



COMUNE DI CAVRIGLIA
PROVINCIA DI AREZZO

V.le Principe di Piemonte - 52022- 055966971 - - FAX 0559503 PEC comune.caviglia@postacert.toscana.it Part. IVA **00242200517**

AREA URBANISTICA

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-

CONTRIBUTI AL DOCUMENTO PRELIMINARE
DETERMINAZIONI



Responsabile Procedimento: Geom. Piero Secciani
Garante Informazione e Partecipazione: P.I. Mario Baldini

PREMESSA

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

La Variante proposta è finalizzata a rendere un servizio essenziale, che risponda ad una esigenza cresciuta nel territorio comunale a seguito dello sviluppo demografico della popolazione e particolarmente sentita dalla cittadinanza nell'attuale periodo di limitazione negli spostamenti;

La rete commerciale del comune di Cavriglia, infatti, è costituita esclusivamente da esercizi di vicinato, estremamente ridotti o mancanti in alcune frazioni, volti a soddisfare le sole prime necessità dei cittadini e la popolazione è costretta a gravitare su i centri commerciali di fondovalle;

Con deliberazione n. 18 del 13/02/2021 la Giunta Comunale ha avviato, il procedimento di 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. per la localizzazione di un'area commerciale relativa a media struttura di vendita nel capoluogo -Cavriglia, e contestualmente il procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art. 5, comma 3, lett a) della L.R. 10/2010 consulenze Documento preliminare di assoggettabilità a V.A.S. redatto ai sensi dell'art. 22, comma 3 e art. 23 comma 2 con le modalità di cui all'art. 8 comma 5 della L.R. 10/2010;

Con nota a mezzo pec n. 2628 del 17/02/2021 il Documento Preliminare è stato trasmesso all'Autorità Competente, ai sensi dell'art. 22 e 23 secondo le modalità di cui all'art. 8 comma 5 della L.R. n. 10/2010 e ai soggetti competenti, di seguito riportati, in materia ambientale al fine di acquisirne il parere :

Segretariato Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana.

Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo.

Regione Toscana.

Ufficio Genio Civile di Arezzo - Regione Toscana.

Provincia di Arezzo.

Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale.

ARPAT - Dipartimento Provinciale di Arezzo – Servizio locale Valdarno

Azienda U.S.L. 8 Arezzo.

AIT Autorità Idrica Toscana

Soggetto gestore del servizio idrico integrato PUBLIACQUA SPA

Ente gestore della distribuzione gas CENTRIA s.r.l.

Terna S.p.a.

Ente gestore della distribuzione energia elettrica ENEL S.p.A

Ente gestore della rete telefonica TELECOM S.p.A

Autorità di Ambito ATO Toscana

Ente gestore raccolta e smaltimento rifiuti SERVIZI ECOLOGICI INTEGRATI TOSCANA SRL

Comando Provinciale Vigili del Fuoco

Città Metropolitana di Firenze

Provincia di Siena

Comune di Figline e Incisa Valdarno

Comune di Greve in Chianti

Comune di Radda in Chianti

Comune di Gaiole in Chianti

Comune di Montevarchi

Comune di San Giovanni Valdarno

A seguito della trasmissione del Documento di Avvio del Procedimento e del Documento Preliminare, risultano pervenuti, nei termini stabiliti, i seguenti pareri e contributi, che si allegano quale parte integrante al

presente documento:

A) Prot. 2837 Del 22/02/2021 – Comando Vigili del Fuoco Arezzo;

B) Prot. 3813 del 10/03/2021 – Autorità di Bacino Distettuale dell'Appennino Settentrionale

C) Prot. 4387 del 20/03/2021 - Regione Toscana -Direzioe Ambienteed Energia-Settore VIA-VAS

Prot. 4493 del 22/03/2021-Regione Toscana -Direzioe Urbanistica che allega contributi di : "Pianificazione e controlli in materia di cave"- "Autorità di Gestione FEARS.Sostegno allo sviluppo delle attività agricole", "Settore Forestazione. Usi Civici. Agroambiente", "Infrastrutture pe attività produttive e trasferimento tecnologico", "Settore VIA-VAS-Opere pubbliche di interesse strategico regionale", "Tutela della Natura e del Mare", "Servizi Pubblici locali, Energia e Inquinamenti"

D) Prot. 4396 del 20/03/2021- Publiacqua S.p.a.

In data 22 marzo 2021 si è riunita l'Autorità Competente, che sulla base del Documento Preliminare e tenuto conto dei contributi pervenuti si è espressa ai sensi dell'art. 2, comma 4, della L.R. 10/2010, chiedendo all'Amministrazione Comunale di prendere atto dei contributi pervenuti e di chiarire ed integrare gli aspetti sollevati nei contributi pervenuti ed in particolare a quanto valutato dalla Regione Toscana Settore VIA-VAS.

DETERMINAZIONI IN MERITO AI CONTRIBUTI Pervenuti

A- Ministero dell'Interno- Comando Vigili del Fuoco di Arezzo

Il Comando dei Vigili del Fuoco -Arezzo, per quanto di loro competenza, ricorda che le Amministrazioni Comunali hanno l'obbligo di installazione e manutenzione degli idranti antincendio stradali, e pertanto si raccomanda di analizzarne la dislocazione nell'intero territorio comunale e di pianificare gli interventi atti a garantire la possibilità di rifornimento idrico ai mezzi di soccorso antincendio, anche nelle zone commerciali ed industriali;

Parere: *Si accoglie il contributo quale riferimento per la successiva fase progettuale*

B) Prot. 3813 del 10/03/2021 – Autorità di Bacino Distettuale dell'Appennino Settentrionale

L'Autorità di Bacino, ricordando tutti gli strumenti di pianificazione dell'Autorità, riguardo alla previsione oggetto di Variante indica che l'area di intervento ricade in ambito di pericolosità "3" per fenomeni di "flash flood", rimandando l'indicazione ai contenuti del piano di protezione civile del comune, da atto che l'area in esame non ricade in aree classificate a pericolosità di frana dal PAI. Per quanto riguarda il Piano di Gestione delle Acque da conto che non è previsto l'espressione sugli strumenti di pianificazione, viene comunque ricordato che l'attuazione delle previsioni non dovrà comportare impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei potenzialmente interessati.

Parere: *Si accoglie il contributo quale riferimento per la successiva fase progettuale.*

C) Regione Toscana -Direzioe Urbanistica che allega contributi dei diversi settori:

CI) Direzione Politiche della Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale - Settore Pianificazione e controlli in materia di cave

Il Settore Pianificazione e controlli in materia di cave segnala che il Piano Regionale Cave, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 47 del 21 luglio 2020, non prevede aree di interesse estrattivo nell'ambito territoriale della variante.

Parere: *Non si rilevano elementi di valutazione in merito all'area di variante.*

CII) Direzione Agricoltura e sviluppo rurale - Settore Autorità di gestione FEASR. Sostegno allo sviluppo delle attività agricole

Il Settore Autorità di gestione FEASR. Sostegno allo sviluppo delle attività agricole, non rileva

problematiche da segnalare sulle materie agricole di propria competenza.

Parere: Non si rilevano elementi di valutazione in merito all'area di variante.

CIII) Direzione Agricoltura e sviluppo rurale -Settore Forestazione. Usi Civici. Agroambiente

Il Settore forestazione non si riscontra particolari problematiche per quanto di competenza .

Parere: Non si rilevano elementi di valutazione in merito all'area di variante.

CIV) Direzione Attività Produttive. Settore "Infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico"

Il Settore in questione riassume i finanziamenti concessi al Comune di Cavriglia.

Parere: Non si rilevano elementi di valutazione in merito alla variante in oggetto.

