



# COMUNE DI CAVRIGLIA

“Medaglia di Bronzo al Valor Militare”

Provincia di Arezzo

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 18 DEL 13.02.2021

**Oggetto: AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA FORMAZIONE DELLA 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 . IMMEDIATA ESECUTIVITÀ.**

L'anno **duemila** il giorno **treddici** del mese di **febbraio** alle ore **12:00** nella sala delle adunanze del Comune, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legislazione, vennero oggi convocati i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

DEGL'INNOCENTI O SANNI LEONARDO	SINDACO	Presente
BONI FILIPPO	VICESINDACO	Presente
BONCI PAOLA	ASSESSORE	Presente
STAGI THOMAS	ASSESSORE	Presente
TOGNAZZI SONIA	ASSESSORE	Presente

Totale Presenti: 5

Totali Assenti: 0

Assiste il Segretario Generale, **dott.ssa Antonella Romano**, che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **DEGL'INNOCENTI O SANNI LEONARDO**, nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

### **Richiamato:**

- la Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014 con la quale l'Amministrazione Comunale di Cavriglia ha approvato 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 del Consiglio Comunale n. 80 del 09.11.2007;
- la Delibera della Giunta Comunale n. 262 del 31/12/2019 del comune di San Giovanni Valdarno, quale capofila, con la quale è stato avviato il procedimento per la formazione del P.S.I. con detto comune, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 65/2014;
- la Delibera della Giunta Comunale n. 25 del 06/02/2020 con la quale è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano Operativo del Comune di Cavriglia, ai sensi dell'art. 17 e 19 della L.R. n. 65/2014;

**Premesso** che il procedimento in oggetto 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, esigenza determinata dalla carenza di uno spazio destinato al commercio di prima necessità che sopperisca adeguatamente ai bisogni dei cittadini e fortemente sentita, in particolar modo, nel periodo delle restrizioni sulla mobilità determinate dal lockdown;

**Dato atto** che con Delibera della Giunta Comunale n. 152 del 22/10/2020 "*Delibera di indirizzo in merito alla Variante agli strumenti urbanistici vigenti al fine della localizzazione di un'area commerciale relativa a media struttura di vendita nel capoluogo-Cavriglia*" l'Amministrazione comunale ha indicato un'area in grado di assolvere a questa funzione, ubicata in prossimità della viabilità principale, in modo da essere facilmente raggiunta dagli abitanti del capoluogo e dai cittadini delle frazioni limitrofe, dando allo stesso tempo mandato al Responsabile dell'Area Urbanistica di mettere in atto, secondo le finalità espresse, tutte le verifiche sulla sostenibilità della Variante proposta e tutte le procedure e le attività necessarie ai fini dell'approvazione della variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica;

**Preso atto** che la variante agli strumenti di pianificazione territoriale (P.S.) e urbanistica (R.U.) riguarda un'area interna al territorio urbanizzato e pertanto non soggetta a Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 e prevede:

- 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, interna al territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della L.R. n. 65/2014 ;

**Preso atto** che l'Amministrazione comunale, nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 65/2014 e del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico, ritiene necessario:

- 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;

**Vista** L.R. n.65 del 10/11/2014 “*Norme per il governo del territorio*” che disciplina le norme procedurali per la formazione degli atti di governo del territorio e relative varianti , in particolare:

- l'art. 222 “*Disposizioni transitorie generali*”, nel quale la stessa legge prevede che, nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, i comuni possano adottare ed approvare varianti al Regolamento Urbanistico secondo le disposizioni di cui alla stessa Legge n. 65/2014;
- l'art. 224 “*Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato*” il quale dispone che, nelle more della formazione dei nuovi strumenti urbanistici adeguati ai contenuti della L.R. 65/2014, ai fini della formazione delle varianti al Regolamento Urbanistico, “*...si considerano territorio urbanizzato 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.....*”.
- 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)....."*

**Ritenuto** che la variante in esame rientri tra quelle di cui all'art. 252 ter, comma 1 lettera b), 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; il termine “contesto produttivo esistente” non trova infatti nella normativa una definizione specifica e occorre quindi 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 tale logica si ritiene di potere ritenere *contesti produttivi esistenti* quelle aree dotate di mobilità efficienti, in connessione con i principali assi di comunicazione, già urbanizzate, dove sono già presenti attività e/o servizi funzionali alla produzione e/o alla residenza;

**Dato atto** detta variante costituisce 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;

**Dato atto che:**

- ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 65/2014 la presente variante è assoggettata a valutazione ambientale strategica (VAS), nei termini di quanto definito dalla L.R. 10/2010, art. 5, comma 3 ;
- il Documento Preliminare è stato redatto ai sensi dell'art. 22, comma 3 e art. 23 comma 2 con le modalità di cui all'art. 8 comma 5 della L.R. 10/2010 ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS, pertanto per la presente variante è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità della stessa a valutazione ambientale strategica;

