



COMUNE DI CAVRIGLIA

PROVINCIA DI AREZZO

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

Relazione Responsabile Procedimento

OGGETTO: Approvazione Variante Urbanistica al R.U. per l'individuazione dell'ambito di intervento DRV1 in frazione Vacchereccia coincidente con progetto di riqualificazione dell'ex area Mobilextra attraverso procedura SUAP ex art. 8 DPR 160/2010 e art. 35 L.R. 65/2014.

Proponente: **Barchielli Srl**

La ditta Barchielli Srl, attuale proprietaria dell'ex stabilimento Mobilextra posto in frazione Vacchereccia , catastalmente individuabile al F. 25, p.lle 292 e 341, ha presentato istanza allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), acquisita al protocollo di questo comune in data 22/06/2023 al prot. 9194, per la variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, secondo le modalità di cui all'art. 35 della L.R. 65/2014, proponendo una scheda normativa da introdurre fra quelle della sottozona "DR" art. 35 delle NTA, che prevede la possibilità di intervenire nella riqualificazione dell'area con modalità di intervento fino alla ristrutturazione edilizia, conservativa e ricostruttiva (limitatamente alla lett. h) punto 1) e 2) dell'art. 134 della L.R. n. 65/14), mantenendo la destinazione produttiva dell'area, con allegato il progetto di riqualificazione del complesso produttivo e del resede.

La richiesta interessa un'area interna al perimetro del centro abitato di Vacchereccia, in passato occupata da un'attività produttiva (ditta Mobilextra), oggi abbandonata e in stato di forte degrado tale da determinare importanti problematiche dal punto di vista igienico sanitario oltre che di decoro urbano e per questo motivo i cittadini hanno in più occasioni posto fra le principali problematiche della frazione il risanamento e la riqualificazione dell'area, sollecitando l'amministrazione comunale a porre in atto tutto quanto necessario per agevolare gli interventi necessari.

Con Del. G.C. n. 167 del 29/06/2023 "*Delibera di indirizzo in merito alla Variante al Regolamento Urbanistico, procedimento di cui all'art. 8 del DPR n. 160/2010 e art. 35 della L.R. 65/ per l'individuazione dell'ambito di intervento DRV1 coincidente con fabbricato artigianale posto in frazione Vacchereccia, via Malpasso, 19*" veniva dato mandato all'ufficio Urbanistica di mettere in atto, le verifiche sulla sostenibilità della Variante proposta e tutte le procedure e le attività necessarie ai fini dell'approvazione della Variante allo strumento della pianificazione urbanistica per la definizione dell'ambito di intervento con relativa scheda norma.

L'Ufficio Urbanistica, per potere avviare la procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010, secondo le modalità di cui all'art. 35 della L.R. 65/2014, ha richiesto alla ditta Barchielli Srl una serie di integrazioni documentali in data 11/07/2023 con prot.10332 inoltrate in data 28/07/2023. Gli elaborati progettuali con contestuale variante al Regolamento Urbanistico vigente, di seguito elencati, sono stati redatti dal tecnico incaricato Arch. Alessandro Cito Oronzo, con studio in Figline Incisa valdarno, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n.3327:

Progetto per la riqualificazione di attività produttiva in fraz. Vacchereccia -ex Mobilextra-