CV) Direzione Ambiente ed Energia - Settore VIA VAS Opere pubbliche di interesse strategico regionale

Il contributo, analizza il Documento Preliminare e ne evidenzia carenze rispetto alcuni profili di sostenibilità ambientale che, a parere di detto settore, non escludono il verificarsi di effetti ambientali significativi. Gli aspetti trattati vengono di seguito valutati puntualmente:

1.-*Nel DP viene evidenziato che, rispetto alle valutazioni effettuate per il RU/2014 occorre "integrare le valutazioni determinate dall'introduzione della nuova funzione, dall'incremento del dimensionamento ..", ma al suo interno non si rilevano valutazioni dell'incremento del dimensionamento per la variante al PS in relazione al QC di tutte le componenti ambientali aggiornato con l'esito del monitoraggio ambientale e tenendo conto degli impatti cumulativi.*

2.-*Il DP non ha evidenziato gli obiettivi e le strategie ambientali del RU/2014 riconducibili alle varianti attuali. In mancanza di tali obiettivi e strategie riferibili al RU/2014, gli obiettivi e le strategie ambientali delle varianti avrebbero dovuto essere individuate nel DP, così come le conseguenti "condizioni di trasformabilità" nonché le regole/indirizzi finalizzati costituire il quadro di riferimento del progetto. Tali condizioni/regole/indirizzi avrebbero dovuto essere integrate nelle norme della variante al RU al fine di costituire il quadro di riferimento per orientare e valutare il successivo progetto. Considerando, inoltre, che attualmente sono in fase di definizione il nuovo PSI e il POC sarebbe stato opportuno anche verificare la coerenza delle varianti con gli obiettivi e le strategie ambientali del PSI e del POC (ad esempio in relazione a una eventuale nuova definizione del perimetro del TU).*

La previsione dettata dall'esigenza dell'intero territorio comunale di avere a disposizione un servizio primario attualmente carente, determina la necessità di operare sul dimensionamento del PS e conseguentemente introdurre una nuova previsione e funzione nel RU. Il dimensionamento introdotto nel PS, coerente con gli indirizzi dello strumento di pianificazione territoriale vigente e con quello in fase di definizione (Avvio formazione PSI), ha portato alla valutazione dell'incremento delle pressioni ambientali che potrebbero comportare maggiore rilievo. Gli aspetti evidenziati sono riferiti alla viabilità, all'incremento di traffico veicolare nell'area e i possibili riflessi sul sistema aria senza trascurare l'incidenza dell'intervento su un'area attualmente destinata a verde pubblico.

La previsione viene riassunta come la riduzione del filtro verde fra l'abitato e la viabilità provinciale, pertanto, introducendo una soluzione peggiorativa rispetto alla strategia ambientale, a suo tempo, correttamente adottata. Occorre, a tal fine, attraverso una conoscenza diretta del territorio, dare atto che, la morfologia, lo sviluppo urbanistico del centro abitato, la rete viaria e infrastrutturale, la delimitazione del territorio urbanizzato, non rendono possibile trovare alternative alla scelta fatta, se non compromettendo, dal punto di vista ambientale e paesaggistico, equilibri definiti. Questo non limita la volontà di mitigare i possibili e minimi effetti determinati dalla scelta indicata, con la previsione di interventi mirati, in un'area che resta comunque servita da grandi spazi di verde pubblico.

Come detto, gli aspetti riferiti ad impatti cumulativi, sono stati valutati, tenendo conto della realtà territoriale del comune di Cavriglia. La nuova previsione, si trova all'interno del territorio urbanizzato e servita dalla viabilità Provinciale delle Miniere, limite fisico allo sviluppo dell'abitato, e principale asse viario di collegamento, anche con le frazioni del territorio.

Per quanto riguarda i flussi di traffico nel tratto interessato, la Provincia di Arezzo ha messo a disposizione il dato TGM tot. 2433 che, attualmente, si ritiene possa incidere per il 50% nelle ore di rientro alle abitazioni- il mattino dalle ore 11,00 alle ore 13,00 e pomeriggio dalle 17,00 alle 20,00 :

TGM tot. 2433x 50%= 1216,50 circa 1250 mezzi nelle 5 ore di punta per complessivi 250 veic/h

Tale valore si ritiene possa essere incrementato dalla presenza della nuova previsione, nelle fasce orarie indicate per circa il 20%, che determinerà:

$TGM_{tot.} \cdot 20\% = 2919$ circa 3000 mezzi, che nelle 5 ore di punta interverrà per oltre il 50%

Consideriamo un'incidenza di 1500 mezzi nelle 5 ore di punta per complessivi 300 veic/h.

