



COMUNE DI CAVRIGLIA

PROVINCIA DI AREZZO

V.le Principe di Piemonte - 52022-055966971 - - FAX 0559503

OGGETTO: "VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO IN LOC. VACCHERECCIA, EX AREA DI TRASFORMAZIONE C-V3, SOTTOZONA C0 NEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO, AI SENSI DELL'ART. 112 DELLA L.R. N. 65 DEL 10/11/2014"

RELAZIONE

Premesso che :

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

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 29/11/2000 l'Amministrazione Comunale ha approvato il Piano Strutturale successivamente modificato con una variante di minima entità approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014 "*Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico e variante di minima entità al Piano Strutturale*" ;

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 23.12.2003 è stato approvato il Regolamento Urbanistico, poi interessato da variante generale approvata definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n.80 del 09.11.2007 e successivamente interessato dalla "*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.*", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014.

Con Delibera della Giunta Comunale n. 262 del 31/12/2019 del comune di San Giovanni Valdarno, quale capofila, 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;

Con Delibera della Giunta Comunale n. 25 del 06/02/2020 è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano Operativo del Comune di Cavriglia, ai sensi dell'art. 17 e19 della L.R. n. 65/2014;

Richiamata la richiesta pervenuta in data 15/11/2024 prot 16615 poi integra in forma definitiva in data 21/02/2025 prot. 2882 e in data 26/02/2025 prot. 3126-3130 da parte della Società ACROS Immobiliare Srl, con sede in via V.Veneto, 116 00187 Roma, relativa alla variante al Piano Attuativo in loc.Vacchereccia ex area di trasformazione C-V3, sottozona C0 nel vigente Regolamento Urbanistico, costituita dai seguenti elaborati redatti a firma dell'Arch. Zoraima Vellani, iscritta all'Ordine degli Architetti di Firenze al n. 7327:

- R01-Relazione Tecnica
- R02-Norme Tecniche di Attuazione (Attuale-Variato -Sovrapposto – Stato Modificato)
- Relazione Motivata
- Documentazione fotografica
- Pareri enti gestori

- A01_Planimetria generale stato approvato e variato stato attuale
- A02_Verifica standar urbanistici
- A03_Planimetria con suddivisione aree da cedere
- A04_Planimetria destinazione aree pubbliche e aree private
- A05/a_Stato Autorizzato _Piano quotato e sezioni terreno
- A05/b_Stato Variato _Piano quotato e sezioni terreno
- A05/c_Stato Sovrapposto _Piano quotato e sezioni terreno
- A06_Progetto viabilità pubblica-sezioni terreno e sezioni tipo
- A07_Aree a verde pubblico e parcheggi-particolari costruttivi
- A08/a_Piante lotto 1
- A08/b_Prospetti e sezioni fabbricati lotto 1
- A09/a_Piante lotto 2
- A09/b_Prospetti e sezioni fabbricati lotto 2
- A10_Progetto impianti tecnologici-fognatura -acque meteoriche-acque nere
- A11_Progetto impianti tecnologici-pubblica illuminazione particolari costruttivi
- A12_Planimetria aree pubbliche e private
- A13_Sovrapposti
- A14_Planimetria d'insieme e sezioni area d'intervento
- A15_Verifica L. 13/89 aree comuni e parcheggi
- U1_Opere di Urbanizzazione-Stato autorizzato
- U2_Opere di Urbanizzazione-Stato di attuazione
- U3_Opere di Urbanizzazione-Stato sovrapposto tra autorizzato-convenzionato e di attuazione
- U4_Schema delle Opere di Urbanizzazione realizzate e da realizzare
- Relazione Geologica di compatibilità

Dato atto che:

Il Piano Attuativo riferito all'area di trasformazione C-V3 è stato approvato con Del.C.C. n. 54 del 29/09/2010, in ottemperanza alla normativa della sottozona di riferimento, proponente l'Impresa Edile Bianchi Srl. La soluzione approvata prevedeva due lotti residenziali, una volumetria massima di 350 mq a lotto per complessive 30 unità abitative, con le tipologie abitative in linea con tagli tipo simplex e duplex articolate su tre piani fuori terra per una h max di 9,00 mt, e un piano interrato adibito a garages e cantine. Le opere pubbliche riguardavano la realizzazione e cessione delle opere riferite alla viabilità di PRG, parcheggi pubblici, verde pubblico attrezzato con camminamento pedonale;

