 Valdarno Superiore.

Innanzitutto va ricordato che fra le regole fondamentali per la conservazione e la gestione dei processi di trasformazione del territorio il PS, per gli "*Insedimenti di mezzacosta*" indica "*promuovere la specializzazione dei luoghi per quanto riguarda le attrezzature e le infrastrutture mantenendo e garantendo i servizi essenziali in ogni centro*".

Dall'analisi della Scheda sopra detta, in particolare degli **indirizzi per le politiche** nelle aree riferibili ai sistemi della Collina, Collina dei bacini neo-quaternari e del Margine, ove si localizzano le variazioni previste, emerge:

– *indirizzare la pianificazione delle espansioni insediative in modo da:*

** salvaguardare la stabilità dei versanti, soprattutto nel sistema della Collina dei bacini neoquaternari a litologie alternate;*

** evitare l'impermeabilizzazione di superfici strategiche per l'assorbimento dei deflussi e la ricarica degli acquiferi, localizzate prevalentemente nel sistema del Margine.*

–

La variante interviene in un ambito già urbanizzato compreso fra la viabilità provinciale, aree destinate a residenza e servizi, in aree a *pericolosità geologica media G2* e *pericolosità idraulica bassa II*, come da studi allegati al quadro conoscitivo del Piano Strutturale vigente.

Relativamente alla disciplina d'uso, in particolare agli **obiettivi di qualità e direttive**, la Variante attuata su iniziativa pubblica è destinata alla localizzazione di un'area commerciale al dettaglio, media struttura di vendita, come proposizione di servizi primario.

Obiettivo 1:

“Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale”.

Direttive correlate:

(...)“1.2 contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale”.

Le previsioni oggetto della Variante sono infatti localizzate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n.65/2014 e contribuiscono a perseguire gli obiettivi di qualità.

Invariante I – Sistema Morfogenetico: Collina dei bacini neoquaternari, litologie alternate

La carta dei Sistemi Morfogenetici del PIT riporta l'area interessata dalla Variante fra i territori trasformati e già interessati da edificazione comunque riconducibile al sistema morfogenetico collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate.

Tra le dinamiche di trasformazione e criticità che il PIT riporta si trova:

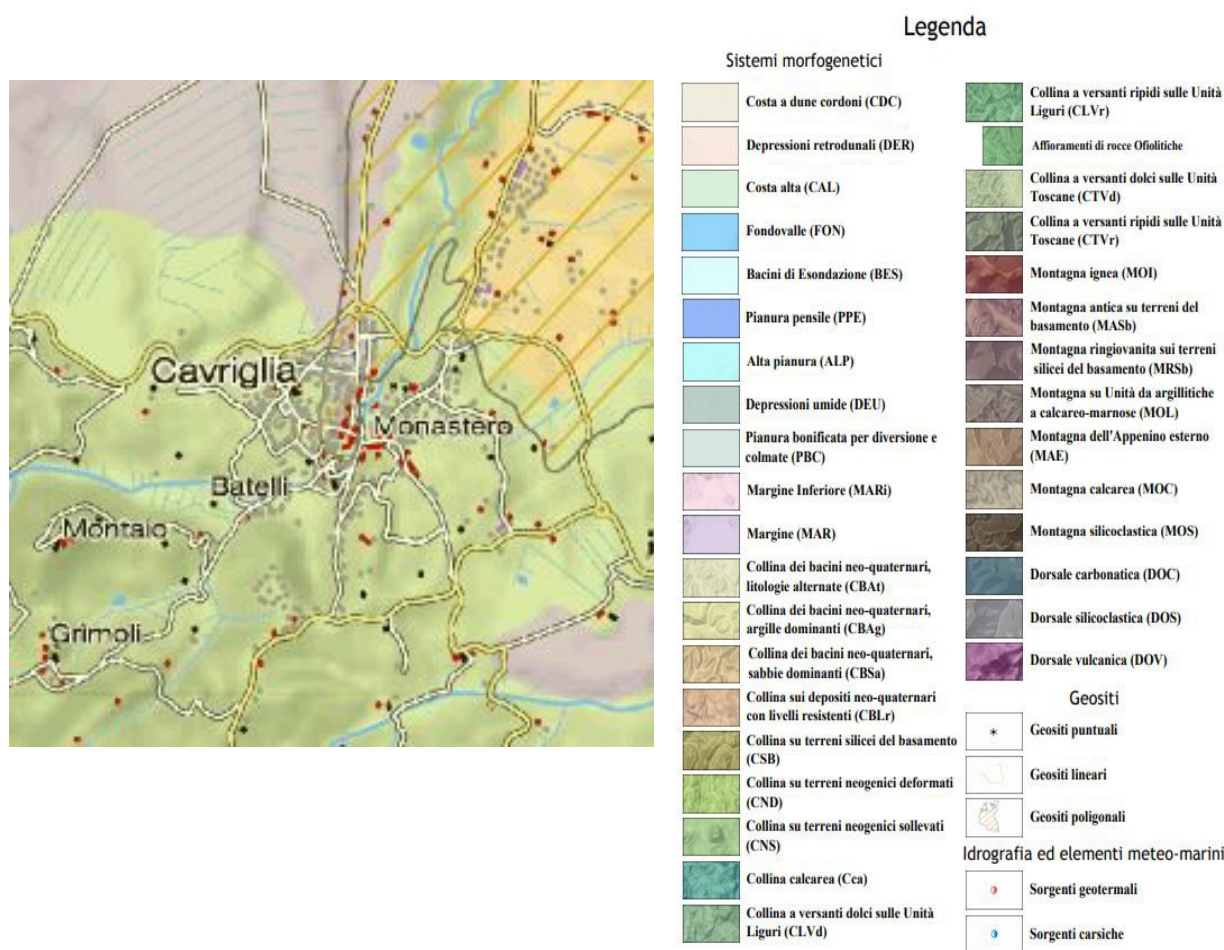
“La relazione tra insediamenti e geologia, strutturale al sistema, crea rischi geomorfologici ben noti; le aree insediate poste al margine delle superfici utili sono soggette al fenomeno delle balze, che deve essere propriamente percepito come non occasionale, ma strutturale alla Collina dei bacini neo-quaternari a litologie alternate. In termini più generali, il sistema è un importante produttore di deflussi superficiali ed è seriamente soggetto all'erosione del suolo, anche al di là dei dissesti macroscopici, che sono comuni e parte integrante del paesaggio”