L'incremento previsto risulterebbe di circa 50 veic/h.

Ricordato che ai sensi del DM 5 novembre 2001 n. 6792, la portata di servizio per strada "F" è di 450 veic/h e per una strada "C" è di 600 veic/h, l'impatto dei flussi di traffico risulta sostenibile e di minimo aggravio rispetto alla situazione attuale.

Occorre, inoltre, dare atto che la localizzazione della previsione è facilmente raggiungibile a piedi e attraverso la rete di percorsi ciclabili e pedonali a servizio degli abitanti del Capoluogo, riducendo quindi ulteriormente il numero dei mezzi che deve raggiungere l'area.

Per quanto riguarda il sistema aria, come già detto, il Comune di Cavriglia fa parte delle aree del territorio regionale in cui i livelli di qualità dell'aria rientrano nella norma. Va comunque ricordato che, nel rispetto del Piano Regionale PRQA, approvato con DCR n. 72/2018, l'obiettivo specifico per le aree non critiche stabilisce, a seguito di nuove previsioni degli atti di governo del territorio, che qualora comportino aggravio del quadro emissivo esistente, dovranno essere introdotte misure di mitigazione. Dato che l'incidenza di un'impatto cumulativo, determinato dalla previsione in oggetto, risulta estremamente ridotta o nulla, si ritiene di inserire nelle NTA della sottozona riferimenti diretti a mitigare eventuali effetti, in particolare, tenuto conto della presenza di residenze.

Gli aspetti riferiti alle emissioni acustiche, risultano coerenti con il PCCA che colloca l'area in classe IV, in quanto dentro la fascia determinata dalla viabilità provinciale. Viene ritenuto, comunque, importante la regolamentazione degli orari legati al carico e scarico merci e a tal fine le NTA della sottopozona dovranno prevedere la redazione di un programma che tenga conto delle arrivi dei mezzi pesanti per i rifornimenti che non potranno coincidere con gli orari di riposo come indicati nei regolamenti comunali (Polizia Urbana).

3.- Si rileva come la trasformazione di un'area attualmente destinata a verde in un'area in gran parte edificata risulta in primo luogo problematica in relazione all'obiettivo generale (ma che dovrebbe guidare tutte le trasformazioni territoriali), di minimizzare il consumo e l'impermeabilizzazione di suolo. Inoltre considerando i parametri urbanistici introdotti nell'art.30bis (Indice di copertura max pari al 50%, superficie permeabile minima pari al 25%, su un'area di circa 3.000 MQ con 1.200 MQ di nuova SE ad un piano) e che non sono state quantificate le aree per gli standard e le aree per i parcheggi della MSV (ma si legge che i parcheggi per la sosta di relazione potranno essere localizzati in altre aree o edifici, in quanto probabilmente non è possibile reperire all'interno dell'area la dotazione di parcheggi previsti per legge) si può prevedere che l'area risulterà quasi totalmente impermeabilizzata e il verde si ridurrà all'ombreggiatura dei parcheggi e ad un filare di alberi sia su via delle Miniere che verso la residenza ("schermatura di piante di tipo autoctono lungo il tratto della strada provinciale e verso la zona residenziale").

Il dimensionamento introdotto con la variante agli strumenti urbanistici è naturalmente un limite massimo legato alle superfici utili previste per tali funzioni. L'attuazione della previsione dovrà, in ogni caso, rispondere ai limiti inderogabili ed ai parametri stabiliti dalla normativa di riferimento, compresa la necessaria verifica delle superfici permeabili e delle aree a parcheggio.

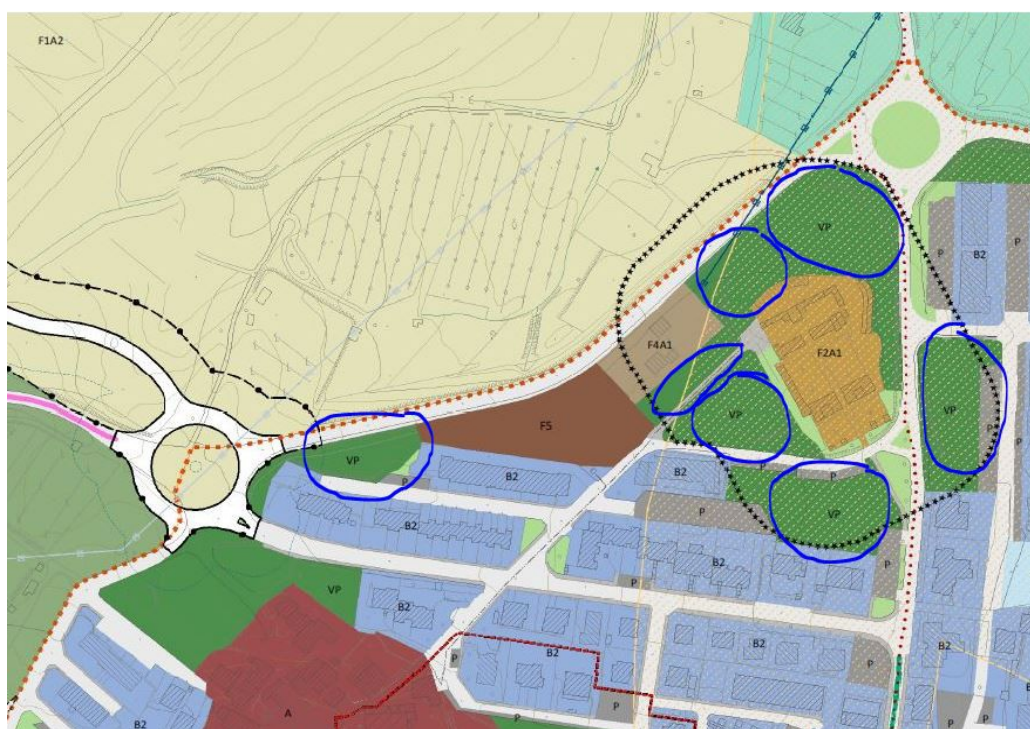
Per quanto riguarda il reperimento dello standard dei parcheggi, come previsto dalla normativa di settore, può essere localizzato in aree esterne all'area commerciale se non reperibile al suo interno (sosta di relazione). Le NTA disporranno che vengano contenute le superfici impermeabilizzate, attraverso l'impiego di materiali permeabili per le pavimentazioni stradali e per le pertinenze nell'ambito delle aree di trasformazione previste, 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.

4.- La scelta localizzativa va dunque ad incidere in aree, sebbene all'interno del TU, funzionali all'attuazione della strategia ambientale del RU/2014 per l'ambito territoriale di riferimento; tale strategia verrebbe dunque compromessa. Tale aspetto non può che essere valutato negativamente sotto il profilo della sostenibilità ambientale considerando anche che la scelta effettuata non scaturisce da una analisi di alternative volte ad escludere altre possibili soluzioni a più elevata compatibilità ambientale quali ad esempio la possibilità di recupero/riutilizzo di involucri o la localizzazione in contesti di maggior degrado rispetto ad un'area di verde pubblico con un parco attrezzato realizzato

recentemente.