Con determina del Responsabile Area Urbanistica in data 27/11/2012 prot. 1043, è stata approvata la voltura del Piano Attuativo dalla Società Bianchi Srl alla Società Valleverde Costruzioni Srl, subentrando come proponente il piano;

La Società Valleverde Costruzioni Srl ed il Comune di Cavriglia, al fine di regolare gli interventi previsti dal piano e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico, hanno sottoscritto in data 05/12/2012 la convenzione presso il notaio Dott. Roberta Notaro, registrata a Montevarchi al n. 2555 serie IT- Rep. 2893.

A garanzia della regolare esecuzione delle previste opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto la società Valleverde Costruzioni Srl ha costituito una garanzia finanziaria pari al costo presunto delle opere previste determinato sulla base di computo metrico estimativo validato dall'Ufficio Tecnico comunale pari a € 168,024,03 maggiorato del 20% per un'importo complessivo di € 210.030,03. La polizza è stata rilasciata dalla Reale Mutua Assicurazioni, agenzia di Foggia, in data 3 dicembre 2012.

Con la 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.*" e in quella occasione l'area è stata inserita come sottozona "C0" per la quale continuano a valere le norme del Piano Attuativo approvato;

Con Del.G.C. n. 112 del 22/05/2018 è stata approvata la prima Variante al Piano Attuativo in oggetto,

proponente la Società Valleverde Costruzioni Srl, con la quale sono state introdotte minime varianti ai lotti ed alle aree di interesse pubblico da realizzare e cedere al Comune di Cavriglia;

Con Determina del Responsabile Area Urbanistica n.915 del 19/06/2018 è stata approvata la voltura della pratica intestata alla Soc.Valleverde Costruzioni Srl a favore della società Immobiliare Acros srl, con assunzione degli impegni convenzionali di cui sopra;

In data 21/06/2018 è stato rilasciato il Permesso a Costruire n. 348 con il quale sono state autorizzate le opere di urbanizzazione, ad oggi realizzate in minima parte, riassumibili in un tratto di viabilità ed una parte dei parcheggi previsti, parziale sistemazione del verde;

La Società ACROS Immobiliare Srl in data 25/11/2020, prot. 14486, con successive integrazioni, ha inoltrato richiesta per una Variante al Piano Attuativo, proponendo una modifica alla impostazione dei lotti di edificazione passando da due a sei, rispettandone la superficie complessiva, la volumetria totale, l'altezza fuori terra, riducendo il numero di unità abitative da 30 a 12, portando a termine le opere di urbanizzazione.

Con Del.C.C. n. 4 del 28/03/2022 è stata approvata la seconda variante al "Piano attuativo in loc. Vacchereccia , ex area di trasformazione C-V3, sottozona C0 nel vigente Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'aert. 112 della L.R. n. 65 del 10/11/2014. In questa occasione è stata approvata la bozza di convenzione sottoscritta in data 05/12/2012, in corso di validità, con modifiche ed integrazioni, aggiornando le tempistiche previste per la prima e seconda fase delle opere di urbanizzazione e per la rettifica di meri errori materiali riferiti alle particelle interessate da cessione al comune a seguito del completamento e collaudo delle opere.

La modifica ed integrazione alla Convenzione è stata stipulata ai rogiti del Notaio Roberta Notaro, in data 26/10/2022, registrata ad Arezzo il 3/11/2022 al n. 12182 Serie IT.

In data 11/09/2023 sono stati rilasciati Autorizzazione a lottizzare n. 62/2023 e Permesso di costruire n. 397 del 11/09/2023 per il completamento delle opere di urbanizzazione;

E' seguita la richiesta della terza variante con la documentazione prodotta in data 15/11/2024 prot 16615, con successive integrazioni, fino alla trasmissione ricomposta in data 26/02/2025 prot 3126 e 3130.

CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.A.

La proposta di Variante, continua a prevedere il completamento delle opere di urbanizzazione primaria, avviate a realizzate in parte, introduce una ulteriore modifica nel numero dei lotti di edificazione, passando da sei a tre, rispettando la superficie complessiva, la volumetria totale, l'altezza fuori terra, rivedendo il numero delle unità abitative da 12 a 17, riducendo comunque la precedente soluzione che paramentrava l'area con un carico urbanistico di 30 unità immobiliari. Si introducono variazioni tipologiche che determinano minori trasformazioni morfologiche rispetto alle soluzioni progettuali dello stato attuale del piano attuativo vigente,

Le unità abitative, infatti, si articolano su due piani fuori terra e uno seminterrato per l'area dei garage, sfruttando le naturali quote del terreno.

A tal fine si riportano di seguito i dati, riassunti in tabelle, come da elaborati agli atti, dello stato attuale e di quello proposto:

STATO ATTUALE

lotto	Superficie lotto	Volumetria max per lotto	N. max unità abitative	N. max piani abitabili	Altezza max fuori terra
1	700 mq	1100 mc	2	3	9,00 ml
2	590 mq	1100 mc	2	3	9,00 ml
3	500 mq	1100 mc	2	3	9,00 ml
4	510 mq	1100 mc	2	3	9,00 ml

5	760 mq	1100 mc	2	3	9,00 ml
6	510 mq	1100 mc	2	3	9,00 ml
Totale	3570 mq	6600 mc	12		

Parcheggi	Sup. parcheggi	Sup. verde pubblico
P1	95 mq	1600 mq
P2	188 mq	
P3	188 mq	
P4	188 mq	
Totale	659 mq	1600 mq

STATO VARIATO

lotto	Superficie lotto	Volumetria max per lotto	N. max unità abitative	N. max piani abitabili	Altezza max fuori terra
1	1250 mq	4330 mc	11	3	9,00 ml
2	690 mq	2270 mc	6	3	9,00 ml
3	1630 mq	Aree condominiali			
totale	3570 mq	6600 mc	17		

Parcheggi	Sup. parcheggi	Sup. verde pubblico
P1	95 mq	1600 mq
P2	188 mq	
P3	188 mq	
P4	188 mq	
Totale	659 mq	1600 mq

La documentazione evidenzia che le opere di urbanizzazione avviate con permesso di Costruire n. 348 del 21/06/2018 con inizio lavori 02/07/2018, risultano realizzate in minima parte, in particolare riguardano le aree destinate a parcheggio pubblico lungo la viabilità esistente e la corrispondente illuminazione pubblica. Data la diversa articolazione dei lotti, lo stato attuale delle opere di urbanizzazione, si ritiene giustificabile la conferma dell'importo a garanzia dei lavori di urbanizzazione con la polizza in corso di validità.

La variante conferma la Convenzione originale ed il conseguente atto di modifica ed integrazione, stipulata ai rogiti del Notaio Roberta Notaro, in data 26/10/2022, registrata ad Arezzo il 3/11/2022 al n. 12182 Serie IT. La convenzione tesa a regolare gli interventi previsti dal piano e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico, stabilisce fasi e tempi per la realizzazione delle opere disciplinate con riferimento agli atti aggiornati. Detta convenzione risulta in corso di validità secondo le proroghe risalenti al Decreto del Fare D.L. 98/2013 (conv. L. 98/2013) - D.L. 76/2020 (conv. L. 120/2020) – Decreto Ucraina D.L. 21/2022 con ultima proroga D.L. 202/2024 (conv. L. 15/25);

VERIFICHE AI SENSI DELLA L.R. 10/2010

Il comparto interessato dalla variante in oggetto, area di trasformazione C-V3, risulta presente nella pianificazione comunale a partire dal 2003 data di approvazione del primo Regolamento Urbanistico del Comune di Cavriglia, allora assoggettato alla Valutazione Integrata come previsto dalla normativa vigente.

