



COMUNE DI CAVRIGLIA
PROVINCIA DI AREZZO

V.le Principe di Piemonte - 52022- 055966971 - - FAX 0559503 PEC comune.caviglia@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 ATTUALE

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) Sottozona F1A2_P (Cavriglia – ex discariche minerarie)

a.1. Tale sottozona è destinata ad ospitare attrezzature ed impianti sportivi, ricreativi e per il tempo libero anche di interesse sovracomunale (campi da golf, piste per il volo da diporto, ecc), unitamente ad attività di carattere commerciale (bar, ristoranti e simili) collegate con le attività insediate.

a.2. I processi di trasformazione sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica riferito all'intera sottozona o ad un ambito organico della stessa con indici funzionali agli interventi previsti e con altezza massima di mt. 8,00.

a.3. Nelle more dell'approvazione del piano attuativo, al fine di favorire il futuro insediamento delle attività sportivo/ricreative, è consentita la realizzazione, anche da parte di soggetti privati, su aree messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale previa convenzione, di un campo pratica per il golf per un numero massimo di 3 buche. E' inoltre consentita la ristrutturazione della pista di volo in terra battuta esistente in località Val di Prulli: gli spazi aperti residuali dalla valorizzazione del campo di volo e prospicienti la strada provinciale 14 delle Miniere saranno destinati ad ospitare attività sportivo ricreative quali ad esempio spazi di addestramento cani, aeromodellismo ecc. Al fine di favorire il corretto svolgimento delle attività è ammessa la realizzazione di strutture a servizio delle attività insediate (bagni, spogliatoi, hangar per gli aeromobili) per un massimo di 1.800 mq. Le strutture, monopiano, dovranno essere realizzate in materiali leggeri (legno metallo ecc.) con finitura esterna ad intonaco. La copertura dovrà essere a doppia falda con manto in coppo tegola ad eccezione dell'eventuale volume destinato ad hangar che potrà avere copertura a shed o piana con manto in lamiera coibentata color cotto. Le strutture di servizio potranno essere dotate anche di una zona bar funzionale alle attività medesime. Il progetto edilizio dovrà prevedere particolari accorgimenti per il contenimento dei consumi idrici e dovrà espressamente vietare l'uso di pesticidi, insetticidi, erbicidi e fungicidi che possano arrecare pregiudizio al sistema ambientale.

a.4. L'assetto definitivo delle aree dovrà disciplinare, oltre alla tipologia di attrezzature realizzabili e alla volumetria ammessa:

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;

d) il consumo di suolo ammissibile per le attività di servizio connesse alle attività sportive e ricreative (es. aggregazione di attività compatibili evitando la duplicazione di funzioni);

e) l'inserimento delle nuove strutture nel rispetto dei punti a, b, c, d (es. limitazione delle modifiche orografiche, realizzazione di un adeguato sistema di spazi verdi attrezzati ed aree agricole a colture tradizionali di interconnessione tra le attrezzature, inserimento di

tipologie edilizie coerenti con il contesto agricolo, 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 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 (es. previsione di allaccio degli insediamenti al collettore fognario Cavriglia Vacchereccia, 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 presenti nell'area; a tale proposito gli interventi dovranno essere localizzati al di fuori del perimetro di detti impianti. Qualora ciò non fosse possibile, saranno previsti interventi di rimboschimento quali “misure compensative”, ai sensi della normativa vigente in materia. L'assetto definitivo delle aree dovrà inoltre prevedere la realizzazione di un collegamento ciclopedonale tra l'area di Bellosguardo - in particolare l'area destinata a parcheggio scambiatore prevista in prossimità del confine sud del circuito ciclistico – e la viabilità circumlacuale di Castelnuovo. L'infrastruttura dovrà svilupparsi ad est del circuito ciclistico per poi costeggiare l'area destinata ad impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e connettersi alla viabilità circumlacuale utilizzando principalmente i percorsi ex minerari esistenti e opportunamente adeguati, ai fini della sicurezza, per l'utilizzo previsto. Il tracciato ciclopedonale dovrà, per la porzione ricadente all'interno dell'area oggetto di Recupero Ambientale, essere coerente con i contenuti del progetto medesimo.

a.5 Le aree caratterizzate da fattibilità geologica limitata (F.G.4) dovranno essere destinate a verde senza l'esecuzione di alcuna opera.

a.6 Per quanto concerne le 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, sondaggi a carotaggio continuo, prove di laboratorio ecc.), mirata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni. Le indagini geotecniche dovranno essere integrate da indagini geofisiche volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto.

a.7. Le aree caratterizzate da fattibilità sismica limitata (F.S.4) dovranno essere destinate a

verde senza l'esecuzione di alcuna opera.

a.8. Per quanto concerne le 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, e da prevedersi una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) 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.

a.9. Gli interventi in pericolosità geomorfologica elevata (P.F.3) del Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio Assetto Idrogeologico, dovranno essere realizzati in ottemperanza all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.