



COMUNE DI CAVRIGLIA

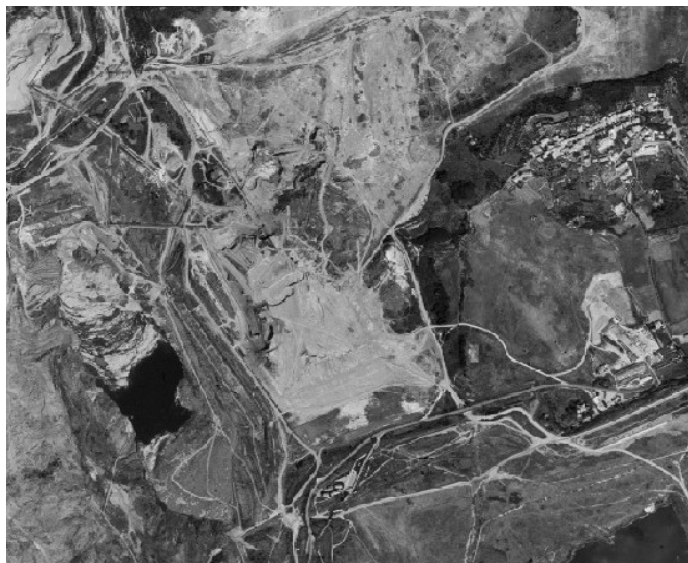
PROVINCIA DI AREZZO

Via Principe di Piemonte, - 52022 CAVRIGLIA - 055966971 - FAX 055966503 - PEC comune.cavriglia@postacert.toscana.it Part. IVA 00242200517

RETTIFICA ERRORE MATERIALE DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEL PERIMETRO DELLA U.T.O.E. "AREA DELLA MINIERA-NUOVO POLO PRODUTTIVO" NEL PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014

RELAZIONE RESPONSABILE PROCEDIMENTO AREA URBANISTICA



Il Responsabile del Procedimento

Geom. Piero Secciani

PREMESSA

Il presente procedimento è finalizzato alla correzione di due errori materiali grafici rilevati nel Piano Strutturale vigente nella tav. S7/2 "Quadro di riferimento normativo delle UTOE" del Piano Strutturale, in particolare 3A) *Area Mineraria* comprendente la previsione del "Nuovo polo produttivo" e nel Regolamento Urbanistico nella tavola A1 corrispondente alla zona industriale artigianale di Bomba, ai sensi della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65 "Norme per il Governo del Territorio" dove all'art. 21 da istruzioni sull'"*Aggiornamento del quadro conoscitivo e sulla rettifica degli errori materiali*".

L'attuale strumentazione urbanistica generale del Comune di Cavriglia, formatasi ai sensi della L.R. n. 1/2005 del 03/01/2001, è costituita dal Piano Strutturale (P.S.) e Regolamento Urbanistico (R.U.).

Il Consiglio Comunale con Delibera n. 66 del 29/11/2000 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, 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. ;

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*".

Attualmente sono stati avviati i procedimenti per la conformazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica comunali al PIT/PPR della Regione Toscana e alla Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65:

-con Del. G.C. n. 262 del 30/12/2019 è stato avviato il procedimento per la formazione 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.

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

CORREZIONE E RIALLINEAMENTO DEGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA

L'area di Bomba nasce come nuova area industriale del comune di Cavriglia alla fine degli anni 90. Viene individuata di concerto fra il Comune, il Ministero dell'Industria, la Regione Toscana e la Provincia di Arezzo, per dare risposta alla riduzione occupazionale determinata dalla cessazione dell'attività mineraria.