**Dato atto** inoltre che, ai sensi dell'art. 17, comma 2, della L.R. n.65/2014, l'avvio del procedimento di variante è effettuato contemporaneamente all'invio del Documento preliminare di VAS di cui all'art.22 della L.R. 10/2010;

**Considerato** che la presente variante non ha per oggetto beni paesaggistici e non risulta, ai sensi della L.R. 65/2014, ascrivibile alla categoria di "variante generale" e pertanto il presente avvio non si configura quale avvio del procedimento ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT-PPR;

**Vista** la **Relazione di avvio del procedimento** redatta, ai sensi dell'art. 17 della L. R. 65/2014 dall'Ufficio Urbanistica, allegata e parte integrante del presente atto , la quale, in ottemperanza a quanto stabilito dalla L.R. 65/2014, riporta:

- la definizione degli obiettivi della variante e delle azioni conseguenti nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e);

**Dato atto** che a detta Relazione risultano allegate le Indagini Geologico Tecniche redatte a firma del Dott. Geol. Michele Sani, a suo tempo incaricato all'uopo;

**Rilevato** che con la presente variante si intende perseguire il raggiungimento degli **obiettivi** di seguito indicati:

- integrare la rete commerciale, ad 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;
- 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;

**Rilevato** inoltre che le **azioni** proposte dalla presente variante, di seguito elencate e più precisamente illustrate nella Relazione di avvio del procedimento, interverranno, con particolare riferimento a:

- 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);

**Visto** il **Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS**, redatto dall'ufficio Urbanistica, allegato e parte integrante del presente atto, nel quale sono illustrate le modifiche che si intende apportare e gli impatti che tali integrazioni potrebbero generare sull'ambiente secondo i criteri indicati nella L.R. 10/2010 art. 22, comma 3 e art. 23 comma 2 con le modalità di cui all'art. 8 comma 5 della L.R. 10/2010;

**Richiamata** la Delibera della Giunta Comunale n. 2 del 10/01/2019, avente ad oggetto l'attribuzione delle competenze di cui al D.Lgs 152/2006 e alla L.R. 10/2010 in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) ed in particolare individua i membri della Commissione Tecnica Comunale con ruolo di Autorità Competente;

**Ritenuto** di dover coinvolgere nel percorso di formazione della presente variante e in quello di valutazione degli effetti ambientali, oltre all'Autorità Competente, i soggetti individuati nella Relazione di Avvio del Procedimento e nel Documento Preliminare per l'assoggettabilità a VAS, al fine di acquisire gli apporti tecnici e conoscitivi stabilendo un termine di 30 gg. per l'invio di tale contributo o parere;

**Richiamata** la Determinazione Dirigenziale n. 26 del 11/01/2021 con la quale è stato nominato, in qualità di Garante dell'informazione e della partecipazione ai sensi dell'art.37 della L.R. 65/2014, del D.P.G.R. 4/R/2017, il Geom. Maurizio Bartolommei;

**Dato atto** che con la medesima determinazione veniva individuato altresì in qualità di Responsabile del Procedimento il Geom. Piero Secciani.

**Visti:**

- la Legge Regionale n. 65/2014;

- la Legge Regionale n. 10/2010;
- il PIT della Regione Toscana, con valenza di Piano paesaggistico approvato con Delibera del C.R.T. n. 37 del 27.04.2015;
- il D.Lgs. n. 152/06;

**Ritenuto**, per quanto sopra, di avviare:

- il procedimento per la formazione della Variante in oggetto sensi degli artt. 17 e 19 della L.R. n. 65 del 10.11.2014;
- il relativo procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. n. 10/2010, così come definito dall'art. 7, comma 1 bis della medesima legge;

**Visto** il parere favorevole circa la regolarità tecnica del presente provvedimento da parte del Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

**Acquisito** il parere di legittimità del Segretario Generale espresso, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. d), del D.Lgs. n. 267/2000 e giusta decreto del Sindaco n. 7 del 7 giugno 2014;

**Attesa** la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

**Con voti unanimi e favorevoli**, espressi nei modi e nelle forme di legge

## **DELIBERA**

**1 - Di fare proprie** le premesse e le considerazioni espresse in narrativa costituenti parte formale e sostanziale del presente provvedimento;

**2 - Di approvare come approva** la Relazione di Avvio del Procedimento per la formazione della *“Variante al Piano Strutturale vigente e contestuale variante al Regolamento Urbanistico vigente ai sensi degli artt. 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”*, allegata e parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, redatto dall'ufficio urbanistica;