A tal fine si rileva che le aree in questione in studi di maggiore dettaglio legate al quadro conoscitivo del PS presentano pericolosità geologica G2 e pericolosità idraulica I1, oltre a non ricadere nelle aree Piano Assetto Idrogeologico e Piano Gestione del Rischio Alluvioni pericolosità fluviale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

Comune di Cavriglia

(Provincia di Arezzo)

V.le Principe di Piemonte 52022-055966971-PEC comune.cavriglia@postacert.toscana.it Part. IVA 00242200517



Indicazioni per le azioni:

- evitare gli interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa;

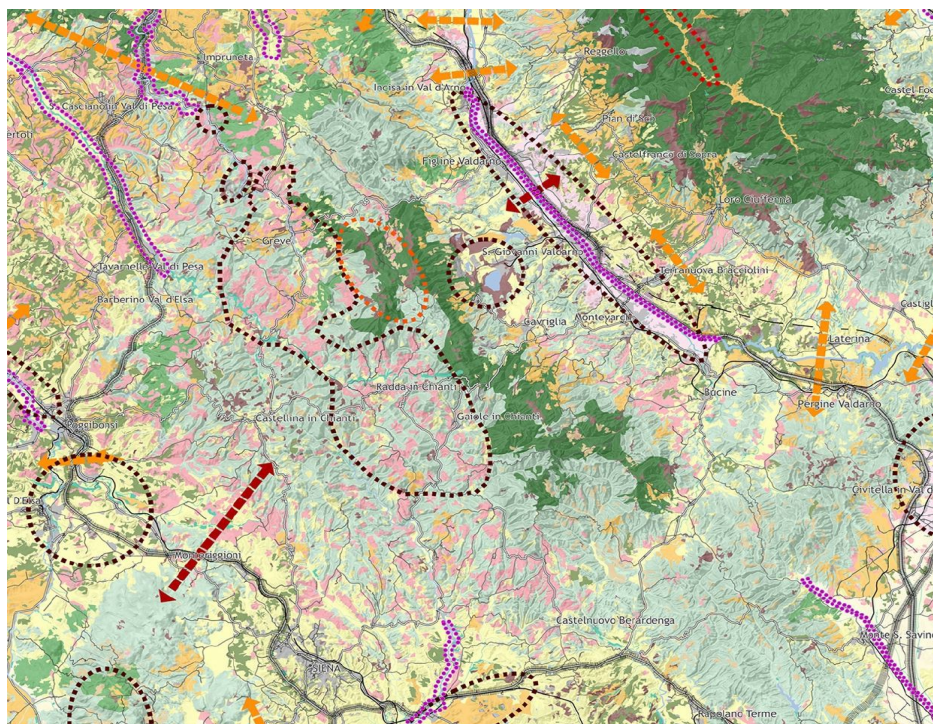
l'area, che non presenta problemi di natura geomorfologica e in particolare di erosione intensa, è caratterizzata da una leggera pendenza verso la viabilità provinciale.