Gli strumenti urbanistici del Comune hanno introdotto la previsione dell'area produttiva secondo varie fasi :

- il **primo lotto Bomba** è stato approvato con Del.C.C.n. 102 del 20/12/1997 (Sup. Coperta mq 20.500), approvazione del Piano Industriale con contestuale Variante al Piano di Fabbricazione;
- l'approvazione del Piano Strutturale con Del.C.C.n.66 del 29/11/2000 consolida la scelta strategica dell'amministrazione comunale, individuando un UTOE dedicata "Area della Miniera" con un dimensionamento di mq 120.000;
- il **secondo lotto Bomba** è stato approvato con Del.C.C. n. 41 del 26/07/2002; il Piano di lottizzazione industriale approvato risulta coerente con gli indirizzi del Piano Strutturale e interno all'UTOE "Area della Miniera" ;
- il Regolamento Urbanistico approvato con Del.C.C. n. 50 del 23/12/2003 ha disciplinato Bomba come sottozona D0, rimandando alla disciplina del piano industriale vigente;
- con Del.C.C.n.3 del 30/01/2006 è stata approvata la variante al Piano Industriale di iniziativa pubblica – **terzo lotto Bomba**, con contestuale variante al Regolamento Urbanistico con la quale è stata introdotta una redistribuzione delle volumetrie e delle superfici coperte originariamente previste, nel rispetto dei limiti dimensionali del Piano Strutturale;
- con Del.C.C. n. 74 del 28/09/2007 è stata approvata la variante al Piano Industriale, con la quale è stato previsto l'eliminazione della viabilità pubblica fra il lotto n. 8 e il lotto n. 5, creando un unico lotto fermo restando la superficie coperta prevista per i due lotti;

L'attuazione dei tre lotti ha definito le infrastrutture di servizio, disegnando i lotti pronti ad accogliere le attività secondo i dimensionamenti espressi dal PS.

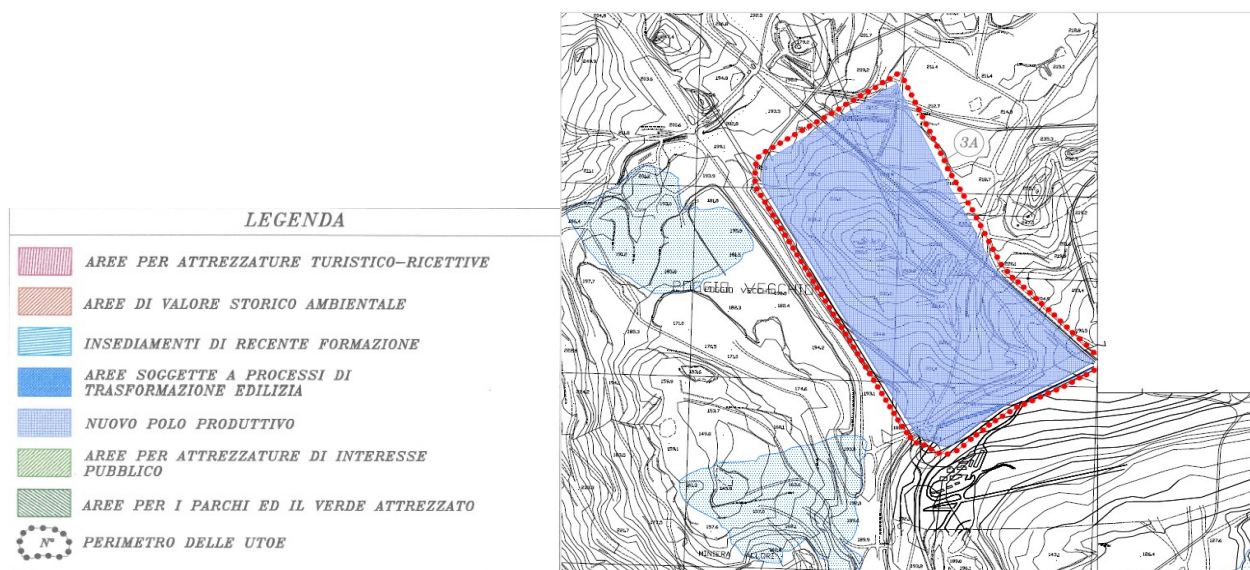
Successivamente con Del.C.C. n.31 del 13/07/2011 è stata approvata la variante al Piano Industriale con la quale viene introdotto modifiche alle NTA, limitando la tipologia di attività produttive da insediare nell'area.