L'approvazione del Piano Attuativo risalente al 29/09/2010 con la Del.C.C. n. 54, ha escluso, richiamando l'art. 36 comma 1 della L.R. 10/2010, la necessità di procedere alla Valutazione di Integrata in quanto *"piano attuativo non soggetto a Vas, salva diversa disposizione del Regolamento Urbanistico"*.

Con la Variante al Piano Attuativo del 22/05/2018 approvata con Del.G.C. n.112 è stato considerato che le modifiche introdotte non apportavano nuovi elementi ed effetti significativi sull'ambiente e pertanto non è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS.

Con la Variante al Piano Attuativo approvato del Del.C.C. n. 4 del 28/03/2022 è stato considerato che le modifiche introdotte non apportavano nuovi elementi ed effetti significativi sull'ambiente e pertanto non è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS.

L'attuale proposta di variante è accompagnata da Relazione Motivata redatta ai sensi dell'art.5 comma 3 ter della L.R. n. 10/2010 che descrive la scelta di diverse tipologie che maggiormente si adattano alla morfologia e quote dell'area di intervento, sempre in riduzione ai fini del carico urbanistico, rispetto alla soluzione originaria (da 30 a 17 unità immobiliari), e dei conseguenti impatti sull'ambiente, secondo i principi espressi dallo stesso articolo:

"Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa".

A tal proposito, nella seduta del 26/02/2025 l'Autorità Competente ha esaminato la presente variante e la *Relazione motivata*, allegata alla variante in oggetto, nella quale si relaziona in merito all'esclusione della variante stessa dalla procedura di assoggettabilità VAS;

Con Determinazione n. 262 del 27/02/2025 si è preso atto del Provvedimento motivato emesso dall'Autorità Competente attraverso il quale, pronunciandosi ai fini del provvedimento di verifica semplificata ai sensi dell'art.5, comma 3-ter della L.R. n.10/2010, la stessa dispone in merito all'esclusione della variante al piano attuativo dalla procedura di assoggettabilità a VAS, valutando che *"la realizzazione della Variante al Piano Attuativo in oggetto risulta l'occasione per una definizione delle previste opere di urbanizzazione ed una revisione tipologica escludendo modellazione dei terreni rispetto allo stato originario dei luoghi"*;

In merito alla richiesta di Variante al P.A. si è espressa la Commissione Edilizia nella seduta del 19/12/2024 con parere favorevole e prescrizioni da ottemperare nella fase esecutiva del progetto da accompagnare al titolo abilitativo: *"Parere favorevole, con la richiesta che vengano rivalitate le finiture in mattoncini utilizzate in angolo e che vengano proposte tinteggiature delle facciate che determinino minor contrasto con le finiture scelte"*.

Le NTA in variante introducono come modalità operativa quella di procedere ai sensi dell'art. 134, comma 2 della L.R. 65/2014, in particolare ai sensi dell'art. 23 comma 01, lett. b) del D. Lgs. 380/01, operando tramite SCIA anziché attraverso Permesso di Costruire. Tenuto conto del parere favorevole con prescrizione della Commissione Edilizia, nelle sue funzioni di valutazione e controllo del decoro degli interventi edilizi, si ritiene che il titolo edilizio utile per procedere alla realizzazione delle opere sia il Permesso di Costruire che dovrà essere a sua volta sottoposto alla Commissione Edilizia ai sensi del vigente Regolamento Edilizio.

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

La richiesta di variante al Piano Attuativo dell'area in oggetto risulta coerente con i contenuti del Regolamento Urbanistico vigente e con gli strumenti della pianificazione sovraordinati -PS e PTCP- e rispetta le prescrizioni del PIT della Regione Toscana approvato con Del.C.R. n. 37 del 27/03/2015.
CONFORMITA' AL P.I.T.

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 la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano."

Il PIT suddivide la Regione in macrozone definite Ambiti Territoriali e definisce 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 invarianti 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 invarianti, scaturiscono obiettivi di qualità e direttive volti alla tutela e alla riproduzione del patrimonio territoriale.

