



COMUNE DI CAVRIGLIA

PROVINCIA DI AREZZO

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

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

RELAZIONE RESPONSABILE PROCEDIMENTO

(ai sensi dell'art.33 della L.R. n. 65/2014)

L'articolo 33 della L.R. 65/14 stabilisce che il responsabile del procedimento predispone una relazione che dà motivatamente atto della coerenza del piano attuativo con il PS e con il RU, pertanto,

Premesso che, il Comune di Cavriglia:

- è dotato di Piano Strutturale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 29/11/2000 successivamente modificato con una variante di minima entità approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014 "*Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico e variante di minima entità al Piano Strutturale.*" e Regolamento Urbanistico approvato 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.*"
- è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 23.12.2003, poi interessato da variante generale approvata definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n.80 del 09.11.2007 e successivamente dalla "*Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico e variante di minima entità al Piano Strutturale.*", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014 divenuta efficace con pubblicazione al BURT in data 07/05/2014;
- ha avviato il percorso di formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale insieme al Comune di San Giovanni Valdarno, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 65/2014 e s.m.i. con Del. G.C. n. 262 del 30/12/2019 approvata dal comune capofila individuato ai sensi dell'art. 23 della L.R. 65/2014 nel comune di San Giovanni Valdarno ;
- ha avviato il percorso di formazione del nuovo Piano Operativo ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014 con deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 06/02/2020;

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

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

- A01_Planimetria generale stato approvato e variato stato attuale
- A02_Verifica standar urbanistici
- A03_Planimetria con suddivisione aree da cedere

- A04_Planimetria destinazione aree pubbliche e aree private
- A05/a_Stato Autorizzato _Piano quotato e sezioni terreno
- A05/b_Stato Variato _Piano quotato e sezioni terreno
- A05/c_Stato Sovrapposto _Piano quotato e sezioni terreno
- A06_Progetto viabilità pubblica-sezioni terreno e sezioni tipo
- A07_Aree a verde pubblico e parcheggi-particolari costruttivi
- A08/a_Piante lotto 1
- A08/b_Prospetti e sezioni fabbricati lotto 1
- A09/a_Piante lotto 2
- A09/b_Prospetti e sezioni fabbricati lotto 2
- A10_Progetto impianti tecnologici-fognatura -acque meteoriche-acque nere
- A11_Progetto impianti tecnologici-pubblica illuminazione particolari costruttivi
- A12_Planimetria aree pubbliche e private
- A13_Sovrapposti
- A14_Planimetria d'insieme e sezioni area d'intervento
- A15 Verifica L. 13/89 aree comuni e parcheggi
- U1_Opere di Urbanizzazione-Stato autorizzato
- U2_Opere di Urbanizzazione-Stato di attuazione
- U3_Opere di Urbanizzazione-Stato sovrapposto tra autorizzato-convenzionato e di attuazione
- U4_Schema delle Opere di Urbanizzazione realizzate e da realizzare
- Relazione Geologica di compatibilità

Dato atto che:

- il Piano Attuativo riferito all'area di trasformazione C-V3 è stato approvato originariamente con Del.C.C. n. 54 del 29/09/2010, in ottemperanza alla normativa della sottozona di riferimento, proponente l'Impresa Edile Bianchi Srl;
- con determina del Responsabile Area Urbanistica in data 27/11/2012 prot. 1043, è stata approvata la voltura del Piano Attuativo dalla Società Bianchi Srl alla Società Valleverde Costruzioni Srl, subentrando come proponente;
- la Società Valleverde Costruzioni Srl ed il Comune di Cavriglia, al fine di regolare gli interventi previsti dal piano e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico, hanno sottoscritto la convenzione in data 05/12/2012 presso il notaio Dott. Roberta Notaro, registrata a Montevarchi al n. 2555 serie IT- Rep. 2893. Detta convenzione con valenza decennale usufruisce di quanto disciplinato dalla L. n. 98/2013 "*Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia*" dove all'art. 30 comma 3 bis proroga di tre anni il termine di validità delle convenzioni di lottizzazione ovvero degli accordi similari;
- a garanzia della regolare esecuzione delle previste opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto la società Valleverde Costruzioni Srl ha costituito una garanzia finanziaria pari al costo presunto delle opere previste determinato sulla base di computo metrico estimativo validato dall'Ufficio Tecnico comunale pari a € 168,024,03 maggiorato del 20% per un'importo complessivo di € 210.030,03. La polizza è stata rilasciata dalla Reale Mutua Assicurazioni, agenzia di Foggia, in data 3 dicembre 2012;
- con Del.G.C. n. 112 del 22/05/2018 è stata approvata la prima Variante al Piano Attuativo in oggetto con la quale sono state introdotte minime varianti ai lotti ed alle aree di interesse pubblico da realizzare e cedere al Comune di Cavriglia;
- con Determina del Responsabile Area Urbanistica n.915 del 19/06/2018 è stata approvata la voltura della pratica intestata alla Soc.Valleverde Costruzioni Srl a favore della società IMMOBILIARE ACROS SRL, con assunzione da parte di quest'ultima degli impegni convenzionali;
- la polizza fidejussoria n. 2012/50/2238556 del 03/12/2012, rilasciata dalla Reale Mutua di assicurazioni (agenzia di Foggia Giordano n. 814/002) con sede in Foggia, alla Soc. Valleverde Costruzioni Srl è stata volturata alla Società Immobiliare Across Srl, con accettazione della compagnia assicurativa come da appendice di voltura rilasciata in data 04/04/2017;
- in data 21/06/2018 è stato rilasciato il Permesso a Costruire n. 348 con il quale sono state autorizzate le opere di urbanizzazione, ad oggi realizzate in minima parte, riassumibili in un tratto di viabilità ed una parte dei parcheggi previsti;
- la Società ACROS Immobiliare Srl in data 25/11/2020, prot. 14486, con successive integrazioni, ha inoltrato richiesta per una Variante al Piano Attuativo, proponendo una modifica alla impostazione

dei lotti di edificazione passando da due a sei, rispettandone la superficie complessiva, la volumetria totale, l'altezza fuori terra, riducendo il numero di unità abitative da 30 a 12, portando a termine le opere di urbanizzazione;

- con Del.C.C. n. 4 del 28/03/2022 è stata approvata la seconda variante al "Piano Attuativo in loc. Vacchereccia , ex area di trasformazione C-V3, sottozona C0 nel vigente Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'aert. 112 della L.R. n. 65 del 10/11/2014. In questa occasione è stata approvata la bozza di convenzione sottoscritta in data 05/12/2012, in corso di validità, con modifiche ed integrazioni , aggiornando le tempistiche previste per la prima e seconda fase delle opere di urbanizzazione e per la rettifica di meri errori materiali riferiti alle particelle interessate da cessione al comune a seguito del completamento e collaudo delle opere;
- la modifica ed integrazione alla Convenzione è stata stipulata ai rogiti del Notaio Roberta Notaro, in data 26/10/2022, registrata ad Arezzo il 3/11/2022 al n. 12182 Serie IT;
- in data 11/09/2023 sono stati rilasciati Autorizzazione a lottizzare n. 62/2023 e Permesso di costruire n. 397 del 11/09/2023 per il completamento delle opere di urbanizzazione;
- in data 15/11/2024 prot 16615, con successive integrazioni, fino alla trasmissione ricomposta in data 26/02/2025 prot 3126 e 3130 è stata presentata la richiesta della terza variante al Piano Attuativo,

Preso atto che:

- La proposta di Variante, continua a prevedere il completamento delle opere di urbanizzazione primaria, avviate e realizzate in parte, introduce una ulteriore modifica nel numero dei lotti di edificazione, passando da sei a tre, rispettando la superficie complessiva, la volumetria totale, l'altezza fuori terra, rivedendo il numero delle unità abitative da 12 a 17, riducendo comunque la precedente soluzione che paramentrava l'area con un carico urbanistico di 30 unità immobiliari. Si introducono variazioni tipologiche che determinano minori trasformazioni morfologiche rispetto alle soluzioni progettuali dello stato attuale del piano attuativo vigente,
- Le unità abitative, infatti, si articolano su due piani fuori terra e uno seminterrato per l'area dei garage, sfruttando le naturali quote del terreno
- le previste opere di urbanizzazione primaria risultano realizzate in minima parte e pertanto a maggiore garanzia della loro realizzazione si ritiene di confermare l'importo complessivo della polizza fidejussoria in corso di validità;

Dato atto che la convenzione sottoscritta in data 05/12/2012, integrata e modificata il 26/10/2022, risulta in corso di validità secondo le proroghe risalenti al Decreto del Fare D.L. 98/2013 (conv. L. 98/2013) - D.L. 76/2020 (conv. L. 120/2020) – Decreto Ucraina D.L. 21/2022 con ultima proroga D.L. 202/2024 (conv. L. 15/25);

Considerata:

- la proposta delle NTA in variante dove viene si introduce come modalità operativa quella di procedere ai sensi dell'art. 134, comma 2 della L.R. 65/2014, in particolare ai sensi dell'art. 23 comma 01, lett. b) del D. Lgs. 380/01, operando tramite SCIA anziché attraverso Permesso di Costruire;

-il parere favorevole con prescrizione della Commissione Edilizia che si è espressa nella seduta del 19/12/2024, nelle sue funzioni di valutazione e controllo del decoro degli interventi edilizi, con parere favorevole e prescrizioni da ottemperare nella fase esecutiva del progetto da accompagnare al titolo abilitativo: "*Parere favorevole, con la richiesta che vengano rivalitate le finiture in mattoncini utilizzate in angolo e che vengano proposte tinteggiature delle facciate che determinino minor contrasto con le finiture scelte*";

-si rimanda il progetto esecutivo alla valutazione della Commissione Edilizia utilizzando come titolo abilitativo il Permesso a Costruire;

Dato atto che, in merito al procedimento di VAS ai sensi della L.R. n. 10/2010:

- il comparto interessato dalla variante in oggetto, area di trasformazione C-V3, risulta presente nella pianificazione comunale a partire dal 2003 data di approvazione del primo Regolamento Urbanistico del Comune di Cavriglia, allora assoggettato alla Valutazione Integrata come previsto dalla normativa vigente;
- l'approvazione del Piano Attuativo risalente al 29/09/2010 con la Del.C.C. n.54, ha escluso, richiamando l'art. 36 comma 1 della L.R. 10/2010, la necessità di procedere alla Valutazione

Integrata in quanto *"piano attuativo non soggetto a Vas, salva diversa disposizione del Regolamento Urbanistico"*;

- con la Variante al Piano Attuativo del 22/05/2018 approvata con Del.G.C. n.112 è stato considerato che le modifiche introdotte non apportavano nuovi elementi ed effetti significativi sull'ambiente e pertanto non è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS;
- con la Variante al Piano Attuativo approvato del Del.C.C. n. 4 del 28/03/2022 è stato considerato che le modifiche introdotte non apportavano nuovi elementi ed effetti significativi sull'ambiente e pertanto non è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS;
- l'attuale proposta di variante è accompagnata da Relazione Motivata redatta ai sensi dell'art.5 comma 3 ter della L.R. n. 10/2010 che descrive la scelta di diverse tipologie che maggiormente si adattano alla morfologia e quote dell'area di intervento, sempre in riduzione ai fini del carico urbanistico, rispetto alla soluzione originaria (da 30 a 17 unità immobiliari), e dei conseguenti impatti sull'ambiente, secondo i principi espressi dallo stesso articolo:
"Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A al fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa";
- nella seduta del 26/02/2025 l'Autorità Competente ha esaminato la presente variante e la *Relazione motivata* allegata nella quale si relaziona in merito all'esclusione della variante stessa dalla procedura di assoggettabilità VAS;
- con Determinazione n. 262 del 27/02/2025 si è preso atto del Provvedimento motivato emesso dall'Autorità Competente attraverso il quale, pronunciandosi ai fini del provvedimento di verificasemplificata ai sensi dell'art.5, comma 3-ter della L.R. n.10/2010, la stessa dispone in merito all'esclusione della variante al piano attuativo dalla procedura di assoggettabilità a VAS, valutando che *"la realizzazione della Variante al Piano Attuativo in oggetto risulta l'occasione per una definizione delle previste opere di urbanizzazione ed una revisione tipologica escludendo modellazione dei terreni rispetto allo stato originario dei luoghi"*;

Ritenuto che:

- la variante al piano attuativo in oggetto, non intervenendo con aumento della superficie edificabile, né sul volume complessivo degli edifici, non modifica il perimetro, non riduce gli standard, non supera le altezze previste dal piano, si configura come Variante ad atto di pianificazione urbanistica, così come individuati dall'art. 10 comma 3 della L.R. 65/2014, riconducibile alle procedure disciplinate al Titolo V, Capo II, Sezione I, art. 107 e 112 di detta legge ed in particolare risulta coerente con la modalità semplificata introdotta all'art. 112:
"Il comune procede con un unico atto all'approvazione delle varianti ai piani attuativi nel caso in cui esse non comportino aumento della superficie edificabile, né dei volumi degli edifici, non modifichino il perimetro del piano e non comportino riduzione complessiva degli standard previsti nei piani attuativi oggetto di variante. Le altezze possono essere modificate laddove non superino quelle previste dal piano operativo. La disposizione di cui al presente comma non si applica alle varianti che comportano superamento delle altezze massime previste dal piano attuativo.";

Dato atto che, come espresso nella Relazione Istruttoria :

- la variante al Piano Attuativo in oggetto, risulta conforme alle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente che a sua volta risulta coerente con i principi e gli obiettivi espressi dal Piano Strutturale;
- la variante in oggetto non risulta in contrasto con i principi, obiettivi espressi e contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, così come con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- non risultano inoltre contrasti rispetto ai vigenti regolamenti di attuazione della L.R. 1/05 e di quelli disposti in attuazione dalla L.R. 65/14;
-

Dato atto che:

- L'area non interessa beni paesaggistici dei cui al D. Lgs. 42/04 e s.m.i. e pertanto il piano in oggetto

non rientra nei casi previsti dal comma 3 dall'art. 23 della NTA del P.I.T. Non risulta quindi necessario attivare la procedura di acquisizione del parere della Conferenza dei Servizi indetta dalla Regione Toscana ai sensi dello stesso art. 23 del PIT.

- In data 19/12/2024 il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia comunale ai sensi del comma 5 dell'art. 36 del Regolamento Edilizio comunale, che ha espresso parere Favorevole con richiesta di integrazioni ;

Richiamato :

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

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

Per tutto quanto sopra esposto, richiamato l'art. 18 della L.R. n. 65 del del 10/11/2014, Si dà atto che

-la variante al piano attuativo in oggetto è COERENTE con il Piano Strutturale e CONFORME al Regolamento Urbanistico, vigenti;

-La variante in oggetto non risulta in contrasto, ma anzi risulta COERENTE ai principi, obiettivi espressi e contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, così come con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Non risultano inoltre contrasti rispetto ai vigenti regolamenti di attuazione della L.R. 1/05 e di quelli disposti in attuazione dalla L.R. 65/14.

Relazionato quanto sopra, si ritiene che si possa procedere alla proposta di deliberazione per l'approvazione ai sensi dell'art. 112 della L.R. n. 65/14, secondo i seguenti punti:

1- l'approvazione per le motivazioni di cui sopra, ai sensi dell'art. 112 delle L.R. n. 65/2014, della Variante al piano attuativo approvato con Del.C.C. n. 54/2012 e alla variante approvata con Del.G.C. n. 112/2018 e successiva variante approvata con Del.C.C. n. 4 del 28/03/2022, riferita all'ex area di trasformazione C-V3, sottozona C0 nel vigente Regolamento Urbanistico, costituita dai seguenti elaborati redatti a firma dell'Arch. Zoraima Vellani di seguito elencati:

1. R01-Relazione Tecnica
2. R02-Norme Tecniche di Attuazione (Attuale-Variato -Sovrapposto – Stato Modificato)
3. Relazione Motivata
4. Documentazione fotografica
5. Pareri enti gestori

6. A01_Planimetria generale stato approvato e variato stato attuale
7. A02_Verifica standar urbanistici
8. A03_Planimetria con suddivisione aree da cedere
9. A04_Planimetria destinazione aree pubbliche e aree private
10. A05/a_Stato Autorizzato_Piano quotato e sezioni terreno
11. A05/b_Stato Variato_Piano quotato e sezioni terreno

12. A05/c_ Stato Sovrapposto _Piano quotato e sezioni terreno
13. A06_ Progetto viabilità pubblica-sezioni terreno e sezioni tipo
14. A07_ Aree a verde pubblico e parcheggi-particolari costruttivi
15. A08/a_ Piante lotto 1
16. A08/b_ Prospetti e sezioni fabbricati lotto 1
17. A09/a_ Piante lotto 2
18. A09/b_ Prospetti e sezioni fabbricati lotto 2
19. A10_ Progetto impianti tecnologici-fognatura -acque meteoriche-acque nere
20. A11_ Progetto impianti tecnologici-pubblica illuminazione particolari costruttivi
21. A12_ Planimetria aree pubbliche e private
22. A13_ Sovrapposti
23. A14_ Planimetria d'insieme e sezioni area d'intervento
24. A15_ Verifica L. 13/89 aree comuni e parcheggi
25. U1_ Opere di Urbanizzazione-Stato autorizzato
26. U2_ Opere di Urbanizzazione-Stato di attuazione
27. U3_ Opere di Urbanizzazione-Stato sovrapposto tra autorizzato-convenzionato e di attuazione
28. U4_ Schema delle Opere di Urbanizzazione realizzate e da realizzare
29. Relazione Geologica di compatibilità

2. di dare atto che la convenzione in corso di validità che disciplina i rapporti fra l'amministrazione comunale ed il proponente della variante al piano attuativo, resta confermata nei contenuti e **dovranno essere, comunque, sostenute tutte quelle opere che risulteranno necessarie per le nuove soluzioni tipologiche per la funzionalità dei servizi in rete ed infrastrutturali;**

3. di dare atto che l'iter di approvazione della variante al piano Attuativo seguirà il procedimento di cui all'art. 112 della L.R. 65/2014;

4. di dare atto che le NTA di variante dovranno essere corretti rispetto agli aspetti procedurali relativi ai titoli abilitativi proposti, escludendo la seguente dicitura:

"La realizzazione dei singoli lotti è sottoposta a SCIA in ottemperanza dell'art. 134 comma 2 della L.R.65/2014";

5. di disporre che il proponente proceda a depositare, agli atti di questa amministrazione, le NTA aggiornate come al punto 4, tenuto conto che il titolo edilizio utile per procedere alla realizzazione delle opere sarà il Permesso di Costruire;

3. di dare atto che la relazione del Responsabile del Procedimento è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

4. di trasmettere alla Provincia di Arezzo la presente deliberazione completa dei suoi allegati, come previsto dall'art. 111 della legge sopra richiamata, procedendo inoltre alla pubblicazione sul BURT;

5. di disporre altresì che, ai sensi del medesimo art.112, gli atti relativi al presente provvedimento siano resi accessibili sul sito istituzionale, depositati presso l'ufficio urbanistica;

.....

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Piero Secciani