Con la Variante generale al PS ed al RU, datata 2014, è rimasta invariata l'UTOE "Area della Miniera" rispetto alla stesura approvata nel 2000.

Da verifiche di ufficio e attraverso una strumentazione che nel tempo si è affinata ed uno stato dei luoghi maggiormente definito, è stato possibile individuare alcuni errori, riconducibili alla continua alterazione dei riferimenti territoriali che hanno interessato sia il **Piano Strutturale** che il **Regolamento Urbanistico**.

Di seguito si riportano gli estratti degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, che rilevano quanto descritto:

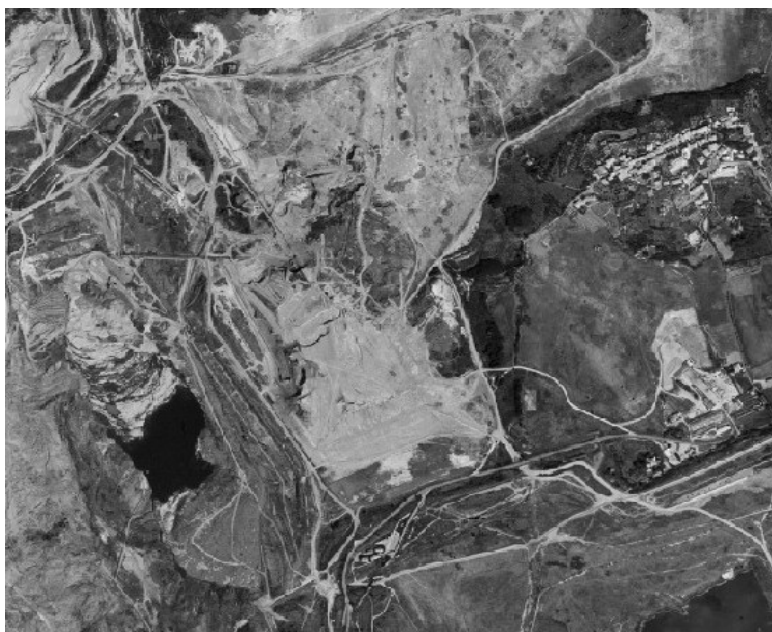
PIANO STRUTTURALE



Estratto Tavola S7/2 del PS approvato con Del.C.C. n.66 del 29/11/2000. Stato attuale

In particolare il **Piano Strutturale** approvato con Del.C.C. n. 66 del 29/11/2000, è stato rappresentato su una cartografia di base, derivata da voli effettuati da Enel nell'area interessata dall'attività mineraria e mancante di alcuni quadranti. E' importante ricordare che la porzione di territorio in questione faceva parte dell'area mineraria oggetto di continue trasformazioni fino a oltre la metà degli anni 90, vd. estratto OFC 1996. I parziali voli di Enel e le corrispondenti restituzioni cartografiche utilizzate per la stesura dello strumento di pianificazione territoriale datato 2000, ha generato errori nei riferimenti territoriali in continua trasformazione.

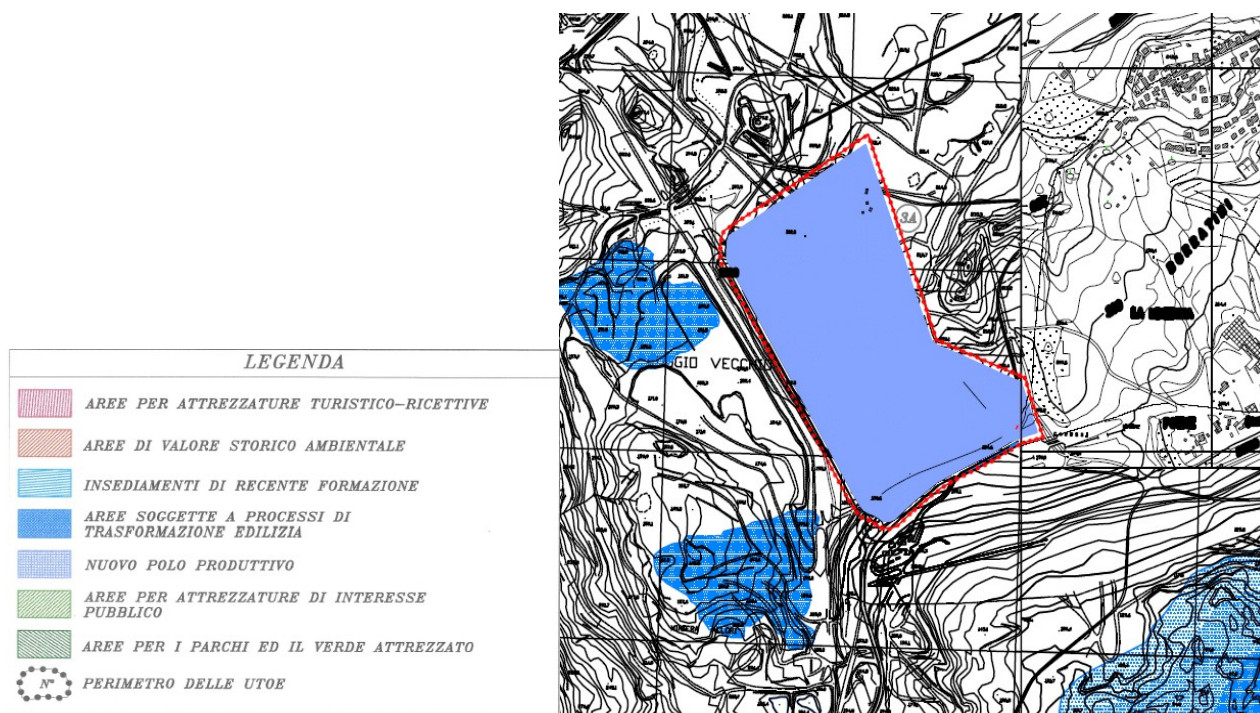
Il perimetro del PS che contiene la destinazione a nuovo polo produttivo risulta irregolare e difficilmente riconducibile a riferimenti territoriali precisi.



Estratto OFC 1996

Come è visibile dalle rappresentazioni cartografiche dello -stato attuale- resta escluso dal perimetro dell'UTOE una porzione marginale limitrofa alla viabilità di servizio tracciata da Enel e più volte traslata ed una piccola porzione posta a nord.

Volendo correggere il perimetro dell'area intessata dalle previsioni dell'amministrazione comunale si è cercato di facilitare l'operazione introducendo un quadrante di cartografia mancante che coincide con il limite a sud dell'area produttiva di Bomba. La cartografia introdotta non corrisponde allo stesso volo utilizzato per la stesura delle tavole di PS datate 2000, poiché era parziale, ma risulta un utile riferimento per delineare correttamente l'effettivo ambito.



Estratto Tav.S7/2 del PS approvato con Del.C.C. n.66 del 29/11/2000. Tavola S7/2 -Stato corretto

Pertanto al fine di recuperare quanto erroneamente rappresentato si procede all'applicazione dell'art. 21 della L.R. 65/2014, definendo correttamente il perimetro dell'UTOE "Area Mineraria". Restano invariati indirizzi ed i dimensionamenti stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione e dallo Statuto dei luoghi per l'area.

REGOLAMENTO URBANISTICO

Un'area che negli anni ha presentato tante trasformazioni morfologiche e che quindi non ha avuto dei riferimenti cartografici definiti, si presta naturalmente a problemi di rappresentazione. Quanto è successo per il PS è successo anche per il Regolamento Urbanistico ed in particolare la rappresentazione del perimetro nella porzione più a sud dell'area produttiva.

Il Regolamento Urbanistico approvato con Del.C.C. n. 50 del 23/12/2003 individuava l'area di Bomba come sottozona D0, rimandando alla normativa del Piano Industriale approvato ed a dimostrazione dei mancati riferimenti territoriali veniva rappresentata senza base cartografica.



Estratto RU 2003

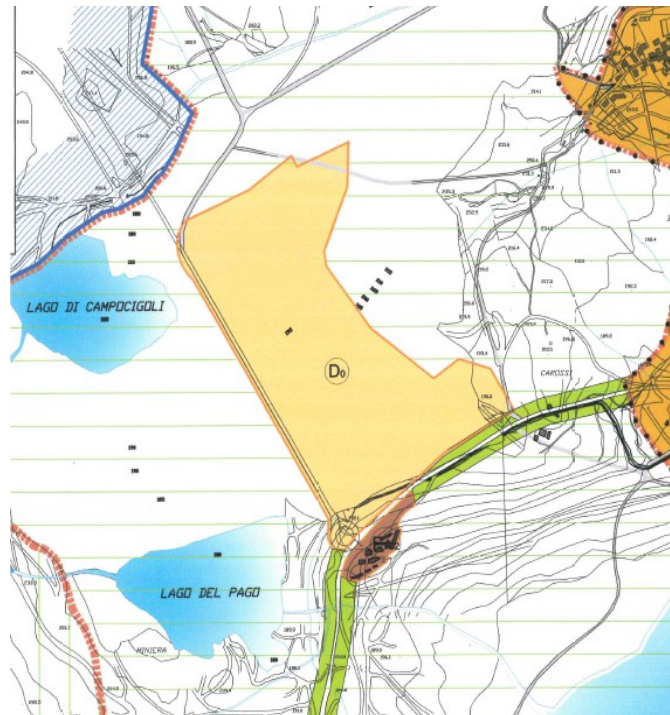
Con Del.C.C. n. 3 del 30/01/2006 è stata approvato un Piano Industriale in variante al precedente **-terzo lotto Bomba-** con contestuale variante al RU, con il quale è stata prevista una redistribuzione delle volumetrie e delle superfici coperte, nel rispetto dei limiti di dimensionali stabiliti dal Piano Strutturale.

L'area disciplinata sempre come "D0" continua ad essere rappresentata senza base cartografica, attestandosi alla viabilità tracciata nell'area a confine con l'area mineraria, che risulta l'unico riferimento territoriale.



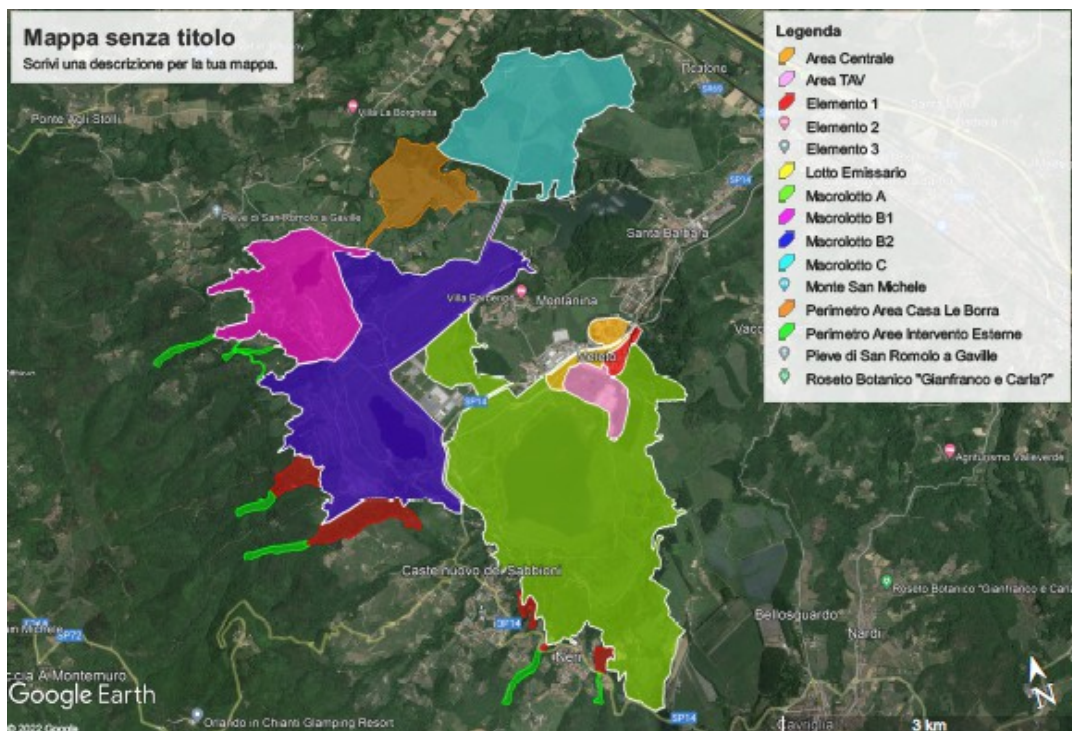
Estratto variante Piano Industriale e contestuale variante al RU 2006