L'area di intervento ricade fra le *aree di fondovalle e colline di bacini neoquaternari* per le quali gli indirizzi delle politiche d'ambito indicano azioni e programmi volti a limitare ulteriori processi di impermeabilizzazione e consumo di suolo agricolo da parte dell'urbanizzato e delle infrastrutture. Gli obiettivi di qualità e direttive vedono come "*Obiettivo 1*" -*Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari ed i centri di pianura , riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati ed i loro rapporti con il centro abitato- e fra le direttive si rileva :*

1.2 Contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale;

1.3 evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici, recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione;

.....

Ai sensi dell'art. 20 della Disciplina di Piano, gli atti di governo del territorio da adottarsi successivamente alla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT-PPR, devono formarsi in conformità alla disciplina statutaria del piano (di cui all'art.3 comma 2 della Disciplina di Piano) perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso.

L'area di trasformazione si colloca all'interno del territorio urbanizzato e l'area risulta parte dello sviluppo residenziale della frazione di Vacchereccia, la Variante al Piano Attuativo ha lo scopo di completare le opere di urbanizzazione primaria e propone una riarticolazione dei lotti passando da 6 a 3 introducendo tipologie monofamiliari, con una riduzione consistente delle unità abitative rispetto alla soluzione originaria , passando da 30 a 17, rispettando e sfruttando con le nuove tipologie proposte la morfologia e le quote dell'area, conformandosi e rispondendo nelle sue finalità ai principi espressi dalla normativa regionale vigente ed in particolare alle linee di indirizzo del Piano Paesaggistico e dei corrispondenti obiettivi di qualità .

La variante proposta per piano attuativo si forma 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.

CONFORMITA' AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Il **P.T.C.P. della Provincia di Arezzo** è stato approvato con Del.C.P. 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.

Obiettivo generale del PTCP per la risorsa "Città ed insediamenti urbani" è *la tutela e la valorizzazione degli insediamenti antichi, la riqualificazione ambientale e funzionale degli insediamenti consolidati e di*

recente formazione, nonché degli insediamenti prevalentemente produttiviRelativamente agli insediamenti urbani prevalentemente residenziali si indicano i seguenti obiettivi: a) ridurre il consumo del territorio aperto e razionalizzare l'uso delle aree edificate; b) non incrementare le necessità di mobilità; c) individuare i tessuti radi ed informi, che costituiscono situazioni di degrado insediativo ed ambientale, nei quali localizzare - prioritariamente - nuovi insediamenti al fine di un complessivo miglioramento funzionale e qualitativo.

Per quanto detto la variante al piano attuativo, persegue le direttive e gli obiettivi indicati dalla pianificazione provinciale e risulta CONFORME agli obiettivi generali del PTCP.

CONFORMITA' AL PIANO STRUTTURALE

Il Piano Strutturale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 29/11/2000 successivamente modificato con una variante di minima entità approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014 "*Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico e variante di minima entità al Piano Strutturale.*", riporta fra gli obiettivi principali:

- razionale utilizzazione delle risorse, valorizzando e potenziando il patrimonio insediativo e le strutture produttive, contribuendo a promuovere l'evoluzione sociale ed economica del territorio comunale.

L'intervento proposto, in variante al piano attuativo risulta pertanto coerente con gli obiettivi e le finalità del Piano Strutturale vigente.

CONFORMITA' AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico individua il comparto di intervento rimandando alla norma del comparto che risulta inalterata nei parametri espressi per l'area di trasformazione.

PROCEDURA AI SENSI DELLA L.R. n. 65/14

La vigente strumentazione urbanistica del Comune di Cavriglia, formatasi ai sensi delle previgenti L.R. n. 5/95 e L.R. n. 1/2005, è costituita dal Piano Strutturale (P.S.) e dal Regolamento Urbanistico (R.U.), come di seguito sintetizzato:

- Piano Strutturale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 29/11/2000, successivamente modificato con una variante di minima entità approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014 "*Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico e variante di minima entità al Piano Strutturale*" e con Delibera C.C. n. 11 del 27/04/2018 con la quale, ai fini dell'attivazione di procedimenti per la valorizzazione delle aree di ex discarica mineraria di proprietà comunale, è stata approvata una variante al quadro conoscitivo del Piano Strutturale in area oggetto di variante, allineandola alla pericolosità di frana prevista dal PAI "*Sottozona F1A2_P Approvazione modifica del quadro conoscitivo del Piano Strutturale*";

- Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 23.12.2003, poi interessato da variante generale approvata definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n.80 del 09.11.2007 e successivamente dalla "*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.*", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014 divenuta efficace con pubblicazione al BURT in data 07/05/2014;

In ottemperanza alla L.R. n.65 del 10 novembre 2014 "Norme per il governo del territorio" il comune di Cavriglia ha avviato:

- il percorso di formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale insieme al Comune di San Giovanni Valdarno, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 65/2014 e s.m.i. con Del. G.C. n. 262 del 30/12/2019 approvata dal comune capofila individuato ai sensi dell'art. 23 della L.R. 65/2014 nel comune di San Giovanni Valdarno;

- il percorso di formazione del nuovo Piano Operativo ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014 con deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 06/02/2020;

La variante al piano attuativo in oggetto, si configura come Variante ad atto di pianificazione urbanistica, così come individuati dall'art. 10 comma 3 della L.R. 65/2014 e riconducibile alle procedure disciplinate al Titolo V, Capo II, Sezione I, art. 107 e 112 di detta legge;

In particolare la Variante in oggetto risulta coerente con la modalità semplificata introdotta all'art. 112:

"Il comune procede con un unico atto all'approvazione delle varianti ai piani attuativi nel caso in cui esse non comportino aumento della superficie edificabile, né dei volumi degli edifici, non modifichino il perimetro del piano e non comportino riduzione complessiva degli standard previsti nei piani attuativi oggetto di variante. Le altezze possono essere modificate laddove non superino quelle previste dal piano operativo. La disposizione di cui al presente comma non si applica alle varianti che comportano superamento delle altezze massime previste dal piano attuativo."

La proposta di variante non interviene, infatti, con aumento della superficie edificabile, né sul volume complessivo degli edifici, che complessivamente viene ridotto, non modifica il perimetro, non riduce gli standard, non supera le altezze previste dal piano.

Rispetto agli adempimenti disciplinati dal DPGR 30 gennaio 2020, n.5/R "Regolamento di attuazione dell'art. 104 della L.R. 65/2014 contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche", si rileva che ai sensi dell'art. 3 comma 2, lett. b), non è necessario effettuare indagini nel caso di "varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o superficie coperta degli edifici".

Richiamati il :

- il PIT della Regione Toscana, con valenza di Piano paesaggistico approvato con Delibera del C.R.T. n. 37 del 27.04.2015;
- la Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65 "Norme per il governo del territorio" ed in particolare il Titolo V Capo II;
- la Legge Regionale 12 febbraio 2010 n. 10 " Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)";
- il Regolamento Edilizio Comunale approvato con Del.C.C. n. 11 del 29/04/2015;

Relazionato quanto sopra, valutata la conformità della variante al piano attuativo in oggetto al Regolamento Urbanistico vigente e con gli strumenti della pianificazione sovraordinati -PS, PTCP- rispetta le prescrizioni del PIT della Regione Toscana approvato con Del.C.R. n. 37 del 27/03/2015,

Valutata l'opportunità di escludere dalle NTA proposte il rimando alla modalità operativa prevista ai sensi dell'art. 134, comma 2 della L.R. 65/2014, in particolare ai sensi dell'art. 23 comma 01, lett. b) del D. Lgs. 380/01, operando tramite SCIA anziché attraverso Permesso di Costruire e che le NTA corrette vengano trasmesse in sostituzione.

Conseguentemente e tenuto conto di quanto sopradetto, si ritiene che si possa procedere alla proposta di deliberazione per l'approvazione ai sensi dell'art. 112 della L.R. n. 65/2014.

Il Responsabile Area Urbanistica
(Geom. Piero Secciani)