_Docum_fotografica

_Relazione_tecnica

_Tavola_1_stato_attuale

_Tavola_2_piante_stato_ATTUALE

_Tavola_3_Sezioni_stato_ATTUALE

_Tavola_4_Prospetti_stato_ATTUALE

Tavola_5_piante_di_PROGETTO
Tavola_6_sezioni_di_PROGETTO
Tavola_7_prospetti_PROGETTO
Tavola_8_piante_SOVRAPPOSTO
Tavola_9_Sezioni_SOVRAPPOSTO
Tavola_10_Prospetti_SOVRAPPOSTO
Tavola_11_Smaltimento_scarichi_e_piovane
CLI1_VRV_Circuiti_Refrigerante_Uffici.pdf
CLI3_VRV_Schema_Frigorifero.pdf
CLI2_VRV_Circuiti_Aeraulici_Uffici.pdf
CLI4_Schema_Elettrico.pdf
CLI5_Pianta_PT_Area_Produttiva.pdf
CLI6_Pianta_PC_Area_Produttiva.pdf
CLIMA_Relazione_Tecnica_Impianto.pdf
DM26065_R0_230515.pdf
Calcolo_illuminotecnico.pdf
Destinazioni_d'uso.pdf
Zonizzazione_quadri.pdf
Illuminazione_area_esterna.pdf
Prese_e_FM_area_esterna.pdf
Distribuzione_area_esterna.pdf
Illuminazione_area_interna.pdf
Prese_e_FM_area_interna.pdf
Distribuzione_area_interna.pdf
Relazione_di_calcolo.pdf
Relazione_specialistica.pdf
Schemi_unifilari_MT.pdf
Schemi_unifilari_bt.pdf
Impianto_rilevazione_fumi.pdf
Impianti_speciali_area_esterna.pdf
Impianti_speciali_area_interna.pdf
Elaborato_Tecnico_di_Copertura.pdf
Relazione_linea_vita.pdf
Tav_12_integrativa_INQUADRAMENTO
Tav_13_integrativa_Sez_ambientali
Tav_14_integrativa_Legge_13_89
Tav_15_integrativa_essenze_arboree
Dichiarazione_DLgs_28_2011

Variante al Regolamento Urbanistico

Relazione Motivata ai sensi dell'art.5 comma 3-ter della L.R. n.10/2010 e s.m.i.
NTA-Attuale_Modificato-Sovrapposto
Tav. inquadramento Urbanistico
Relazione Variante Urbanistica

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è stato assolto con l'allegata Relazione Motivata che è stata sottoposta alla Autorità Competente VAS del Comune di Cavriglia, infatti la Variante urbanistica è stata valutata di tipo formale e di carattere redazionale, ai sensi della L.R. 10/2010, art 5 comma 3ter.

L'Autorità Competente VAS, dopo avere espletato il procedimento di cui all'art. 5 comma 3ter della L.R. 10/2010, ha emesso il provvedimento motivato di **esclusione della variante dalla procedura di VAS**, acquisito con Determina del Responsabile dell'Area Urbanistica n. 981 del 25/09/2023.

In applicazione del combinato disposto degli artt. 8 DPR 160/2010 e 35 co. 2 e 3 L.R. 65/14 è stata convocata, con comunicazione prot. 13828 del 27/09/2023, la Conferenza dei Servizi decisoria in forma semplificata e modalità asincrona, art. 14 bis L. 241/1990, assegnando quale termine ultimo per la trasmissione delle proprie determinazioni la data del 27/10/2023. I lavori della Conferenza dei Servizi si sono conclusi con esito favorevole di cui alla determinazione del Responsabile Area Urbanistica n. 1128 del 06/11/2023 con la quale è stato preso atto della conclusione positiva della Conferenza dei Servizi, richiamando i contributi pervenuti e indicazioni, da vari enti e gestori, con un riflesso diretto sulla fase di predisposizione del cantiere e sulla fase realizzativa delle opere.

Un ulteriore contributo e' pervenuto in data 16/11/2023 con prot. 16331 da parte di TIM, con il quale si

richiede di prendere contatto con la società per l'eventuale spostamento di linee telefoniche.

L'avvenuto svolgimento della Conferenza dei Servizi ed il deposito della documentazione relativa al progetto per la durata di 30 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione è stato reso noto con avviso pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T. n. 46 del 15/11/2023) e tutta la documentazione è stata resa consultabile sul sito istituzionale del Comune di Cavriglia nella sezione "*Urbanistica e Territorio- Procedimenti urbanistici in corso*". Nei 30 giorni successivi alla pubblicazione dell'avviso sul BURT, e quindi entro il 15/12/2023, così come previsto dalla vigente normativa, non sono pervenute osservazioni.