Nel Marzo del 2007 è stata approvata la Variante generale al RU. L'area di Bomba, conferma il perimetro della sottozona D0 introdotta con la variante al RU 2006, sempre senza base cartografica con unico riferimento la viabilità di confine con l'area mineraria.



Estratto Variante generale al RU 2007

Analizzando la documentazione parte del progetto di recupero ambientale dell'area mineraria redatto da Enel, risulta esplicita la volontà dell'amministrazione nel voler dedicare l'area smarginata dai diversi lotti dell'area mineraria-Macrolotto A-B1-B2-C- a polo produttivo e anche se con qualche approssimazione, si ritrova nella perimetrazione schematizzata dal Piano Strutturale l'intento di comprendere tutte le aree a disposizione, poi confermata dal Regolamento Urbanistico



Regolamento Urbanistico approvato 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 l'area produttiva di Bomba nella tavola A1-Territorio aperto.

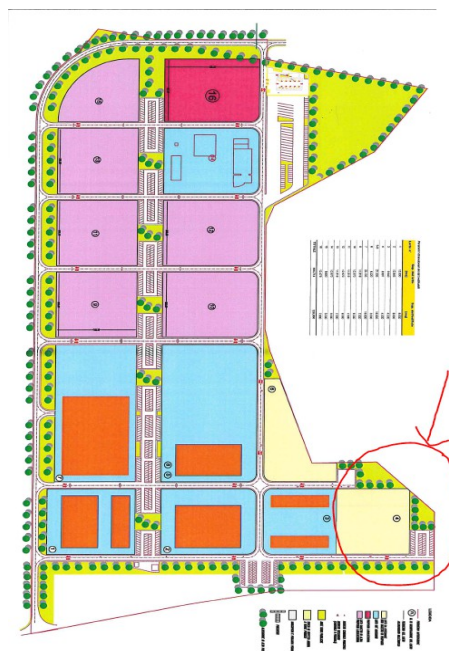
Nel Regolamento Urbanistico del 2014 l'area produttiva di Bomba è stata rappresentata con l'articolazione del Piano Industriale, individuando la suddivisione in lotti e le opere di urbanizzazione.

La scelta di portare nel Regolamento Urbanistico lo schema distributivo e infrastrutturale del Piano Industriale, scendendo di scala ed abbondando nei dettagli progettuali, propri di un piano attuativo, non ha evitato una restituzione errata, non coincidente ne con il Regolamento Urbanistico, ne con il Piano Industriale. Infatti è facilmente verificabile che la porzione a sud dell'area di Bomba, il così detto terzo lotto, è stato rappresentato in maniera errata sia rispetto al RU che al piano attuativo.

L'aggiornamento del Regolamento Urbanistico ha introdotto una perimetrazione, discordante dal perimetro già introdotto dalla Variante al RU 2007 e che ha tralasciato di rappresentare nella sua totalità l'area occupata dai lotti più a valle (3 e 4 oltre l'area destinata a parcheggio), determinando un errore di rappresentazione.



