



**COMUNE DI CAVRIGLIA**  
PROVINCIA DI AREZZO

V.le Principe di Piemonte - 52022- 055966971 - - FAX 0559503 PEC [comune.cavriglia@postacert.toscana.it](mailto:comune.cavriglia@postacert.toscana.it) Part. IVA 00242200517

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 30 E 32 DELLA L.R. n. 65  
del 10/11/2014 DEFINIZIONE AREA DI RIQUALIFICAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE  
BELLOSGUARDO F1A2\_P (CAVRIGLIA -EX DISCARICHE MINERARIE)

**ESTRATTO N.T.A.**  
**Regolamento Urbanistico**  
**STATO MODIFICATO**  
ART. 57 LETT. a)



## TITOLO IV ATTREZZATURE TERRITORIALI DI NUOVA PREVISIONE

### **art. 56 - Aree per attrezzature di interesse pubblico (zone omogenee di tipo F\_P)**

1. Le aree per attrezzature di interesse pubblico di nuova previsione (Fnn\_P) sono indicate nella cartografia di progetto oltre che con la retinatura anche con apposita simbologia di riferimento. Esse sono assimilabili alle zone individuate come zone omogenee di tipo "F" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e rappresentano le porzioni di territorio da destinarsi ad attività di interesse collettivo.

2. Nelle sottozone di tipo "F1\_P" ed "F3\_P" gli interventi sono di norma realizzati dal Comune e/o dagli Enti pubblici competenti. Potranno essere consentiti interventi da parte di privati, singoli o associati, previo autorizzazione del Consiglio Comunale sulla base di un progetto organico di utilizzazione urbanistico-edilizia dell'area sulla quale si intende realizzare l'intervento e, se del caso, previa stipula di una convenzione fra Comune e soggetti attuatori e/o gestori.

3. Nelle sottozone di tipo "F4\_P" e "FT\_P" gli interventi sono di norma realizzati da privati. Oltre ai casi specificatamente previsti dalle presenti norme, nel caso di interventi di particolare rilevanza o consistenza, il Comune potrà, a suo insindacabile giudizio, subordinare la loro realizzazione alla preventiva approvazione di un piano attuativo.

4. Per gli edifici destinati ad attrezzature civili di tipo amministrativo, scolastico e religioso dovranno essere predisposti progetti che ne evidenzino il carattere rappresentativo e la loro specificità e dimensione nel rapporto con il contesto urbano e che si propongano quali elementi emergenti sul piano dell'architettura. Tali progetti dovranno inoltre soddisfare il rapporto tra l'edificio e gli spazi pubblici quali strade e/o piazze e garantire comunque un corretto inserimento per forma, dimensione e materiali nel contesto urbano circostante.

5. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento e nuova costruzione dovranno essere realizzati spazi a parcheggio di superficie non inferiore:

- a 1/10 della superficie fondiaria di pertinenza dell'attrezzatura;
- alla superficie coperta dell'attrezzatura.

Essi dovranno comunque essere dimensionati in modo tale da risultare sufficienti e proporzionati rispetto ai livelli di utenza ipotizzabili. In caso di impossibilità al reperimento di spazi da adibirsi a parcheggio dovrà essere dimostrata l'idoneità delle aree a parcheggio pubblico poste nelle immediate adiacenze della attrezzatura.

### **art. 57 - Sottozone F1nn\_P**

1. Tali aree sono quelle che comprendono sottozone del territorio comunale destinate alla realizzazione di attrezzature per lo sport ed il tempo libero attraverso la costruzione di impianti coperti o scoperti.

2. All'interno delle sottozone F1nn\_P, salvo le ulteriori indicazioni e precisazioni riportate per le singole sottozone, sugli edifici esistenti sono ammessi, in via diretta, i seguenti interventi edilizi:

- 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.

3. Previa approvazione di piano attuativo esteso all'intera sottozona potranno inoltre essere attuati interventi di:

- ristrutturazione edilizia;
  - sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente;
  - ristrutturazione urbanistica;
4. Nella progettazione delle nuove strutture dovranno essere previste idonee sistemazione a verde delle parti pertinenziali.
5. Le modalità che regolano i processi di trasformazione per ogni sottozona sono di seguito indicate:

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

**a.1. Descrizione dell'area.**

Trattasi di un'area posta a nord-ovest del Capoluogo, interessata in passato dalla attività mineraria svolta da Enel sul territorio comunale e, in particolare, utilizzata negli anni '60/'70 come discarica mineraria, successivamente acquisita dal Comune di Cavriglia. L'area comprende un campo scuola golf (3 buche), un campo volo destinato a velivoli ultraleggeri e si trova in continuità ad un'area già oggetto di rifunzionalizzazione da parte del Comune di Cavriglia, attraverso la realizzazione di due circuiti ciclistici.

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

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

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

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

**a.3 Dati generali**

SUL ammissibile:

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| - Impianti sportivi ed attività connesse | fino ad un massimo di 1.800 mq |
| - Attività turistico ricettive           | fino ad un massimo di 8.000 mq |

Modalità di intervento:

Piano Attuativo di iniziativa pubblica

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

In particolare: gli insediamenti turistico ricettivi e gli impianti sportivi dovranno interessare le aree più prossime all'abitato del capoluogo; il campo da golf dovrà svilupparsi in ampliamento all'impianto esistente, nell'area centrale ; la porzione più a nord di tale area, caratterizzata da una certa acclività verso il bacino di Castelnuovo dei Sabbioni, dovrà essere interessata esclusivamente da interventi finalizzati alla

riqualificazione e rinaturalizzazione, oltre alla definizione dei collegamenti della mobilità ciclopedonale fino a ricongiungersi alla ciclopedonale lungo l'Arno.

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

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

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

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

- **Ampliamento del campo da golf**, anche attraverso la realizzazione di opportune modifiche alle tre buche esistenti, al fine di renderle idonee all'inserimento nel percorso di nove buche regolamentari, ammesso a contributo dello Stato con delibera CIPE n. 97/2017; il progetto, ai fini del miglior inserimento ambientale, dovrà essere redatto in osservanza dei regolamenti della Federazione Italiana Golf (FIG) e nell'osservanza specifica dei protocolli previsti nel Progetto Biogolf elaborato dalla FIG con la collaborazione dell'Istituto per il Credito Sportivo, Legambiente, FederParchi, Fondazione Univerde e Golf Environment Organization (GEO) l'ente internazionale di certificazione ambientale.

#### Numero di Piani:

In generale è prevista la realizzazione di edifici monopiano, ad eccezione degli edifici che, per necessità funzionali, dovranno essere articolati su due piani.

#### Altezza massima:

8,00 mt

#### Tipologie ammesse:

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

#### Standard ed Attrezzature:

Parcheggi pubblici - Dovranno essere verificati come segue:

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

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

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

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

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

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

- a) gli interventi per la strutturazione del paesaggio (es. Valorizzazione paesaggistica dei percorsi con piantumazione di filari arborei, siepi e alberature di confine);
- b) gli interventi di valorizzazione delle visuali di pregio (es. realizzazione di punti di sosta a valorizzazione delle visuali puntuali, eliminazione o mitigazione dei detrattori visivi, tutela delle visuali panoramiche in sede di localizzazione di nuovi manufatti);
- c) il consumo di suolo per la realizzazione di strutture funzionali alle attività sportivo-ricreative e turistico ricettive (dovrà concentrarsi prevalentemente nelle aree prossime all'abitato di Cavriglia, degradando nella zona più a nord con l'ampliamento del campo dal golf, fino alla rinaturalizzazione dell'area e realizzazione della ciclopista);
- d) il consumo di suolo per la realizzazione delle attività sportive e ricreative e turistico ricettive;
- e) l'inserimento delle nuove strutture nel rispetto dei punti a, b (es. limitazione delle modifiche orografiche, realizzazione di un adeguato sistema di spazi verdi attrezzati ed aree agricole di interconnessione tra le attrezzature, inserimento di tipologie edilizie coerenti con il contesto naturale, mitigazione degli elementi detrattori visivi connessi all'insediamento delle nuove attività: antenne, tralicci, recinzioni);
- f) le misure volte a garantire un equo rapporto di convivenza tra attività umane insediate e la fauna selvatica (es. schermatura delle attività rumorose, salvaguardia del ruolo ambientale e paesaggistico svolto dalle aree boscate, tutela dei percorsi conosciuti di spostamento della fauna selvatica in sede di localizzazione delle attività, previsione di fasce-cuscinetto tra le aree attrezzate, limitazione dell'uso di fertilizzanti e pesticidi);
- g) le misure volte a eludere il rischio di un aggravio della pericolosità geomorfologica (es. verifiche sul corretto funzionamento del reticolo idrografico minore, limitazione dei modellamenti dei terreni esclusivamente finalizzati all'insediamento delle nuove attività, mantenimento della permeabilità dei terreni);
- h) le misure volte a eludere il rischio di un aggravio dell'inquinamento degli acquiferi posti a valle ( riduzione dell'utilizzo di fertilizzanti e pesticidi);
- i) le misure volte a far fronte al fabbisogno idrico generato dalle nuove attività (es. favorire la captazione dell'acqua di scorrimento superficiale –acque meteoriche e acque di irrigazione eccedenti – e sottosuperficiale –drenaggi – al fine di alimentare piccoli bacini di accumulo, riduzione del consumo delle acque per uso irriguo con la previsione, per i tappeti erbosi, di specie erbacee che tollerino quantitativi minimi di acqua);
- l) le misure volte a favorire la nascita di sistemi economici sostenibili (es. sviluppo di forme di economia integrata, differenziazione dell'offerta ricreativa, valorizzazione culturale, ambientale e sportiva delle aree, promozione delle produzioni locali);
- m) le misure volte a salvaguardare i nuovi impianti boschivi. Le aree boscate presenti all'interno dell'area, dovranno essere comprese tra quelle a destinazione pubblica e pertanto prevalentemente escluse dagli interventi di trasformazione. Per tali aree il Piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di soli interventi di carattere manutentivo, volti al mantenimento della superficie boschiva, a meno di esigenze determinate dalla realizzazione delle stesse opere pubbliche e comunque sempre nel rispetto delle prescrizioni di cui all'allegato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici " al P.I.T. Approvato con Del. C.R. n. 37 del 27/04/2015.

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

-Dovrà essere predisposto un progetto complessivo del verde che prenda a riferimento gli elementi emersi dallo studio ambientale dei territori limitrofi di proprietà Enel interessati dal piano di reinserimento ambientale e che si estenda ad un congruo contesto territoriale di riferimento declinando in un unico sistema del verde, il campo da golf, le alberature delle aree a parcheggio ecc.. Viene suggerita la consultazione della D.G.R. 22/06/98 -Linee guida generali per una costruzione ecocompatibile dei percorsi di golf italiani, a cura della sezione Tappeti Erbosi della Scuola Nazionale di Golf e della Commissione Impianti della FIG, Norme per l'impiantistica dei percorsi di golf, di cui alla delibera del Consiglio della Federazione Italiana Golf del 26/10/99 e 29/03/04.

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

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

#### **a.5 Fattibilità' Geologico/Idraulica**

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

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

b) nelle aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3), per la presenza di terreni di riporto antropico, l'attuazione degli interventi è subordinata all'esecuzione di un'adeguata campagna geognostica (prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni, prove geotecniche di laboratorio ecc.), mirata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni. Le indagini geognostiche dovranno essere integrate da indagini geofisiche volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto;

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

base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione;

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

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

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

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

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

#### **Aria**

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

- Dovranno essere rispettati gli obiettivi di cui al Piano Regionale per la qualità dell'aria ambiente (PRQA) approvato con D.C.R. n. 72 del 18/07/2018 , in particolare rispetto all'**Obiettivo Specifico C.1)** CONTENERE LE EMISSIONI DI MATERIALE PARTICOLATO FINE PM10 PRIMARIO E OSSIDI DI AZOTO NOX NELLE AREE NON CRITICHE.

#### **Acqua**

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

#### **Mobilità**

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