La variante urbanistica, oggetto della Conferenza dei Servizi, formata ai sensi dell'art. 35, rientra tra le casistiche escluse dell'esame della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 in quanto interna al perimetro del territorio urbanizzato della frazione Vacchereccia, ai sensi dell'art.224 e comunque finalizzata al mantenimento della destinazione produttiva, tramite riqualificazione dell'immobile esistente;

Inoltre, ai sensi dell'art.3 comma 2, lett. b) del D.P.G.R. 5/R/2020 la variante urbanistica non prevede di effettuare deposito alla Regione Toscana, Settore Genio Civile delle indagini relative agli strumenti della pianificazione urbanistica, in quanto "*variante alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o superficie coperta degli edifici*";

Il progetto di riqualificazione proposto dalla Barchielli Srl è stato sottoposto alla Commissione Edilizia del Comune di Cavriglia, nella seduta del 28/09/2023, che si è espressa con parere favorevole.

La scheda norma per l'area di variante inserita all'art.35 delle NTA lett.g) DRV1 _AMBITO DI INTERVENTO DA ASSOGGETTARE A RISANAMENTO IGIENICO SANITARIO E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (VACCHERECCIA -EX MOBILEXTRA), stabilisce che "*Il Comune potrà richiedere la realizzazione di opere pubbliche o benefici pubblici legati alla realizzazione dell'intervento al fine di migliorare l'inserimento e la funzionalità del medesimo, come, per esempio, l'adeguamento di infrastrutture esistenti o di progetto, per i quali il proponente si impegnerà alla realizzazione attraverso atto unilaterale d'obbligo*" e a tal fine l'Amministrazione comunale concorderà le opere da realizzare che saranno approvate dalla Giunta Comunale prima dell'inizio dei lavori riguardanti il progetto in oggetto.

Visti:

- il PIT della Regione Toscana, con valenza di Piano Paesistico Regionale, approvato con Delibera del C.R.T. n. 37 del 27.04.2015
- il P.T.C.P. della provincia di Arezzo;
- il 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.*";
- il Regolamento Urbanistico Comunale approvato con delibera del C.C. n. 9 del 03/04/2014, divenuta efficace con pubblicazione al BURT in data 07/05/2014; Visto l'art. 8 del D.P.R. 160/2010;
- l'avvio del procedimento per la formazione del P.S.I. con il comune di San Giovanni Valdarno, quale capofila, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 65/2014 attraverso la Delibera della Giunta Comunale n. 262 del 31/12/2019 di detto comune;
- l'avvio del procedimento per la formazione del Piano Operativo del Comune di Cavriglia, ai sensi dell'art. 17 e19 della L.R. n. 65/2014 attraverso la Delibera della Giunta Comunale n. 25 del 06/02/2020;
- il Regolamento Edilizio Comunale approvato con delibera Del C.C.n. 37 del 29/10/2013 e Del.C.C. n. 11 del 29/04/2015;

ed in particolare:

- l'art. 8 del DPR 160/2010

- l'art. 35 della L.R. 65/2014;

il D.Lgs 267/2000;

Per tutto quanto sopra esposto, richiamati gli artt. 18 e 19 della L.R.n.65 del 10.11.2014, il Responsabile del Procedimento

DICHIARA E CERTIFICA

- **che ai sensi dell'art. 30, comma 2, della L.R. n.65/2014, la presente variante rientra nelle tipologie di cui all'art. 32, comma 2 della L.R. n.65/2014 in quanto ha per oggetto aree interne al territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n.65/2014;**
- **che la presente variante al Regolamento Urbanistico risulta conforme alla L.R. n.65/2014 e s.m.i, ai relativi regolamenti di attuazione ed alle norme ad essa correlate nonché coerente con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2, della medesima L.R. n.65/2014 e con gli altri piani o programmi di settore vigenti approvati dai soggetti istituzionalmente competenti.**

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Piero Secciani

Allegato:

- Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione.