

**Comune di Cavriglia**

(Provincia di Arezzo)

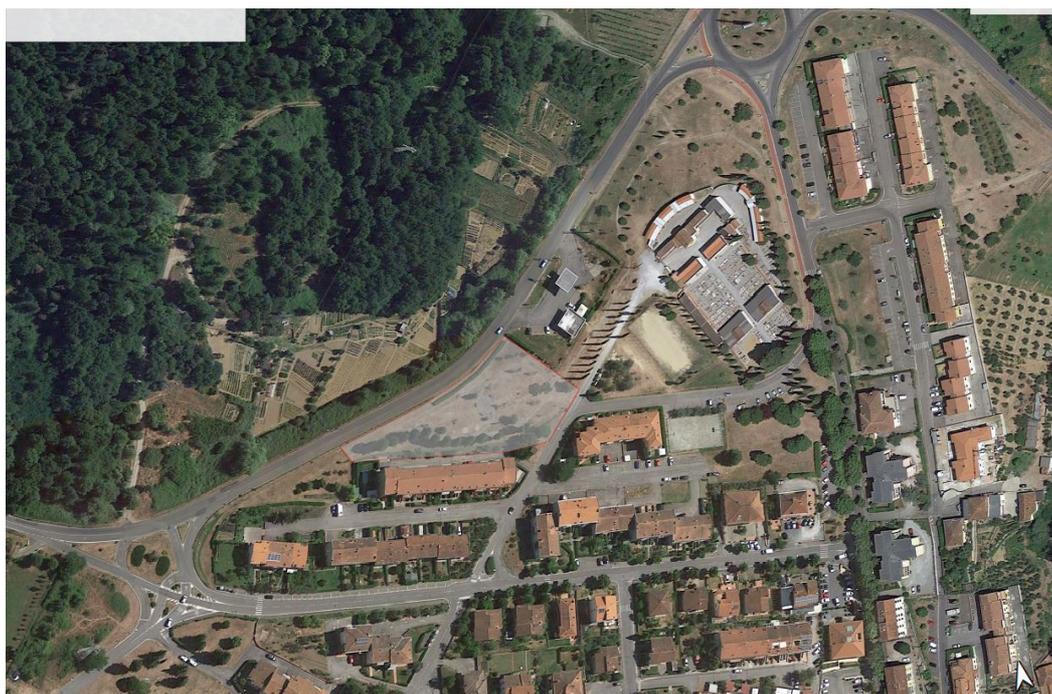
V.le Principe di Piemonte 52022-055966971-PEC [comune.cavriglia@postacert.toscana.it](mailto:comune.cavriglia@postacert.toscana.it) Part. IVA 00242200517

---

**UFFICIO URBANISTICA**

ADOZIONE 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-

**ESTRATTO N.T.A. REGOLAMENTO URBANISTICO  
STATO MODIFICATO**



Responsabile Procedimento: Geom. Piero Secciani

Garante: Geom. Maurizio Bartolommei

### TITOLO III NORME PER LE ATTREZZATURE TERRITORIALI

art. 26 - Aree per attrezzature di interesse pubblico (zone omogenee di tipo F)

1. Le aree per attrezzature di interesse pubblico 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 destinate ad attività di interesse collettivo.

2. In base alle loro caratteristiche e specificità le aree di interesse pubblico sono state suddivise in varie sottozone così come specificato negli articoli seguenti.

3. Nelle sottozone di tipo "F1", "F2" ed "F3" 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 Comune sulla base di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, 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.

4. Nelle sottozone di tipo "F4" e "FT" gli interventi sono di norma realizzati da privati. Oltre ai casi specificatamente previsti agli artt. 29 e 30, 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.

5. Per gli edifici specialistici 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.

6. 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. 27 - Sottozone F1

1. Tali aree ospitano attrezzature per lo sport ed il tempo libero.

2. In rapporto ai caratteri specifici di ciascuna porzione del territorio, nella cartografia di progetto sono individuate specifiche sottozone, per ognuna delle quali è stata prevista una

apposita normativa, con indicazione dei parametri edilizi ed urbanistici e delle altre condizioni da rispettare nei processi di gestione degli insediamenti esistenti.

3. Le sottozone sono classificate come sottozone di tipo F1nn. Le sigle identificano dette porzioni di territorio, distinguendole per localizzazione e numero.

4. Negli impianti esistenti, salvo le ulteriori indicazioni e precisazioni riportate per le singole sottozone, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente;
- Interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Urbanistica Regionale;
- ristrutturazione urbanistica;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

5. Gli impianti sportivi esistenti potranno essere coperti, per una superficie non superiore al 50% della superficie effettivamente occupata dagli impianti, da strutture leggere telonate. Tali strutture leggere non sono computate ai fini della S.U.L.

6. All'interno delle aree sportive potranno inoltre essere installate strutture temporanee per lo svolgimento delle attività. Le modalità per la realizzazione delle strutture temporanee, definite ai sensi dell'art. 30 dell'Allegato I al Regolamento Edilizio, sono specificate all'interno dell'Allegato II al Regolamento Edilizio medesimo. In ogni caso non potrà essere coperta più del 50% della superficie destinata ad impianti.

7. I progetti di ristrutturazione dovranno prevedere la qualificazione delle aree sportive come punti di riferimento per i residenti della frazione: dovrà essere favorita la realizzazione, negli spazi residuali delle attrezzature o nelle aree ad esse limitrofe, di percorsi nel verde utilizzabili per il passeggio, la sosta e lo svago.

8. Le modalità che regolano i processi di trasformazione sono di seguito indicate. Si precisa che la volumetria massima e l'altezza massima indicate sono da ritenere il parametro massimo consentito e non quello cui obbligatoriamente conformarsi.

**a) Sottozona F1A1 (Cavriglia – campo sportivo)**

a.1. Tale sottozona ospita il campo sportivo del capoluogo ed alcune attività ricreative ad esse connesse. Sugli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 300, con il mantenimento dell'attuale altezza massima.

**b) Sottozona F1A2 (Cavriglia – Bellosguardo)**

b.1. Tale sottozona ospita un circuito ciclistico e podistico della lunghezza di circa 2500 metri unitamente ai relativi spogliatoi.

b.2. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con il mantenimento dell'attuale altezza massima.

## **Comune di Cavriglia**

(Provincia di Arezzo)

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

---

### c) Sottozona F1B1 (Neri – campo sportivo)

c.1. Tale sottozona ospita le attrezzature sportive della frazione ed alcune attività ricreative. Sugli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 300, con il mantenimento dell'attuale altezza massima.

### d) Sottozona F1E1 (Meleto – campetto di calcio)

d.1. Tale sottozona ospita le attrezzature sportive della frazione. Sugli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 300, con altezza massima di m. 4,50.

### e) Sottozona F1F2 (S. Barbara – campetti di calcio)

e.1. Tale sottozona ospita alcune attrezzature sportive della frazione. Sugli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 300, con altezza massima di m. 4,50.

### f) Sottozona F1G1 (S. Cipriano – diga 1)

f.1. Tale sottozona è destinata ad ospitare attrezzature ed impianti sportivi, ricreativi e per il tempo libero della frazione. I nuovi edifici potranno complessivamente avere una SUL massima di mq. 300 , con altezza massima di m. 6,50.

### g) Sottozona F1G2 (S. Cipriano – campo sportivo)

g.1. Tale sottozona ospita il campo sportivo della frazione. Sugli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 300, con il mantenimento dell'attuale altezza massima.

### h) Sottozona F1G3 (S. Cipriano – diga 2)

h.1. Tale sottozona ospita il campo da minigolf della frazione.

h.2. Sugli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 300, con il mantenimento dell'attuale altezza massima.

### i) Sottozona F1V1 (Vacchereccia – campo sportivo)

i.1. Tale sottozona ospita le attrezzature sportive della frazione.

Sugli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 300, con altezza massima di m. 6,50.

### l) Sottozona F1P1: area a parco naturale ed immobili ex ostello ed ex ristorante all'interno del "Parco di Cavriglia"

l.1. La sottozona comprende, oltre al parco naturale di proprietà comunale, due strutture precedentemente utilizzate ad ostello e a ristorante. Entrambe le aree sono comprese all'interno del "Parco di Cavriglia" (si veda articolo 51 delle presenti N.T.A.) istituito dall'Amministrazione Comunale intorno agli anni settanta del secolo scorso.

l.2. Il parco naturale è dotato di reception ed ospita una pluralità di attività: nell'area sono presenti una "casa natura" destinata ad attività ricreative, un bar/tavola calda, una zona pic-nic, un ranch con recinti per animali, alcune voliere, un campo da basket con relativi spogliatoi oltre ad alcuni locali accessori (magazzini, depositi, ecc.). I manufatti, per la maggior parte monopiano, sono realizzati in legno, muratura in mattoni o pietra a faccia vista.

1.3. Al fine di mantenere e valorizzare le attività ricreative, sportive e commerciali esistenti, sugli edifici del parco sono ammessi, in via diretta, i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi;
- interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Urbanistica Regionale;
- sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

1.4. Sugli edifici ex ostello ed ex ristorante sono ammessi, in via diretta, i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso;
- Interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Urbanistica Regionale;

1.5. Al fine di promuovere la riqualificazione complessiva della sottozona F1P1 sono consentiti, sulla base dei parametri urbanistici e dei criteri stabiliti all'articolo 33 lettera q) delle presenti norme tecniche di attuazione "Ambito REP1", interventi di valorizzazione dell'area a parco naturale e dei fabbricati ex ostello ed ex ristorante.

1.6. La sottozona F1P1 è compresa, per la sua totalità, all'interno del Sito di Interesse Regionale 88 (IT5190002) che si estende per circa 8000 ettari lungo l'asse nord-sud dei Monti del Chianti, a comprendere anche una vasta porzione nel territorio provinciale di Siena e Firenze: i proponenti di piani, progetti o interventi che possano avere incidenze significative sul mantenimento delle specie e degli habitat presenti sono tenuti a presentare, ai fini della valutazione di incidenza, l'apposito studio redatto ai sensi della L.R. 56/2000.

art. 28 - Sottozona F2

1. Tali aree ospitano strutture per attività culturali, sociali, ricreative, sanitarie, assistenziali, politiche, religiose, cimiteriali e simili.

2. In particolare le attrezzature cimiteriali presenti all'interno del territorio comunale sono identificate, nella cartografia di progetto, con le seguenti sigle:

- cimitero di Cavriglia: sottozona F2A1;
- cimitero di Castelnuovo dei Sabbioni: sottozona F2C2;
- cimitero di Massa dei Sabbioni: sottozona F2D1;
- cimitero di Meleto: sottozona F2E2;
- cimitero di San Cipriano: sottozona F2G2;
- cimitero di Vacchereccia: sottozona F2V1;
- cimitero di Montegonzi: Sottozona F2M1;

## **Comune di Cavriglia**

(Provincia di Arezzo)

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

- cimitero di San Pancrazio: Sottozona F2P1;
- cimitero di Montaio: Sottozona F2MN1;

Le modalità di gestione dei cimiteri che insistono sul territorio comunale sono disciplinate dal regolamento comunale dei servizi cimiteriali.

3. Nella cartografia di progetto sono individuate inoltre, distinte per sigla e numero in ragione delle funzioni ospitate, ulteriori sottozone, per ognuna delle quali è stata prevista una apposita normativa, con indicazione dei parametri edilizi ed urbanistici e delle altre condizioni da rispettare nei processi di gestione degli insediamenti esistenti.

4. Negli impianti esistenti, salvo le ulteriori indicazioni e precisazioni riportate per le singole sottozone, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente;
- Interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Urbanistica Regionale;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

5. Le modalità che regolano i processi di trasformazione sono di seguito indicate. Si precisa che la volumetria massima e l'altezza massima indicate sono da ritenere il parametro massimo consentito e non quello cui obbligatoriamente conformarsi.

### a) Sottozona F2B1 (Neri – chiesa)

a.1. Tale sottozona ospita la chiesa della frazione e l'adiacente fabbricato di servizio. Sugli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 150, a condizione che l'altezza massima non superi m. 6,50 o, qualora di maggiore altezza, quella degli edifici contigui.

### b) Sottozona F2C1 (Castelnuovo – chiesa)

b.1. Tale sottozona ospita la chiesa della frazione e l'adiacente fabbricato di servizio. Sugli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 150, a condizione che l'altezza massima non superi m. 6,50 o, qualora di maggiore altezza, quella degli edifici contigui.

### c) Sottozona F2E1 (Meleto – circolo sociale)

c.1. Tale sottozona ospita il circolo sociale e l'ufficio postale della frazione. Sugli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 150, a condizione che l'altezza massima non superi m. 6,50 o, qualora di maggiore altezza, quella degli edifici contigui.

### d) Sottozona F2F1 (S. Barbara – chiesa)

d.1. Tale sottozona ospita la chiesa della frazione ed alcuni fabbricati adiacenti. Gli interventi sugli edifici di pregio dovranno essere limitati al restauro e risanamento conservativo. Non sono ammessi ampliamenti.

e) Sottozona F2G1 (S. Cipriano – chiesa)

e.1. Tale sottozona ospita la chiesa della frazione ed alcuni fabbricati adiacenti. Gli interventi sugli edifici di pregio dovranno essere limitati al restauro e risanamento conservativo. Non sono ammessi ampliamenti.

f) Sottozona F2H1 (Cetinale – canile consortile)

f.1. Tale sottozona ospita il canile consortile del Valdarno Superiore, unitamente alla adiacente area ubicata nel territorio del Comune di Figline Valdarno.

f.2. È ammessa la realizzazione di volumetrie strettamente attinenti alla destinazione d'uso principale corredate dei necessari servizi.

f.3. Gli interventi dovranno essere realizzati attraverso un progetto unitario di intervento che dovrà comprendere l'intera area ubicata nel Comune di Cavriglia e quella ubicata nel Comune di Figline Valdarno.

f.4. Gli interventi dovranno essere realizzati con un rapporto di copertura non superiore al 50% ed altezza massima non superiore a m. 6,50 e dovranno essere coerenti, nelle tipologie e nei materiali, con le caratteristiche degli edifici rurali della zona.

f.5. Al fine di favorire l'inserimento paesaggistico e limitare l'impatto acustico della struttura dovranno essere messe a dimora un numero adeguato di alberature costituite da specie autoctone.

art. 29 - Sottozone F3

1. Tali aree ospitano attrezzature per attività scolastiche, culturali, ricreative, servizi pubblici, sedi di Enti o Istituzioni.

2. In rapporto ai caratteri specifici di ciascuna porzione del territorio, nella cartografia di progetto sono individuate specifiche sottozone.

3. Le sottozone sono classificate come sottozone di tipo F3nn. Le sigle identificano dette porzioni di territorio, distinguendole per localizzazione e numero come segue:

- Sottozona F3A1: Plesso scolastico di Cavriglia;
- Sottozona F3A2: Sede comunale, servizi per anziani e sanitari;
- Sottozona F3C1 : Plesso scolastico di Castelnuovo;
- Sottozona F3C2: Museo multimediale delle miniere "MINE" e centro di documentazione mineraria;
- Sottozona F3E1 : Scuola elementare di Meleto;
- Sottozona F3F1 : Scuola elementare di S. Barbara;
- Sottozona F3V1: ex scuola elementare di Vacchereccia.

4. Negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

- sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente;
- Interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Urbanistica Regionale;
- ristrutturazione urbanistica;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

5. Sono inoltre ammessi ampliamenti e nuove costruzioni eseguiti sulla base delle esigenze funzionali, a condizione che l'altezza massima non superi m. 6,50 o quella degli edifici contigui qualora di maggiore altezza.

6. Per il fabbricato che attualmente ospita la scuola elementare di Meleto è consentito il cambio di destinazione d'uso da scuola a direzionale. Gli interventi sull'immobile potranno essere realizzati sia da soggetti pubblici che privati previa redazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso all'intera sottozona ivi compresi i sistemi infrastrutturali ad essa contermini o comunque ritenuti necessari, ad insindacabile giudizio del Comune, all'attuazione degli interventi.

#### art. 30 - Sottozone F4

1. Tali aree ospitano attività di pubblico interesse gestite prevalentemente, da parte di privati, quali attrezzature per il traffico ed attività connesse, strutture socio sanitarie private, attrezzature di servizio alle attività produttive, attività ricreative e per il ristoro.

2. In rapporto ai caratteri specifici di ciascuna porzione del territorio, nella cartografia di progetto sono individuate specifiche sottozone, per ognuna delle quali è stata prevista una apposita normativa, con indicazione dei parametri edilizi ed urbanistici e delle altre condizioni da rispettare nei processi di gestione degli insediamenti esistenti.

3. Le sottozone sono classificate come sottozone di tipo F4nn. Le sigle identificano dette porzioni di territorio, distinguendole per localizzazione e numero.

4. Negli edifici esistenti, salvo le ulteriori indicazioni e precisazioni riportate per le singole sottozone, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente;
- Interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Urbanistica Regionale;
- ristrutturazione urbanistica;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

5. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di ampliamento o di nuova costruzione che interessino SUL superiori a mq. 200 sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo esteso all'intera sottozona, ivi compresi i sistemi infrastrutturali in essa perimetrali e/o ad essa contermini e/o comunque ritenuti necessari alla sua attuazione ad insindacabile giudizio del Comune, o, in subordine, ad un ambito ritenuto organico dal

Comune. Nel caso di interventi che non riguardino l'intera sottozona, le eventuali nuove volumetrie potranno essere realizzate in proporzione alle quote di superficie posseduta ed a condizione che sia garantita l'organicità di tutti gli altri eventuali interventi prevedibili nella porzione di sottozona non compresa nell'ambito considerato.

6. Nel caso di interventi edilizi diretti, questi dovranno comunque avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di m. 10,00 dalle strade e da spazi pubblici, salvo diverse limitazioni imposte dal codice della strada;
- m. 5,00 dai confini con privati, salvo diverso accordo tra i confinanti da formalizzare attraverso atto pubblico;
- m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- m. 6,00 tra pareti non finestrate.

7. Le modalità che regolano i processi di trasformazione sono di seguito indicate. Si precisa che la volumetria massima e l'altezza massima indicate sono da ritenere il parametro massimo consentito e non quello cui obbligatoriamente conformarsi.

**a) Sottozona F4A1 (Cavriglia - distributore carburanti)**

a.1. In tale sottozona si trova l'impianto di distribuzione dei carburanti del capoluogo.

a.2. Sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 150, a condizione che l'altezza massima non superi m. 4,50. Sono ammesse attività di ristorazione.

a.3. I progetti edilizi relativi ad interventi su queste aree dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e arredo urbano.

**b) Sottozona F4A2 (Cavriglia – centrale Telecom)**

b.1. Sul fabbricato e sulle aree scoperte adiacenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

**c) Sottozona F4B1 (Neri – casa di riposo)**

c.1. In tale sottozona si trova una casa di riposo privata.

c.2. Sono ammessi ampliamenti della attività insediate sino ad un massimo del 20% della SUL esistente, a condizione che l'altezza massima non superi quella degli edifici contigui.

**d) Sottozona F4C1 (Castelnuovo - distributore carburanti)**

d.1. In tale sottozona si trova l'impianto di distribuzione dei carburanti della frazione.

d.2. Sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 30, a condizione che l'altezza massima non superi m. 3,50. Sono escluse attività di ristorazione.

d.3. I progetti edilizi relativi ad interventi su queste aree dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e arredo urbano.

**e) Sottozona F4C2 (Castelnuovo dei Sabbioni – centrale Telecom)**

e.1. Sul fabbricato e sulle aree scoperte adiacenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

## **Comune di Caviglia**

(Provincia di Arezzo)

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

### f) Sottozona F4F1 (Meleto - distributore carburanti)

f.1. In tale sottozona si trova l'impianto di distribuzione dei carburanti della frazione.

f.2. Sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 300, a condizione che l'altezza massima non superi m. 4,50.

f.3. Sono ammesse attività di ristorazione.

f.4. I progetti edilizi relativi ad interventi su queste aree dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e arredo urbano.

### g) Sottozona F4F3 (S. Barbara – area della centrale elettrica)

g.1. In tale sottozona si trovano la centrale termoelettrica, la stazione per la trasformazione dell'energia elettrica e le ulteriori opere connesse.

g.2. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia con ampliamenti strettamente connessi alle esigenze di riorganizzazione funzionale purché adeguatamente inseriti dal punto di vista ambientale: al fine di mitigare l'impatto visuale della centrale verso la zona collinare eventuali interventi edilizi di ristrutturazione degli immobili esistenti, ampliamento, sostituzione edilizia o nuova costruzione dovranno prevedere la messa a dimora, lato monte, di alberi ad alto fusto di specie locali disposti a macchia; sono comunque vietate le recinzioni in elementi di cemento prefabbricati o in rete a maglia sciolta.

g.3. La centrale termoelettrica è collegata alla stazione ferroviaria di San Giovanni Valdarno da una linea ferroviaria a binario unico, parzialmente elettrificata, che si snoda principalmente sulla riva destra del torrente San Cipriano, attraversando varie zone e sottozone omogenee: per detta linea ferroviaria sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di messa in sicurezza.

### h) Sottozona F4F5 (Santa Barbara – centrale Telecom)

h.1. Sul fabbricato e sulle aree scoperte adiacenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

### i) Sottozona F4G2 (S. Cipriano - distributore carburanti)

i.1. In tale sottozona si trova l'impianto di distribuzione dei carburanti della frazione.

i.2. Sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 300, a condizione che l'altezza massima non superi m. 4,50. Sono ammesse attività di ristorazione.

i.3. I progetti edilizi relativi ad interventi su queste aree dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e arredo urbano.

## **Art. 30bis -Sottozona F5 – (Area commerciale -media struttura di vendita)**

### Obiettivi della previsione:

*Area destinata ad insediamento commerciale, relativa a media struttura di vendita, individuata come idonea per ubicazione, per prossimità al centro abitato e per rapporto con la viabilità provinciale e comunale, facente parte dei beni in disponibilità dell'amministrazione comunale.*

*L'attuazione della previsione potrà avvenire una volta che l'area sarà stata alienata al soggetto attuatore dell'intervento, da individuarsi attraverso un bando pubblico.*

*L'obiettivo della previsione è sopperire alla carenza di uno spazio destinato al commercio di prima necessità, fortemente sentita dai cittadini, in particolar modo nel periodo delle restrizioni sulla mobilità determinate dal lockdown.*

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- **(SE)**. "Superficie edificabile" commerciale max mq 1.200 di cui 600 mq destinata a media struttura di vendita la restante ad attività complementari

- **(IC)** "Indice di copertura" max 50%

- **(HMax)** "Altezza dell'edificio" 8 mt.

- **(SP)** "Superficie permeabile" minima 25% dell'area di trasformazione

Distanza dai fabbricati 10mt

Distanze minime dai confini e dalle strade 5 mt

-L'intervento è subordinato alla redazione di uno specifico **progetto unitario convenzionato** costituito da elaborati descrittivi della sistemazione complessiva dell'area e che regoli gli aspetti :

- **planivolumetrici di inserimento**, anche attraverso opere di mitigazione ambientale, al fine di conseguire una soluzione progettuale integrata e qualificante il contesto urbano e paesaggistico che l'accoglie, con particolare riferimento al raccordo con le aree residenziali circostanti e con la viabilità provinciale;
- **viabilistici** con gli innesti sulle viabilità esistenti che la delimitano, S.P. n. 14 delle Miniere e Via del Riposo, gli accessi e la dotazione infrastrutturale e di standards;

-Il progetto dovrà comprendere uno **studio dell'impatto sulla viabilità, provinciale e comunale**, redatto secondo le normali condizioni di traffico e dovrà sviluppare una idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare sia in funzione del traffico operativo specializzato e del traffico commerciale, così come con la rete di trasporto pubblico locale ed i percorsi ciclopedonali, tenuto conto delle seguenti disposizioni e di quant'altro previsto dalla normativa di riferimento:

a) i collegamenti fra il parcheggio destinato alla clientela e le strade pubbliche o comunque di accesso dovranno essere indipendenti e separati da ogni altro collegamento, distinguendoli chiaramente dalle altre viabilità, anche qualora utilizzate per carico- scarico merci o riservate ai pedoni;

b) gli accessi alla struttura commerciale dovranno essere evidenziati con idonea segnaletica stradale conforme al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della strada) al fine di essere chiaramente percepiti dai veicoli in percorrenza sulla viabilità pubblica. In prossimità degli accessi e in particolare in corrispondenza delle intersezioni dovrà essere garantita la distanza di visibilità per l'arresto dei veicoli impegnati in ogni tipo di manovra, inoltre, la segnaletica stradale e quella di orientamento dovranno integrarsi in modo da consentire l'immediata ed univoca identificazione del percorso di accesso veicolare al parcheggio;

c) i collegamenti fra il parcheggio e le viabilità pubbliche dovranno essere costituiti da almeno due varchi a senso unico indipendenti, opportunamente distanziati tra loro anche se insistono sullo stesso tratto viario, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia;

d) i raggi di curvatura e le larghezze utilizzate per raccordare la viabilità pubblica con il parcheggio della struttura commerciale e/o le altre aree carrabili dovranno essere dimensionati in base agli effettivi ingombri dinamici dei veicoli attesi;

e) dovrà essere garantita idonea illuminazione artificiale, in conformità a quanto stabilito dalla normativa vigente per il raccordo con la tipologia di strada considerata e in ottemperanza alle disposizioni regionali sull'inquinamento luminoso;

f) dovrà essere garantito il corretto smaltimento e regimazione delle acque meteoriche incidenti sulle aree di progetto.

La progettazione della viabilità di immissione dovrà rispettare le disposizioni vigenti in materia di progettazione stradale, con particolare riferimento al D.M. delle infrastrutture e dei trasporti 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade), al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 19 aprile 2006 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali), al D.Lgs. n. 285/1992 e al D.P.R. n. 495/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

-In aggiunta agli standard previsti dall'art. 5 punto 2 del D.M. n. 1444/68, dovrà essere garantita una **dotazione di parcheggi** rispondente alle disposizioni della normativa di riferimento per il commercio, prevedendo inoltre spazi specificatamente attrezzati per il posteggio di biciclette e ciclomotori:

- parcheggi per la **sosta stanziale**, ubicati all'interno dell'edificio e nell'area di pertinenza nella misura di cui all'art. 2, comma 2 della L. 122/89, maggiorata degli spazi per parcheggio temporaneo dei mezzi per la movimentazione delle merci;
- *parcheggi per la **sosta di relazione**, realizzati su aree private, all'interno dell'edificio o nell'area di pertinenza degli stessi, oppure in altre aree o edifici a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura dell'esercizio, ad una distanza idonea a consentire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale, nella misura di 1,5 mq per ogni mq di superficie di vendita e 1 mq per ogni mq di superfici utili coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari a quella commerciale. Una quota pari al 10 per cento del parcheggio per la sosta di relazione è riservata al personale dipendente.*

*-Il numero dei posti auto deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione e non può essere inferiore a un posto ogni 25 metri quadrati di superficie di parcheggio.*

*-I parcheggi devono essere dotati di almeno un punto per la ricarica dei veicoli elettrici ed inoltre dovranno essere predisposte infrastrutture di canalizzazione per almeno un posto auto ogni cinque al fine di consentire anche in fase successiva di installare ulteriori punti di ricarica per veicoli elettrici;*

-Le aree destinate a parcheggio dovranno essere adeguatamente ombreggiate, rispettando la misura minima di un albero ogni 100 mq di parcheggio e con una disposizione studiata in modo da determinare una corretta disponibilità delle zone d'ombra sull'intera superficie considerata.

*Gli alberi dovranno essere di specie autoctona o naturalizzate da lungo tempo, a crescita veloce, presentare chioma e portamento espanso ed avere una dimensione a maturità*

*compresa fra 10 e 16 mt di altezza. Sull'area di pertinenza degli alberi sono da evitare gli interventi di bitumatura e le cementificazioni.*

Dovrà essere redatto uno **Studio di compatibilità paesaggistica** che valuti la percezione delle trasformazioni previste dai principali punti di vista, i rapporti con l'edificato preesistente, anche prevedendo opere di mitigazione ambientale integrate nel contesto. Al tal fine dovranno essere limitati al minimo gli sbancamenti e la formazione di muri a retta, dovrà essere valutata una schermatura realizzata con specie autoctone lungo la viabilità principale e verso le residenze. Potranno, inoltre, essere previste forme di mitigazione con alberature, che vadano ad interessare aree ricadenti in proprietà private limitrofe, previa accordi fra le parti. Le soluzioni progettuali dovranno essere improntate a determinare il minimo impatto, anche attraverso le finiture scelte per le facciate, come per esempio soluzioni di bioingegneria volte alla costituzione di pareti e tetti verdi.

Al fine della riduzione dei consumi energetici e tenuto conto della normativa di settore, dovrà essere prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici, non riflettenti, secondo schemi regolari, nella parte di copertura non utilizzata.

#### Disposizioni prescrittive sulla sostenibilita' ambientale

Componente aria: Per quanto il comune di Cavriglia non faccia parte dei territori che presentano criticità relativamente ai valori di qualità dell'aria, dovrà essere privilegiato, ai fini del mantenimento della risorsa aria, la piantumazione di specie arboree con capacità di assorbimento degli inquinanti, materiale particolato e ozono, quali misure di mitigazione e compensazione, per il quale si rimanda alle Linee guida regionali che hanno trovato applicazione sul sito web: <https://servizi.toscana.it/RT/statistichedinamiche/piante/>

Componente energia: Dovranno essere attuate le prescrizioni minime riferite alla fonti rinnovabili ad oggi definite dal D.Lgs. 28/2011

Componente rumore: Ai fini di mitigare possibili effetti rumorosi determinati dal transito di mezzi pesanti, l'area di carico e scarico merci dovrà trovare collocazione nella zona più distante dalle residenze.

Componente idrica: dovrà essere previsto il recupero e riuso delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e di recupero per l'irrigazione e l'innaffiamento delle zone verdi e per usi non potabili, prevedendo l'installazione di una rete duale. Prevedere che la rete antincendio e quella innaffiamento delle aree verdi siano separate da quella idropotabile. Scarichi di water a doppia pulsantiera.

Le pavimentazioni stradali, i parcheggi e le pertinenze, nell'ambito delle aree di trasformazione previste, dovranno essere realizzate con materiali permeabili, si dovrà concorrere al mantenimento e all'incremento della permeabilità ecologica delle reti degli agroecosistemi, prevedendo adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) che creino continuità con le aree contermini.

#### Criteri generali di fattibilità

**in relazione agli aspetti geologici:** le condizioni di attuazione dell'intervento dovranno essere tese a lasciare inalterata la situazione attuale senza modificare negativamente le condizioni e i processi geomorfologici presenti nell'area;

**in relazione agli aspetti sismici:** vista la presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisicomeccaniche significativamente diverse, dovrà essere effettuata una

campagna di indagini geofisiche di superficie (sismica a rifrazione in onde P e Sh) che definisca le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi, posti a contatto, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. Le indagini geofisiche dovranno essere tarate mediante indagini geognostiche dirette (sondaggi a carotaggio continuo).

Si ricorda che nell'ambito delle aree caratterizzate a pericolosità sismica locale elevata (S3), la valutazione dell'azione sismica (NTC 2018, paragrafo 3.2), da parte del progettista, è supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3), da condurre in fase di progettazione, nei seguenti casi:

- realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti, ricadenti, nelle classi d'indagine 3 o 4, come definite dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della L.R. n. 65/2014;
- realizzazione o ampliamento di edifici a destinazione residenziale, ricadenti in classe d'indagine 4, come definita dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della L.R. n. 65/2014;

in relazione al rischio alluvioni: in relazione al rischio alluvioni non vengono forniti criteri in quanto la zona, viste le caratteristiche morfologiche e altimetriche, non è classificata dal punto di vista della pericolosità da alluvioni.

#### **art. 31 - Sottozone FT**

1. Tali aree, già edificate, ospitano o sono vocate ad ospitare attività ricettive e di ristoro da realizzarsi, prevalentemente, da parte di privati, quali bar, ristoranti, attività alberghiere, extraalberghiere e simili.

2. In rapporto ai caratteri specifici di ciascuna porzione del territorio, nella cartografia di progetto sono individuate specifiche sottozone, per ognuna delle quali è stata prevista una apposita normativa, con indicazione dei parametri edilizi ed urbanistici e delle altre condizioni da rispettare nei processi di gestione degli insediamenti esistenti.

3. Le sottozone sono classificate come sottozone di tipo FTnn. Le sigle identificano dette porzioni di territorio, distinguendole per localizzazione e numero.

4. Negli edifici esistenti, salvo le ulteriori indicazioni e precisazioni riportate per le singole sottozone, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo, con esclusione degli interventi che comportino la variazione della destinazione d'uso degli immobili e/o l'aumento del numero delle unità immobiliari;
- Interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Urbanistica Regionale;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

5. Le modalità che regolano i processi di trasformazione per le singole sottozone sono di seguito indicate. Si precisa che la volumetria massima e l'altezza massima indicate sono da ritenere il parametro massimo consentito e non quello cui obbligatoriamente conformarsi.

6. Eventuali interventi di ampliamento o nuova costruzione previsti per le singole sottozone dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti e, in caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di m. 10,00 dalle strade e da spazi pubblici, salvo diverse limitazioni imposte dal codice della strada;
- m. 5,00 dai confini con privati, salvo diverso accordo tra i confinanti da formalizzare attraverso atto pubblico;
- m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- m. 6,00 tra pareti non finestrate.

7. Le sottozone FTG1 (S. Cipriano: diga 1), FTG3 (S. Cipriano: diga 3), FTG4 (S. Cipriano: diga 4), a cui è attribuita una volumetria massima edificabile di 3000 mc, sono oggetto di un piano particolareggiato approvato nell'anno 2010 in variante al Regolamento Urbanistico: per esse valgono le specifiche norme di piano attuativo.

8. Gli interventi su aree turistico-ricettive poste esternamente ai centri abitati dovranno privilegiare prioritariamente il recupero dei manufatti esistenti prima di impegnare nuovo suolo.

a) Sottozona FTA1\_1 (Cavriglia – via dei Colli)

a.1. La zona è oggetto di piano attuativo approvato nell'anno 2013 in variante al Regolamento Urbanistico: per l'area valgono le specifiche norme di piano attuativo.

a.2. Nei limiti della volumetria assegnata alla sottozona è prevista la realizzazione delle seguenti attività a servizio non esclusivo dell'attività ricettiva: bar, ristorante, bazar e centro benessere.

a.3. Al termine di validità del piano sugli immobili esistenti sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con esclusione delle addizioni funzionali consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Urbanistica Regionale;

a.4. Eventuali mutamenti di destinazione d'uso degli immobili sono consentiti previa redazione di un piano di recupero che interessi l'intero ambito FTA1\_1.

b) Sottozona FTD1 (Massa – Poggio al vento)

b.1. Attraverso il completo recupero degli edifici esistenti, previo approvazione di un piano attuativo esteso all'intera sottozona, è ammessa la realizzazione di strutture turistico ricettive, con possibilità di incremento della SUL fino ad un massimo del 20% della SUL esistente. Le nuove costruzioni dovranno realizzarsi, preferibilmente, in corpi staccati dotati di propria autonomia tipologica ed avere una altezza massima di mt. 7,50.

b.2. Oltre ai parcheggi previsti in generale per le zone "F", dovrà essere reperito un ulteriore posto auto per ogni camera prevista nel progetto.

c) Sottozona FTG1 (S. Cipriano: diga 1)

c.1. La sottozona è oggetto di un piano attuativo insieme alle sottozone FTG3 (S. Cipriano: diga 3), FTG4 (S. Cipriano: diga 4): per le suddette aree valgono le specifiche norme di piano attuativo approvato in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 29/11/2010.

d) Sottozona FTG3 (S. Cipriano: diga 3)

d.1. La sottozona è oggetto di un piano attuativo insieme alle sottozone FTG1 (S. Cipriano: diga 1), FTG4 (S. Cipriano: diga 4): per le suddette aree valgono le specifiche norme di piano attuativo approvato in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 29/11/2010.

e) Sottozona FTG4 (S. Cipriano: diga 4)

e.1. La sottozona è oggetto di un piano attuativo insieme alle sottozone FTG1 (S. Cipriano : diga 1), FTG3 (S. Cipriano: diga 3): per le suddette aree valgono le specifiche norme di piano attuativo approvato in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 29/11/2010.

f) Sottozona FTP2: campo solare

f.1. La sottozona, compresa all'interno del "Parco di Cavriglia" (si veda articolo 51 delle presenti N.T.A.) istituito dall'Amministrazione Comunale intorno agli anni settanta del secolo scorso, ospita un campo solare che svolge funzioni di ricettività per scuole, gruppi organizzati ecc.

f.2. Il campo solare si compone di alcuni bungalow, refettorio, servizi igienici, magazzini ed altri locali accessori oltre a spazi aperti destinati ad attività ricreativa e svago.

f.3. All'interno di tale sottozona sono ammesse destinazioni d'uso a turistico ricettivo e a servizi (attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili);

f.4. All'interno di tale sottozona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- incremento fino ad un massimo del 20% della SUL esistenti;
- sostituzione edilizia con contestuale incremento della SUL nel limite massimo del 20% della SUL esistente;
- Interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Urbanistica Regionale;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

f.5. La sottozona FTP2 è compresa, per la sua totalità, all'interno del Sito di Interesse Regionale 88 (IT5190002) che si estende per circa 8000 ettari lungo l'asse nord-sud dei Monti del Chianti, a comprendere anche una vasta porzione nel territorio provinciale di Siena e Firenze: i proponenti di piani, progetti o interventi che possano avere incidenze significative sul mantenimento delle specie e degli habitat presenti sono tenuti a presentare, ai fini della valutazione di incidenza, l'apposito studio redatto ai sensi della L.R. 56/2000.