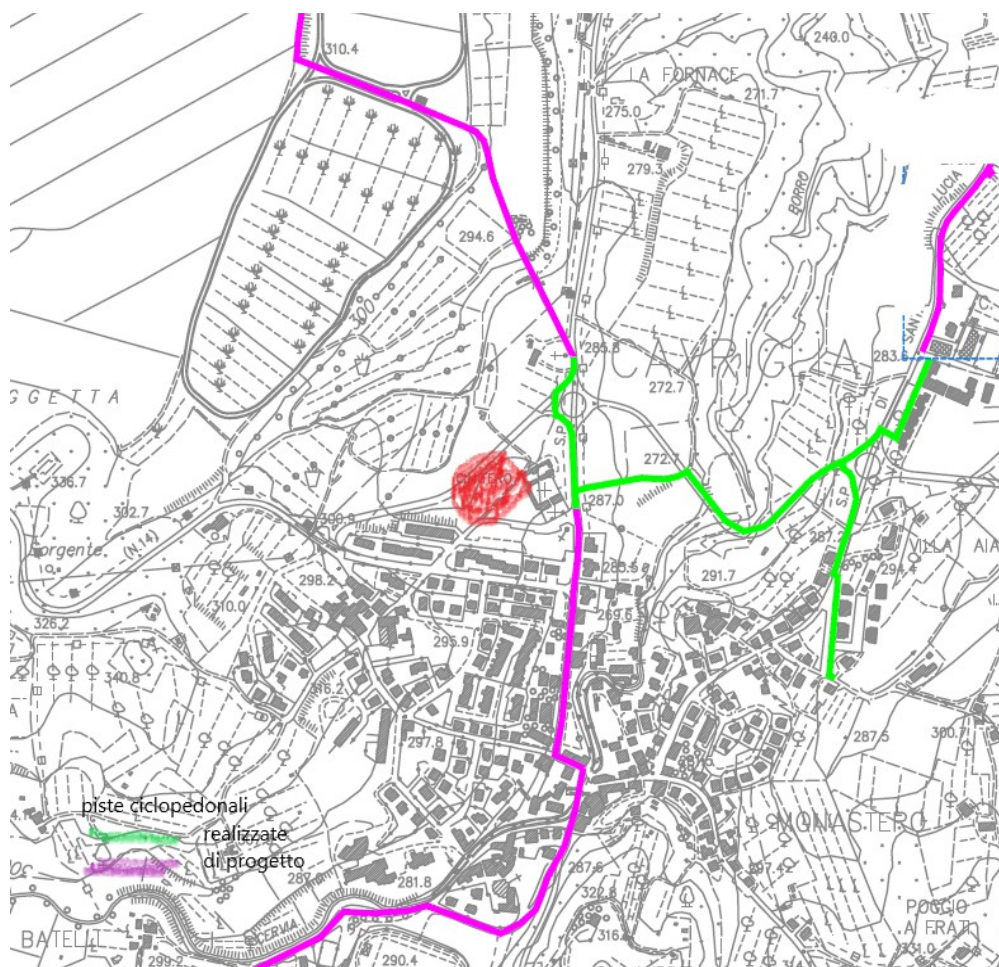
Si ritiene che la contestata scelta localizzativa, come già detto, debba essere valutata, in una logica più ampia, che vada oltre la semplice lettura della riduzione di un verde pubblico, quale scelta strategica del RU 2014, ma dovrà tenere conto di sopraggiunte, condizioni sociali, economiche, non prevedibili fino allo scorso anno. La necessità di limitare gli spostamenti fra territori comunali ha posto il tema della localizzazione di un nuovo servizio essenziale per la cittadinanza, valutando la soluzione meno impattante per rapporto con le infrastrutture principali, che non abbia interferenze con l'interno del centro abitato, poichè non presenta condizioni idonee alla localizzazione di una media struttura di vendita sia dal punto di vista della morfologia dei luoghi, sia per la rete viaria che lo serve. Inoltre, il capoluogo Cavriglia è un centro prevalentemente residenziale, e nel tempo le strategie di sviluppo, già espresse nel Documento Preliminare, hanno visto localizzare opifici e strutture di tipo artigianale industriale, che potrebbero essere convertiti in una logica di riuso, in aree esterne e lontane dal centro abitato. L'area indicata per la variante pur coincidente con un verde pubblico risulta inserita in un sistema di aree verdi pubblici, che per ubicazione ed attrezzature risultano ampiamente fruite dalla cittadinanza a differenza dell'area in oggetto.

Per ulteriore chiarezza si riporta un estratto del RU nel quale è possibile evidenziare la presenza di aree verdi pubbliche attrezzate:



5.-In relazione al tema della viabilità/accessibilità nel DP si legge che, benché la nuova destinazione non avrà interferenza diretta con il centro abitato, il PUC dovrà contenere uno “Studio dell’impatto sulla viabilità, provinciale e comunale” 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”. Conseguentemente anche se nell’Art.30bis sono state introdotte diverse prescrizioni in merito a tale tematica, si ritiene che il tema dell’accessibilità veicolare e la verifica della sostenibilità dei nuovi carichi indotti debba essere definito e approfondito in ambito di variante e non possa essere rimandato alle fasi attuative. In relazione al tema dell’accessibilità ciclopedonale non sono stati prodotti elementi in grado di far comprendere come il centro capoluogo si collega attraverso una idonea rete di percorsi ciclopedonali alla MSV.

Quanto alla verifica della sostenibilità dei nuovi carichi di flussi veicolari si ritiene di poter rimandare alle considerazioni di cui al punto 1.-. Più difficile andare oltre le indicazioni già espresse nelle NTA, riguardo al tema dell’accessibilità veicolare, molto legata a soluzioni progettuali oggi non ipotizzabili, ma per le quali non è derogabile l’aspetto della sicurezza e della funzionalità disciplinate nella norma. Per quanto riguarda la rete delle piste ciclabili esistenti e previste nel capoluogo si allega di seguito una sintesi cartografica :



6.- In relazione alla classe del PCCA, il DP precisa che l'area ricade in classe IV, classe compatibile con la previsione della MSV. Il DP avrebbe dovuto contenere, comunque, approfondimenti finalizzati a dimostrare per le abitazioni vicine che non si verificano peggioramenti del clima acustico, come invece sembra prevedibile, individuando apposite mitigazioni da inserire nelle NTA della variante al RU.

L'area ricade in classe IV del PCCA in quanto aderente alla strada provinciale. I prevedibili peggioramenti del clima acustico, dovrebbero risultare in gran parte mitigati dalla prevista schermatura di verde verso le residenze, oltre alla introduzione nelle NTA della previsione in fase progettuale di una regolamentazione degli orari di carico e scarico per i mezzi di rifornimento in ottemperanza agli orari di riposo indicati nei regolamenti comunali e stabilendo che l'area destinata al carico e scarico debba essere introdotta nella parte più distante dalle residenze.

7.- In relazione alle emissioni climalteranti (riscaldamento e incremento del traffico veicolare) e alla qualità dell'aria (soprattutto in relazione alla presenza della residenza) dovranno essere esplicitate le valutazioni previste all'art.10 delle NTA del PRQA (DCR n.72 del 18/07/2018) e, in relazione ad eventuali criticità emerse, dovranno essere individuate misure di mitigazione e prescrizioni.

Il Comune di Cavriglia fa parte delle aree in cui i livelli di qualità dell'aria rientrano nella norma e per queste zone le indicazioni, contenute nell'art. 10 delle NTA del PRQA, rimandano ai temi della mobilità, delle attività produttive e del condizionamento degli edifici al fine di una riduzione dei consumi e al contenimento delle emissioni inquinanti. La previsione in oggetto, come detto, interviene leggermente nell'incremento della mobilità di mezzi nell'area e la previsione di una struttura destinata a commercio al dettaglio non rientra fra quelle da monitorare e/o autorizzare per emissioni inquinanti. Come da normativa di settore, i nuovi edifici devono comunque prevedere le condizioni di risparmio energetico di cui al D.Lgs. n. 28/2011.

8.- In relazione alle prescrizioni relative al risparmio idrico individuate nel DP, si richiede, oltre al loro inserimento

nelle norme de RU, di definire appositi target prestazionali per la loro effettiva efficacia. Si richiede, infine, di inserire nelle NTA anche specifiche indicazioni/prescrizioni (eventualmente anche più stringenti di quelle individuate dalle specifiche normative) finalizzate al conseguimento di elevate prestazioni energetiche e alla produzione di energia da FER

La rete idrica esistente risulta idonea a servire il carico indicato nel DP, come da parere rilasciato da Publiacqua Spa. Si ritiene di inserire come prescrizioni nelle NTA il recupero e riuso delle acque meteoriche provenienti dalle coperture per l'irrigazione e l'innaffiamento delle zone verdi e per usi non potabili. Le NTA contengono indicazioni, riconducibili alla normativa di riferimento, tese alla riduzione dei consumi energetici ed in particolare *"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'istallazione di pannelli fotovoltaici, secondo schemi regolari, nella parte di copertura non utilizzata."*

Parere: *Tenuto conto di quanto argomentato si ritiene di accogliere il contributo per gli aspetti indicati in quanto coerenti con le finalità della Variante stessa integrando le NTA della sottozona.*

CVI) Direzione Ambiente ed Energia - Settore Tutela della Natura e del Mare ”

Il contributo, sottolineando che la variante al RU interessa prevalentemente ambiti già urbanizzati, indica che le previsioni di nuova edificazione siano attuate in modo da:

- contenere l'estensione delle superfici impermeabilizzate, attraverso l'impiego di materiali permeabili per le pavimentazioni stradali e delle pertinenze nell'ambito delle aree di trasformazione previste,
- 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. Inoltre viene stabilito che la localizzazione dell'area è tale da non dovere attivare il procedimento di Valutazione di Incidenza.

Parere: *Per quanto sopra espresso si ritiene di accogliere il contributo in quanto coerente con le finalità della Variante stessa, traducendolo nelle NTA della sottozona.*

CVII) -Direzione Ambiente ed Energia -Settore Servizi Pubblici e locali. Energia ed inquinamento

Il Settore Servizi Pubblici e locali. Energia ed inquinamento, allega contributi di carattere generale riferiti a componenti ambientali

Parere: *Si accoglie il contributo quale riferimento anche per la successiva fase progettuale.*

D) -Publiacqua SPA

Publiacqua da indicazioni per la fase attuativa dell'intervento e esprime parere favorevole, inquanto, *"la rete idrica esistente.... è idonea a servire il carico della nuova utenza" la "rete fognaria esistente.... è idonea a recepire i nuovi scarichi"*.

Parere: *Si accoglie il contributo quale riferimento per la successiva fase progettuale.*

Si riportano di seguito le NTA integrate (in rosso), rispetto a quanto contenuto nel DP, traducendo in prescrizioni normative quanto emerso dalla valutazione dei contributi degli enti ed amministrazioni coinvolte.

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 sofferire 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 ulterioripunti 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. 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 sostenibilità 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 alle 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 classe 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.

Cavriglia 25 marzo 2021

Il Responsabile del Procedimento

Geom. Piero Secciani()*

Allegati

*Contributo **Comando Vigili del Fuoco Arezzo** Prot. 2837 del 22/02/2021*

*Contributo **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale** Prot. 3813 del 10/03/2021*

*Contributo **Regione Toscana** prot. 4387 del 22/02/2021 – prot 3813 del 10/03/2021- Direzione Urbanistica che allega i contributi di:*

- *1 – Settore Pianificazione e controlli in materia di cave*
- *2 - Settore Autorità di gestione FEASR. Sostegno allo sviluppo delle attività agricole*
- *3 - Settore Forestazione. Usi Civici. Agroambiente*
- *4 – Infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico*
- *5 - VIA -VAS Opere pubblico di interesse strategico regionale*
- *6 – Tutela della Natura e del Mare*
- *7 – Servizi Pubblici e locali. Energia ed inquinamento*

*Contributo **Publiacqua S.p.a.** Prot.4396 del 20/03/2021*

(*) Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del d.lgs.82/2005. l'originale informatico è stato predisposto e conservato presso il comune di Cavriglia i in conformità alle regole tecniche di cui all'art.71 del d.lgs.82/2005. nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art.3 del d.lgs.69/199.