Invariante II - Elementi Strutturali della Rete Ecologica: Matrice -superficie artificiale -area urbanizzata

La carta della rete ecologica del PIT localizza l'area in questione fra le aree urbanizzate.

Indicazioni per le azioni:

Si ritiene che la Variante non contrasti con le indicazioni per le azioni individuate nella seconda invariante dal PIT-PPR poiché le azioni previste non intervengono direttamente rispetto alle criticità in essa evidenziate.



Estratto Pit- Abaco Invarianti -Rete Ecologica

Invariante III – Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale.

Articolazioni territoriali del morfotipo: Valdarno superiore e Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare

I morfotipi insediativi rappresentati per il territorio comunale di Cavriglia comprendono il “*morfotipo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale*” e “*morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare*”. La carta delle figure componenti i morfotipi insediativi riconosce il sistema insediativo di Cavriglia nel “*Sistema reticolare collinare*”.

Le caratteristiche strutturali dell'insediamento riconducono ai valori del “*morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare*” e in tal senso si richiamano le indicazioni per le azioni che vengono indicate.

Indicazioni per le azioni:

- *Salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare, e l'identità culturale, urbana e sociale dei centri principali, delle frazioni minori e dei nodi periferici e marginali e le peculiarità dei relativi giacimenti patrimoniali;*
- *Tutela dell'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni agricoli e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti; in particolare: ♣ evitare intrusioni visuali sui profili collinari di valore storico architettonico;*

♣ evitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali; ♣ mitigare l'impatto paesaggistico delle urbanizzazioni recenti; ♣ prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale;

La previsione oggetto della variante è finalizzata ad inserire un servizio di prima necessità attualmente presente ma non sufficiente a coprire le esigenze di una popolazione che negli ultimi decenni si è insediata nel territorio comunale. Questa previsione opera nella direzione di valorizzare e salvaguardare il sistema sociale e urbano del capoluogo e delle frazioni che potranno evitare di dovere gravitare su i centri commerciali di fondovalle.

Le norme tecniche di attuazione richiedono studi e specifiche misure per il corretto inserimento progettuale del nuovo intervento nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, rimanendo coerenti alle indicazioni per le azioni della invariante III.

Invariante IV – I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali. Morfotipo dei seminativi semplificati in area a bassa pressione insediativa

Indicazioni per le azioni

Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare la conservazione di una maglia agraria di dimensione media con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, attraverso, ove possibile:

la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;

il mantenimento della vegetazione e delle siepi che corredano i bordi dei campi svolgendo una funzione di strutturazione morfologica e percettiva, di diversificazione ecologica e di barriera frangivento per le colture;

l'introduzione di nuovi elementi vegetali nei punti in cui la maglia agraria ne risulta maggiormente sprovvista;

la manutenzione, il recupero e il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie presenti

La Variante interessa aree che non risultano ad esclusiva o prevalente funzione agricola, pertanto non interferisce direttamente con il territorio rurale.

Tenuto conto dei contenuti della variante si intendono rispettate le indicazioni per le azioni relative alla Invarianti Strutturali.

DISCIPLINA RELATIVA AI BENI PAESAGGISTICI

Ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del Piano le varianti da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT-PPR, devono adeguare i propri contenuti, per le parti del territorio interessate, assicurando il rispetto di prescrizioni, prescrizioni d'uso e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria.

In merito al PIT/PPR si evidenzia, inoltre che, in ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004, lo stesso ha effettuato la ricognizione dei beni paesaggistici, individuando sia gli immobili e le aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 che le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, del medesimo D.Lgs 42/2004.

Relativamente alle aree puntualmente individuate fra quelle interessate dalla presente Variante risulta che nessuna di queste ricade all'interno di aree tutelate ai sensi degli artt. 136 del D.Lgs. 42/2004, né fra le aree tutelate per legge ex art. 142 lett. g) D.Lgs. 42/2004.

La variante sia per gli aspetti puntuali introdotti nella norma del PS e del RU, che nella previsione della nuova area nel RU si forma quindi in CONFORMITÀ al PIT-PPR, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso.

VERIFICA COERENZA AL P.T.C.P.

Il **P.T.C.P. della Provincia di Arezzo** è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.72 del 16.05.2000.

Il piano persegue lo sviluppo sostenibile nel territorio provinciale, a tal fine assume la tutela dell'identità culturale e fisica del territorio come condizione essenziale di qualsiasi scelta di trasformazione ambientale e promuove la valorizzazione delle qualità dell'ambiente naturale, paesaggistico ed urbano, il ripristino delle qualità deteriorate ed il contenimento di nuovi e più elevati valori formali e funzionali al territorio provinciale.

Gli obiettivi generali di tale piano sono:

- la tutela del paesaggio, del sistema insediativo di antica formazione e delle risorse naturali;
- la difesa del suolo, sia sotto l'aspetto idraulico che della stabilità dei versanti;
- la promozione delle attività economiche nel rispetto dell'articolazione storica e morfologica del territorio;
- il potenziamento e l'interconnessione funzionale delle reti dei servizi e delle infrastrutture;
- il coordinamento degli strumenti urbanistici.

La Variante risponde agli obiettivi generali del PTCP proponendo il potenziamento della rete di servizi al cittadino, nella logica di ridurre il consumo del territorio aperto e razionalizzare l'uso delle aree edificate, non incrementando la necessità di mobilità.

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRALCIO ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

Con DPCM 6 maggio 2005 è stato approvato il Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) e attualmente lo stesso costituisce riferimento per la disciplina inerente all'assetto geomorfologico dei territori.

L'area di variante non risulta fra quelle interessate da pericolosità, rischio da frana e fenomeni morfologici di versante. Quanto introdotto con la presente variante non modifica ciò che valutato nell'ambito di approvazione degli strumenti vigenti.

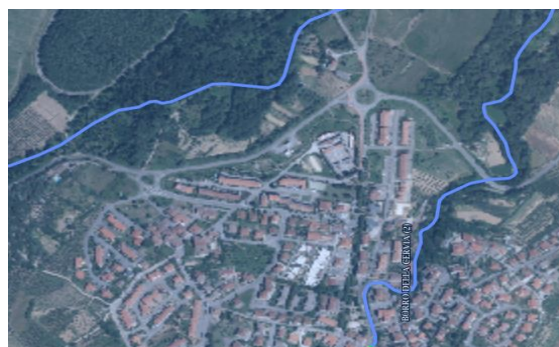
VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI (PGRA)

Il PGRA del fiume Arno, approvato con delibera del Comitato Istituzionale n. [235](#) del 3 marzo 2016, è subentrato alle disposizioni previste dalle norme PAI con particolare riguardo alle disposizioni sulla Pericolosità Idraulica.

L'area di variante non rientra fra quelle interessate da pericolosità da alluvione.

VERIFICA RISPETTO AL RETICOLO IDROGRAFICO E DI GESTIONE

Il reticolo idrografico e di gestione di cui alla L.R. n. 79/2012 aggiornato con D.C.R. n. 28/2020, non evidenzia criticità ed interferenze con l'area di variante.



11 - COERENZA INTERNA - ART.18, C.2, LETT.B L.R. N.65/2014

VERIFICA DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

La Variante di minima entità al Piano strutturale, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014, ha aggiornato, integrato ed approfondito gli aspetti geologici ed idraulici riferiti al quadro conoscitivo dello strumento di pianificazione territoriale, sono rimasti invariati ed in parte sviluppati gli obiettivi principali indicati nello strumento originario approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 29/11/2000.

Le aree oggetto di Variante sono ricomprese nel luogo n. 1 "Insediamenti di mezzacosta" per le quali lo Statuto rileva fra le invariati *"Il sistema dei servizi e delle attrezzature di pubblico interesse"* e fra le regole fondamentali per la conservazione e/o la gestione dei processi di trasformazione del territorio :

.....

2) *Incentivare processi di crescita omogenei dei vari centri del sistema degli insediamenti di mezzacosta in modo da garantire a ciascun insediamento gli incrementi fisiologici dell'abitato e delle attività esistenti ed il mantenimento dell'assetto policentrico dei modelli insediativi. Individuare una sorta di cintura protettiva all'insediamento per tutelare gli aspetti ambientali e paesaggistici del sito e per limitare fenomeni di edilizia diffusa in prossimità degli aggregati.*

3) ***Promuovere la specializzazione dei luoghi per quanto riguarda le attrezzature e le infrastrutture mantenendo e garantendo i servizi essenziali in ogni centro, individuando per il Capoluogo la vocazione socio-culturale e per il nodo Castelnuovo dei Sabbioni, Neri, Massa e Meleto la vocazione sportiva e turistico-ricettiva;***

Fra le linee programmatiche e gli obiettivi del Piano Strutturale si riporta quanto segue - art. 8 delle N.T.A. del Piano Strutturale:

"1) Mantenimento del modello insediativo policentrico attraverso il recupero, il consolidamento ed il potenziamento dei vari centri presenti all'interno del luogo definito la "cintura degli insediamenti di mezzacosta". Da tale intenzione consegue il mantenimento, per ciascun centro, della propria autonomia funzionale e strutturale e la ricomposizione del tessuto edilizio attraverso interventi mirati di recupero urbano".

Coerentemente agli indirizzi espressi nelle N.T.A del PS, la previsione di Variante introduce un servizio essenziale che risponde alle esigenze della popolazione insediata nell'intero territorio comunale.

Inoltre, come già detto con Del.G.C. n. 262 del 31/12/2019 del comune capofila è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Cavriglia e San Giovanni Valdarno.

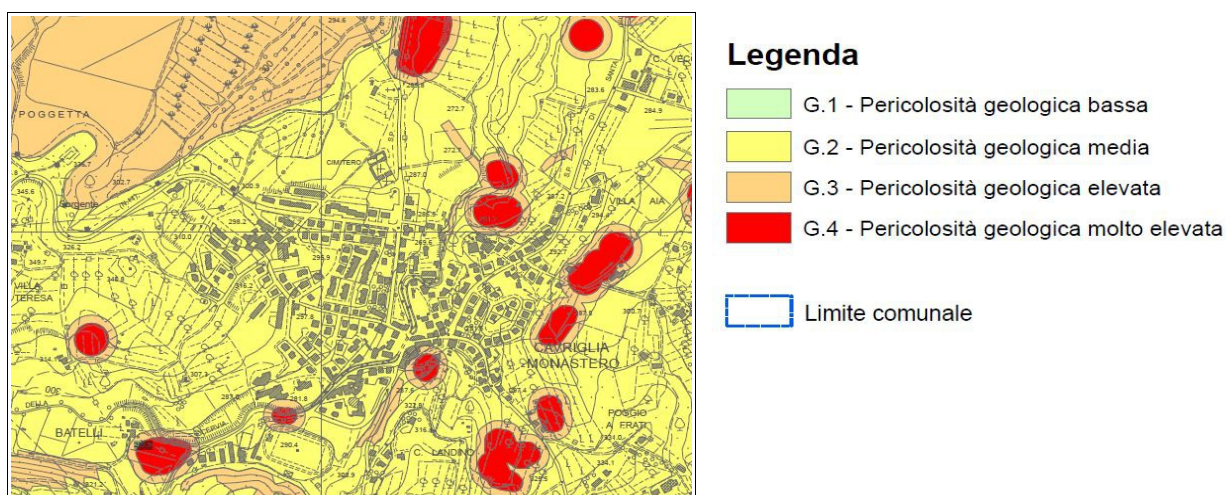
Il comune di Cavriglia ha indicato gli obiettivi per la nuova pianificazione, sottolineando inoltre:

“I principali obiettivi e scelte strategiche fondamentali che l'Amministrazione si pone nella redazione della nuova strumentazione urbanistica non modificano gli indirizzi già espressi dalla pianificazione territoriale vigente, con la finalità di completarne l'attuazione, naturalmente tenendo conto degli elementi emersi dalle integrazioni del nuovo quadro conoscitivo e nella logica della sostenibilità paesaggistica ed ambientale”.

La Variante risulta pertanto COERENTE e rispondente agli INDIRIZZI del piano comunale sovraordinato, potendosi di fatto considerare uno “strumento” utile per la concreta realizzazione delle scelte di pianificazione e delle strategie del Piano Strutturale vigente e del Piano Strutturale Intercomunale avviato con Del. G.C. n.262 del 31/12/2021.

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA/SISMICA/IDRAULICA

Il quadro conoscitivo allegato al Piano Strutturale vigente valuta una pericolosità geologica PG media, **PERICOLOSITÀ IDRAULICA, PI BASSA E PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE PS MEDIA**



Carta delle aree a pericolosità geologica del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale.

Le indagini geologico -tecniche, svolte ai sensi della Del.G.R. n. 31/2020 e del DPGR n. 5/R/2020, da Terra & Opere, a firma del Dott. Geol. Michele Sani, indicano le seguenti pericolosità :

- Pericolosità geologica media (G.2),
- Pericolosità sismica locale in parte a elevata (S.3) e media (S.2),
- Pericolosità da alluvioni, l'area vista la morfologia e l'altimetria non è classificata dal punto di vista di tale pericolosità.

I criteri generali di fattibilità :

in relazione agli aspetti geologici:

“Le condizioni di attuazione dell'intervento dovranno essere tese a lasciare inalterata la situazione attuale senza modificare negativamente le condizioni e processi geomorfologici presenti nell'area.”;

in relazione agli aspetti sismici:

“Vista la presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisicomeccaniche significativamente diverse deve essere effettuata una campagna d indagini geofisiche di superficie (sismica a rifrazione in onde P e Sh) che definisca le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi, posti a contatto, al fine di valutare l’entità del contrasto di rigidità sismica. Le indagini geofisiche dovranno essere tarate mediante indagini geognostiche dirette (sondaggi a carotaggio continuo).

Si ricorda che nell’ambito delle aree caratterizzate a pericolosità sismica locale elevata (S3), la valutazione dell’azione sismica (NTC 2018, paragrafo 3.2), da parte del progettista, è supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3), da condurre in fase di progettazione, nei seguenti casi:

- *realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti, ricadenti, nelle classe d’indagine 3 o 4, come definite dal regolamento di attuazione dell’articolo 181 della l.r.65/2014;*
- *realizzazione o ampliamento di edifici a destinazione residenziale, ricadenti in classe d’indagine 4, come definita dal regolamento di attuazione dell’articolo 181 della l.r.65/2014.”;*

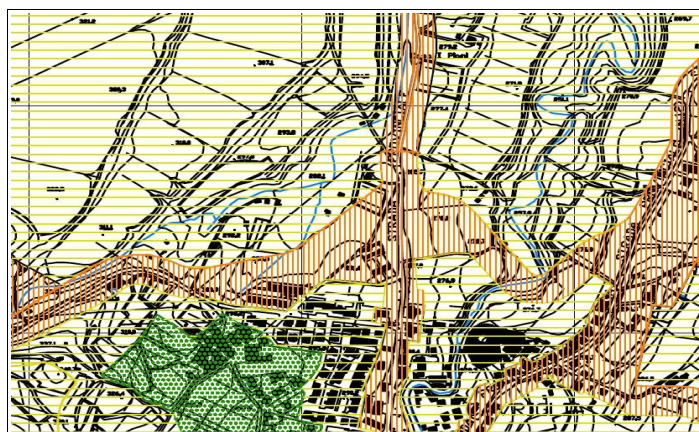
In relazione al rischio alluvioni:

“In relazione al rischio alluvioni non vengono forniti criteri in quanto la zona in cui è prevista la variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico del Comune di Cavriglia, viste le caratteristiche morfologiche e altimetriche, non è classificata dal punto di vista della pericolosità da alluvioni.”

VERIFICA COERENZA CON IL P.C.C.A.

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA), oltre a consentire l’applicazione della disciplina dell’inquinamento acustico, disciplina l’uso del territorio e ne vincola le modalità di sviluppo al pari degli strumenti urbanistici.

I riferimenti dei valori limite delle sorgenti sonore sono contenuti nel D.P.C.M. del 14.11.1997, dove si stabiliscono i valori limite assoluti e quelli differenziali di immissione validi all’interno di ambienti abitativi, oltre all’introduzione di valori di qualità, di attenzione e emissione. I valori ammessi sono distinti in funzione della classificazione acustica del territorio effettuata dai comuni sulla base dei criteri della Del. Consiglio regionale n. 77/2000 e delle classi di destinazione d’uso riportate nelle tabelle allegate al D.P.C.M. del 14.11.1997.



LEGENDA	
	CLASSE 1
	CLASSE 2
	CLASSE 3
	CLASSE 4
	CLASSE 5
	CLASSE 6
	Area destinata a spettacolo di carattere temporaneo
	Ricettori Sensibili

Comune di Cavriglia

(Provincia di Arezzo)

V.le Principe di Piemonte 52022-055966971-PEC comune.cavriglia@postacert.toscana.it Part. IVA 00242200517

Le aree oggetto di variante sono inserite in Classe IV. Si riporta di seguito un estratto del D.P.C.M. 14.11.1997:

*“Allegato-Tabella A: classificazione del territorio comunale (art.1) **CLASSE IV** - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie”.*

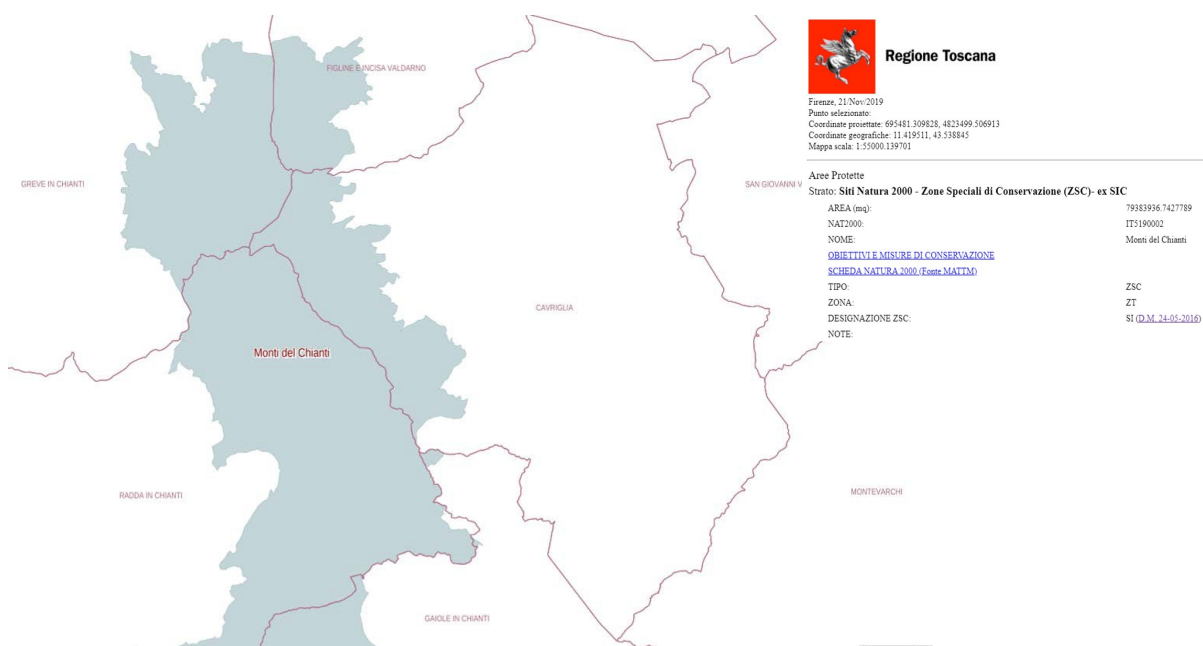
Le previsioni di variante risultano quindi coerenti con il Piano Comunale di Classificazione Acustica.

AREE PROTETTE E SITI NATURA 2000

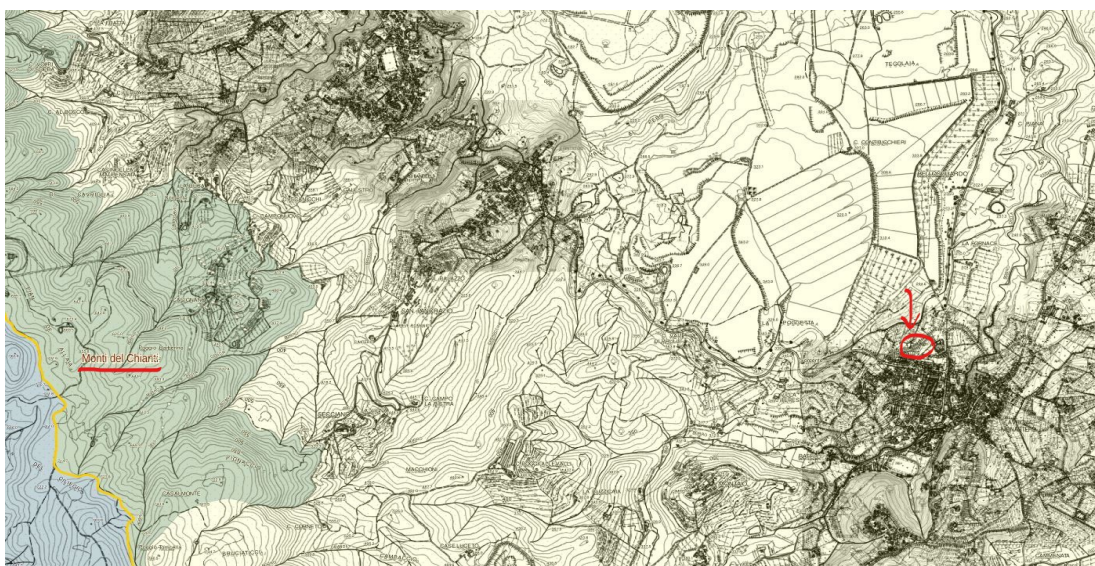
Nel Comune di Cavriglia ricade una **Zone Speciali di Conservazione (ZSC)- ex SIC “Monti del Chianti”** designato con D.M. del 24-05-2016 (G.U. 139 del 16-06-2016).

Ai sensi della normativa di riferimento ed in particolare la L.R. 19 marzo 2015 n. 30/2015 *“Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale. Modifiche alla l.r. 24/1994, alla l.r. 65/1997, alla l.r. 24/2000 ed alla l.r. 10/2010”*, all'art. 87 *“valutazione di incidenza di piani e programmi”* stabilisce che:

*“Gli atti della pianificazione territoriale, urbanistica e di settore e le loro varianti, compresi i piani sovracomunali agricoli, forestali e faunistico venatori e gli atti di programmazione non direttamente connessi o necessari alla gestione dei siti, **qualora interessino in tutto o in parte SIC e siti della Rete Natura 2000, o comunque siano suscettibili di produrre effetti sugli stessi**, contengono, ai fini della valutazione d'incidenza di cui all'articolo 5 del d.p.r. 357/1997, apposito studio volto ad individuare i principali effetti sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo”.*



ESTRATTO DELLA MAPPA DEI SITI NATURA 2000. DETTAGLIO DEL COMUNE DI CAVRIGLIA (fonte: <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/arprot.html>)



La Variante interessa un'area puntuale interna al territorio urbanizzato e si localizza a circa 4 km in linea d'aria dal Sito "Monti del Chianti" con interposte infrastrutture, come la viabilità provinciale ed una morfologia dei territori che vede l'area di intervento ad una quota di 290 mt s.l.m. Ed il sito Natura 2000 che va da 530 mt a 660 mt s.l.m.

Si ritiene pertanto che la previsione oggetto di variante non vada ad interferire e non determini effetti sull'area protetta.

12 - ALTRE VERIFICHE DI COERENZA, ART. 18, COMMA 2, L.R. N. 65/2014

Art.18, c.2, lett.c), tutela e riproduzione del patrimonio territoriale

Relativamente al rispetto delle disposizioni di cui al Titolo I, Capo I della L.R. n.65/2014 con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale occorre rilevare che la variante in oggetto ha come presupposto un intervento puntuale interno al perimetro del territorio urbanizzato.

Dalle verifiche effettuate risultano rispettate le indicazioni per le azioni relative alla Invarianti Strutturali e pertanto al patrimonio territoriale che si intende tutelare nell'ambito della previsione in oggetto.

Ai sensi dell'art. 3 comma 4 della legge regionale, il patrimonio territoriale comprende altresì il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici. Costituiscono beni paesaggistici, ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e ss.mm.ii., sia i beni vincolati con provvedimento ministeriale o regionale di "dichiarazione di notevole interesse pubblico" (art. 136), sia le aree tutelate per legge (art. 142). La previsione in oggetto non risulta interessata da aree soggette a tutela paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004.

Art.18, c.2, lett.d), individuazione del perimetro del territorio urbanizzato

Come esplicitato nei precedenti paragrafi, il perimetro del territorio urbanizzato è stato individuato ai sensi di quanto disposto dall'art. 224 della L.R. n.65/2014 e comprende "(...) le parti non individuate come aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge (...)".

Pertanto, ai sensi dell'art. 224 delle disposizioni transitorie e finali della L.R. n.65/2014, si assume come territorio urbanizzato quello che le Tavole del Piano Strutturale non individuano come territorio rurale.

L'area che la presente variante ha lo scopo di modificare si trovano all'interno del territorio urbanizzato e interne all'UTOE "Cavriglia".

Per quanto sopra, le modifiche introdotte dalla presente variante producono effetti solo su aree interne al perimetro del territorio urbanizzato identificato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Art.18, c.2, lett.e), disposizioni relative al territorio rurale di cui al Titolo IV, capo III

Essendo le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n.65/2014, le modifiche apportate con la presente variante non incidono sul territorio rurale e non sono soggette alle relative disposizioni.

Rispetto delle disposizioni di cui al titolo V

La variante in oggetto si attua nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo V della L.R. n.65/2014.

Il Responsabile Area Urbanistica

Geom. Piero Secciani