Estratto RU 2014 Stato Attuale



Estratto P.I.

Anche in questo caso è necessario procedere alla correzione della Tav. A1 riconducibile riportando lo stato effettivo delle aree interessate nell'area del terzo lotto, applicando la disciplina dell'art. 21 della L.R. 65/14. Resta invariato il contenuto della normativa riferita all'area produttiva di Bomba.



Estratto RU 2014 Stato Modificato

PROCEDURA AI SENSI DELLA LRT 65/2014

La previsione dell'area produttiva di Bomba, nasce dalla necessità di dare risposta occupazionale a seguito della crisi dell'attività mineraria nel bacino di Santa Barbara, infatti, l'approvazione nel 1996 da parte del Ministero dell'Industria e del Commercio del "Piano per la riconversione produttiva delle aree della Regione Toscana interessate dalla crisi mineraria" sosteneva una strategia per la reindustrializzazione ed il rilancio di tutta l'area del bacino di Santa Barbara. A tal fine Enel ha messo a disposizione del Comune di Cavriglia l'area che nel tempo era stata soggetta a pesanti trasformazioni morfologiche ed infrastrutturali e che negli anni ha restituito ed incerti riferimenti cartografici.

Quest'ultimo motivo ha in gran parte determinato le irregolarità grafiche rilevate negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, riconducibili a meri errori materiali di rappresentazione e che possono essere recuperati attraverso le modalità introdotte all'art. 21 "Aggiornamenti del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali" della Legge Regionale 10 Novembre 2014, n. 65, "Norme per il governo del territorio", che riporta quanto segue:

1. I soggetti di cui all'articolo 8, comma 1, provvedono all'aggiornamento del quadro conoscitivo degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica purché non comportante conseguenze sulle discipline, oppure alla correzione di errori materiali in essi contenuti mediante un'unica deliberazione.

2. Ciascun soggetto di cui all'articolo 8, comma 1, trasmette agli altri soggetti istituzionali di cui al medesimo comma, la deliberazione di aggiornamento o di correzione il cui avviso è pubblicato sul BURT.

DISPOSIZIONI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Le correzioni descritte non intervengono sul dimensionamento e disciplina del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, e pertanto non determinano nuovi effetti significativi sull'ambiente, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile. Resta pertanto valido il procedimento di VAS al quale sono stati assoggettati gli strumenti urbanistici nel corso della loro revisione, ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e L.R. 10/2010 e s.m.i., come da 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*",

GLI ELABORATI

La presente correzione grafica del Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico redatta ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 determina la redazione dei seguenti elaborati:

- 01 Relazione tecnica
- 02 -Tav. S7/2 Piano Strutturale - "Quadro di riferimento normativo delle UTOE" 1B) Neri-1C) castelnuovo dei S.ni-1D) Massa- 3A) Area Mineraria- stato attuale
- 03 -Tav. S7/2 Piano Strutturale - "Quadro di riferimento normativo delle UTOE" 1B) Neri-1C) castelnuovo dei S.ni-1D) Massa- 3A) Area Mineraria- stato modificato
- 04-Tav.A1 Territorio aperto-Regolamento Urbanistico – Stato attuale
- 05-Tav.A1 Territorio aperto-Regolamento Urbanistico – Stato modificato
-

A tal fine si ritiene necessario procedere ad una correzione del perimetro per l'area produttiva di Bomba nel Piano Strutturale UTOE "*Area Mineraria*" Tav. S7/2 e nel Regolamento Urbanistico nell'area interessata dai lotti dell'area produttiva D0 e dalle opere di urbanizzazione ad essa afferenti Tav. A1 *Territorio aperto*, quali errore materiali, secondo le modalità di cui all'art. 21 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Cavriglia, li 27/03/2023

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Piero Secciani()*

(*)La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. 07/03/2005 n.82 e s.m.i. (CAD).
Il presente certificato è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Cavriglia, ai sensi del D.Lgs. 82/2005