**3 - Di avviare come avvia**, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 il procedimento di variante allo strumento di Pianificazione Territoriale (PSI) e Urbanistico (RU) per le motivazioni espresse nella Relazione di Avvio del procedimento;

**4 - Di avviare come avvia** il procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art. 5, comma 3, lett a) della L.R. 10/2010 e pertanto di prendere atto dei contenuti del *“Documento preliminare di assoggettabilità a V.A.S.”* redatto ai sensi dell'art. 22, comma 3 e art. 23 comma 2 con le modalità di cui all'art. 8 comma 5 della L.R. 10/2010 e allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

**5- Di allegare**, inoltre, quali parte integrante della Relazione di Avvio del Procedimento, i seguenti elaborati:

- Regolamento Urbanistico -Tav. B1 – Cavriglia – scala 1:2.000 -Stato attuale
- Regolamento Urbanistico -Tav. B1 – Cavriglia – scala 1:2.000 -Stato modificato con l'individuazione della Sottozona F5 - (Area commerciale -media struttura di vendita)
- le Indagini geologico tecniche, redatte a firma del Dott. Geol. Michele Sani ;

**6 - Di dare atto:**

- che con Determinazione Dirigenziale n. 26 del 11/01/2021 è stato nominato, in qualità di Garante dell'informazione e della partecipazione ai sensi dell'art. 37 della L.R. 65/2014, il Geom. Maurizio Bartolommei;
- che con la medesima Determinazione è stato nominato, in qualità di Responsabile del Procedimento, il Geom. Piero Secciani, al quale viene dato mandato di redigere ogni atto successivo al fine della conclusione dell'iter procedurale della variante in oggetto;

**7 – Di dare mandato** al Responsabile del Procedimento di trasmettere con modalità telematiche, il presente atto di avvio del procedimento:

- ai soggetti previsti dall'art. 17, comma 1, della L.R. n. 65/2014, nonché ai soggetti tenuti a fornire apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo di riferimento;
- all'Autorità Competente e agli altri soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne parere secondo quanto previsto dalla LR. 10/2010;

**8 – Di dare atto** che i contributi di cui al punto precedente dovranno pervenire all'Amministrazione Comunale, da parte dei soggetti indicati, entro **trenta giorni** dal ricevimento della Relazione di Avvio del Procedimento e del Documento Preliminare per la assoggettabilità a VAS;

**9 – Di dare mandato** al Garante dell'informazione e della partecipazione di mettere in atto le azioni previste al fine di garantire il processo partecipativo;

**10 - Di dichiarare** con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. n. 267/2000.



# COMUNE DI CAVRIGLIA

“Medaglia di Bronzo al Valor Militare”

Provincia di Arezzo

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA FORMAZIONE DELLA 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 . IMMEDIATA ESECUTIVITÀ.**

**Letto, approvato e sottoscritto.**

**IL SINDACO**

**F.to Leonardo Degl'Innocenti O Sanni**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**F.to dott.ssa Antonella Romano**

---





# COMUNE DI CAVRIGLIA

“Medaglia di Bronzo al Valor Militare”

Provincia di Arezzo

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA FORMAZIONE DELLA 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 . IMMEDIATA ESECUTIVITÀ.**

## **REFERTO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO**

Su attestazione del messo comunale si certifica che la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.lgs. n. 267/2000, viene affissa in copia all'Albo Pretorio, in data ..... e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi;

Visti gli atti d'Ufficio si attesta, altresì, che ai sensi dell'art. 125 del D.lgs. n. 267/2000 è stata data comunicazione ai capigruppo consiliari con lettera prot. n. .... in data .....

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**F.to dott.ssa Antonella Romano**

---

## **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

- Si certifica che la presente, è divenuta esecutiva il giorno ..... ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, decorsi dieci giorni consecutivi dalla sua pubblicazione all'Albo Pretorio.
- Si certifica che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267/2000.

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**F.to dott.ssa Antonella Romano**

---

Copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo.

Caviglia, li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**dott.ssa Antonella Romano**

---



# COMUNE DI CAVRIGLIA

Provincia di Arezzo

Viale P. di Piemonte, 9 - 52022 Cavriglia (AR) Tel. 055-966971 Fax 055-966503

**DELIBERAZIONE AVENTE AD OGGETTO: "AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA FORMAZIONE DELLA 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 . IMMEDIATA ESECUTIVITÀ."**

Parere preventivo di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000:

FAVOREVOLE

Cavriglia, lì 13.02.2021

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

F.to Geom. Piero Secciani

Parere preventivo di legittimità ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. d) del D.lgs. n. 267/2000 e del decreto sindacale n. 7 del 7 giugno 2014

FAVOREVOLE

Cavriglia, lì 13.02.2021

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to dott.ssa Antonella Romano