

APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI RIGENERAZIONE DEL CAMPO DA GOLF UBICATO IN LOC.VALLE AL PERO, CAVRIGLIA, PER AMPLIAMENTO A 18 BUCHE, CON CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE REDATTA AI SENSI DELLA L.R. 65/2014, CON LE MODALITÀ DI CUI ALLA L.R. 12/2022.

Proponente: Comune di Cavriglia

RELAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

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

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA

ai sensi dell'art. 18 commi 1 e 3 della L.R. 65/2014



Responsabile Procedimento: Ing. Lorenzo Cursi

INDICE:

1. PREMESSA.....

2. LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

3. PROCEDURA AI SENSI DELLA L.R. 12/2022 -65/2014.....

4. Profili di COERENZA ESTERNA – ART.18, C.2, LETT.A L.R. N. 65/2014.....

5. Profili di COERENZA INTERNA – ART.18, C.2, LETT.B L.R. N. 65/2014.....

6. ALTRE VERIFICHE DI COERENZA.....

1 - PREMESSA

La presente Variante al Regolamento Urbanistico vigente è contestuale all'approvazione del progetto di rigenerazione del campo da golf, per ampliamento a 18 buche, ubicato in loc. Valle al Pero, in area di proprietà del Comune di Cavriglia. Si tratta di una variante che interviene sulla vigente normativa della sottozona di riferimento, prevedendo un incremento delle buche del campo da golf che passano da 9 a 18 ampliando l'area interessata da questa attività sportiva.

Il presente documento è redatto, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014, al fine di descrivere le azioni svolte dal Responsabile del procedimento, finalizzate a:

- accertare e certificare che il procedimento di formazione degli strumenti urbanistici si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
- verificare che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della L.R. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti di cui all'articolo 8.

Strumenti Urbanistici del Comune di Cavriglia

Il Comune di Cavriglia è dotato di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico vigenti, redatti ai sensi della Legge Regionale n. 01/2005, con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014 è stata approvata la "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" divenuta efficace con pubblicazione al BURT in data 07/05/2014.

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

-con Del. G.C. n. 262 del 30/12/2019 è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale con il Comune di San Giovanni Valdarno, applicando la pianificazione di area vasta quale strumento per promuovere politiche di riqualificazione, valorizzazione e sviluppo delle funzioni territoriali, lavorando ad una scala di progetto di piano adeguata rispetto a scelte di pianificazione che producano effetti al di là dei singoli confini comunali.

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

Il Regolamento Urbanistico vigente disciplina l'*area di trasformazione e riqualificazione Bellosguardo FIA2_P* (art. 57 NTA) attraverso interventi tesi alla rifunzionalizzazione delle ex discariche minerarie legate all'attività di Enel sul territorio comunale. L'area risulta destinata ad ospitare impianti sportivi, per il tempo libero e per il benessere, oltre ad attività commerciali e turistico ricettive. Nell'area è presente un impianto da golf per il quale la norma vigente prevede, in estensione alle tre buche del campo prova, l'inserimento di nuove 9 buche, progetto ammesso a contributo dello Stato con delibera CIPE n. 97/2017.

Il progetto di ampliamento del campo da golf a 18 buche, è stato ammesso a finanziamento PNRR (Piano

Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – Missione 5 – Inclusione e coesione, Componente 2 – Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore (M5C2), Misura 3, Investimento 3.1 “Sport e inclusione sociale” – Cluster 3 - Finanziato dall'unione europea -Next Generation EU), determinando in fase di approvazione la necessità di un aggiornamento della disciplina dell'area di trasformazione .

Progetto di ampliamento campo da golf

Il progetto di ampliamento del campo da golf, propone di sviluppare l'area dell'esistente impianto golfistico, originariamente costituito da 3 buche, da un campo pratica e da una piccola club house, oggi interessato dalla costruzione di 9 nuove buche di campionato, attraverso la realizzazione di sei nuove buche e la ristrutturazione delle tre buche dell'impianto originario, la realizzazione della nuova club house, la riqualificazione dell'attuale club house per destinarla a locale di servizio, la realizzazione di un edificio da destinare a magazzino e la realizzazione di ulteriori parcheggi.

Variante al Regolamento Urbanistico

Il progetto di ampliamento del campo determina una contestuale variante al RU nei contenuti della norma che disciplina la sottozona F1A2_P all'art. 57 delle NTA, riferita al passaggio da 9 a 18 buche.

Si tratta di una variante normativa che aderisce alla semplificazione procedurale introdotta dalla Regione Toscana con la L.R. 12/2022 poi integrata dalla L.R. 23/2022 “Disposizioni di semplificazione per l'approvazione delle varianti agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o del Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC)”

Stato di attuazione della disciplina del RU nell'area interessata da Variante

Il progetto di ampliamento del campo da golf ricade nell'area di trasformazione e riqualificazione Bellosguardo "Sottozona F1A2_P (Cavriglia -ex aree minerarie)", per la quale si è già conclusa la fase preliminare del processo di Valutazione Ambientale Strategica/Assoggettabilità a Valutazione Impatto Ambientale, di cui all'art. 23 con le modalità di cui all'art. 73 della L.R. n. 10/2010 e ss.mm.ii. nell'ambito del procedimento per addivenire all'approvazione “Piano Attuativo Valorizzazione aree di ex discarica mineraria di proprietà comunale in loc. Bellosguardo - Sottozona F1A2_P per la realizzazione di un Parco dello Sport”. Proponente “Elite Vacanze Gestioni”, attuatore individuato dall'Amministrazione comunale attraverso bando pubblico.

In merito si è già espressa l'Autorità competente con Verbale del 26/01/2022, con il quale preso atto dei contributi pervenuti da parte dei soggetti competenti è stato disposto di inoltrarli al proponente per la Redazione del Rapporto Ambientale e lo Studio Preliminare Ambientale.

Il Documento Preliminare introduce una pianificazione attuativa articolata in 5 Unità Minime di Intervento con la UMI 1 interessata dalle opere di urbanizzazione, la UMI 2 e 3 riguardano la realizzazione di un polo sportivo di interesse pubblico e di un villaggio turistico all'aria aperta , la UMI 4 è interessata dal campo da golf già in corso di ampliamento fino a 9 buche oltre alle 3 del campo prova e la UMI 5 destinata alla rinaturalizzazione e alla realizzazione del collegamento ciclopedonale con il fondovalle.

La Variante contestuale all'approvazione del progetto interviene sulla normativa dell'area di trasformazione F1A2_P con l'introduzione della previsione di ampliamento del campo da golf a 18 buche, interessando

l'area di fondovalle, restano immutate le destinazioni e i dimensionamenti previsti, così come le prescrizioni contenute nella norma della sottozona.

Per il Comune di Cavriglia il progetto si inquadra nella più ampia strategia sviluppata negli ultimi vent'anni volta a recuperare e rifunzionalizzare il vasto patrimonio immobiliare precedentemente interessato dall'attività di escavazione a cielo aperto della miniera di lignite di Santa Barbara. In particolare l'intervento in oggetto si coordina in modo sinergico con gli interventi previsti per il completamento degli impianti sportivi pubblici presenti nel parco urbano di Bellosguardo.

2 - LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il progetto di rigenerazione del campo da golf per l'ampliamento da 9 a 18 buche fa parte degli investimenti finanziati con il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, la cui attuazione è riconosciuta quale opportunità storica, in termini di risorse previste per sanare i danni economici e sociali causati dalla crisi pandemica dovuta alla diffusione del virus Covid, al fine di rafforzare l'economia, in un percorso di transizione ecologica e ambientale maggiormente sostenibile.

Al fine di consentire tempestivamente realizzazione degli interventi previsti dalle previsioni del PNRR, qualora questi incidano sull'assetto del territorio, comportando variazioni agli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica, la Regione Toscana è intervenuta con uno snellimento delle tempistiche che caratterizzano le ordinarie procedure amministrative legate al governo del territorio, introducendo la L.R. n.12/2022 "*Disposizioni di semplificazione per l'approvazione delle varianti agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o del Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC)*". In particolare, per la localizzazione di singole opere che determinino la contestuale Variante allo strumento urbanistico:

- non è necessaria la Valutazione Ambientale Strategica (VAS),
- viene attivata la procedura della Variante automatica, sulla base del progetto di fattibilità tecnica economica dell'opera, da svolgersi in sede di Conferenza dei Servizi decisoria, ai sensi dell'art. 14, comma 2 della L.241/90;
- se l'approvazione del progetto e la contestuale variante interessa beni paesaggistici (parte III del D.Lgs. 42/04), nell'ambito della Conferenza dei Servizi, viene acquisito il separato accordo fra Regione e Ministero della Cultura sulla conformità al PIT/PPR.

La variante allo strumento urbanistico, interviene su una proprietà comunale interna all' "*Area di trasformazione e riqualificazione - Bellosguardo -F1A2_P- ex discariche minerarie*" disciplinata all'art. 57 delle NTA del R.U. vigente. Detta area risulta interna al territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della L.R. n. 65/2014, previsione presente nel Piano Strutturale e pertanto non necessita dell'attivazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25, comma 2, della L.R. n. 65/2014.

Le Normativa Tecnica di attuazione dell'intera sottozona F1A2_P individua come modalità di intervento il Piano Attuativo di iniziativa pubblica, stabilendo, comunque, che "*nelle more dell'approvazione del Piano Attuativo è consentita la realizzazione di attività di carattere sovraordinato, relative ad interventi pubblici*

previsti nell'area, previo approvazione del relativo progetto esecutivo da parte della Giunta Comunale". Fra queste attività si trova anche l'ampliamento del campo da golf a 9 buche, già ammesso a contributo Statale con Del. CIPE n. 97/2017 , oggi in corso di realizzazione e che l'attuale variante estende alla realizzazione dell'ampliamento a 18 buche per l'ammissione al finanziamento PNRR – Missione 5 – Inclusione e coesione, Componente 2 – Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore (M5C2), Misura 3, Investimento 3.1 “Sport e inclusione sociale” – Cluster 3 - Finanziato dall'unione europea -Next Generation EU.

Le modifiche resesi necessarie per le ragioni sopra esposte andranno ad integrare e variare in maniera puntuale:

- la disciplina generale di riferimento del Regolamento Urbanistico (art. 57, lett. a) – *"Area di trasformazione e riqualificazione Bellosguardo-Sottozona F1A2_P (Cavriglia-ex discariche minerarie)"*.

3 - PROCEDURA AI SENSI DELLA L.R. N. 12/2022 -65/2014

La Legge Regionale n. 12 del 26/04/2022, integrata con la n. 23 del 05/07/2022, ha introdotto misure di semplificazione procedurale per i progetti finanziati dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza che comportino la necessità di variare gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. In particolare, per la localizzazione di singole opere che determinino la contestuale Variante allo strumento urbanistico:

- non è necessaria la Valutazione Ambientale Strategica (VAS),
- viene attivata la procedura della Variante automatica, sulla base del progetto di fattibilità tecnica economica dell'opera, da svolgersi in sede di Conferenza dei Servizi decisoria, ai sensi dell'art. 14, comma 2 della L.241/90;
- se l'approvazione del progetto e la contestuale variante interessa beni paesaggistici (parte III del D.Lgs. 42/04), nell'ambito della Conferenza dei Servizi, viene acquisito il separato accordo fra Regione e Ministero della Cultura sulla conformità al PIT/PPR.

Nella deliberazione del Consiglio Comunale sono indicati i tempi di esecuzione e le eventuali prescrizioni necessarie per lo svolgimento dei lavori, tenendo conto delle tempistiche previste per l'attuazione del PNRR

Il presente procedimento denominato **“Approvazione del progetto di rigenerazione del campo da golf ubicato in loc. Valle al Pero, Cavriglia, per ampliamento a 18 buche, con contestuale variante al Regolamento Urbanistico vigente. (CUP G37D2200002001) (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – Missione 5 – Inclusione e coesione, Componente 2 – Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore (M5C2), Misura 3, Investimento 3.1 “Sport e inclusione sociale” – Cluster 3 - Finanziato dall'unione europea -Next Generation EU)** è formato da:

-Progetto di fattibilità tecnico economica dell'ampliamento del campo da golf redatto dai tecnici Arch. Vincenzo Mezzacane, Ing. Andrea Cincinelli, Dott. Alessandro De Luca, Paneta Srl, Golf Solution di Valentini Sandro e la Dott.ssa Giuliana Torrini, affidatari dell'incarico di progettazione, composto dai seguenti elaborati:

1 - Relazione tecnica illustrativa - Prefattibilità ambientale – Conoscenza del contesto

- 2 - Relazione Paesaggistica
- 3 – Relazione stato vegetazione
- 4 - Relazione fattibilità
- 5 - Elaborati grafici:
 - TAV.1 - Inquadramento territoriale
 - TAV.2 - Planimetria stato di fatto
 - TAV.3 - Sovrapposizione progetto con vincolo boschivo
 - TAV. 4 - Progetto nuove 6 buche e identificazione altri interventi
 - TAV. 5 - Rappresentazione 18 buche ed altri interventi
 - TAV. 6 – Zone interessate agli scavi e rinterrati
 - TAV. 7 - Progetto nuova club house
 - TAV. 8 - Progetto nuovo magazzino
- 6 - Prime indicazioni per la redazione del PSC
- 7 - Calcolo sommario di spesa
- 8 - Quadro economico

-Relazione paesaggistica per la conformazione al PIT art. 23 della disciplina di piano

-Variante Urbanistica al R.U. vigente, redatta dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Cavriglia, composto dai seguenti elaborati:

- Relazione del Responsabile del Procedimento;
- Relazione Tecnica;
- Estratto N.T.A. _stato attuale
- Estratto N.T.A. _stato modificato
- Estratto N.T.A. _stato sovrapposto

SINTESI SULLA PROCEDURA	
<p>Ai sensi del combinato disposto della L.241/1990 “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” - art. 14 comma 2 e della L.R. 12/2022 “Disposizioni di semplificazione in materia di governo del territorio finalizzate all’attuazione delle misure previste dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o dal Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC)” - art. 1 comma 2 il progetto e la contestuale variante allo strumento urbanistico sono approvati nella sede della conferenza di servizi appositamente convocata e la variante al Piano Operativo assume efficacia in seguito alla deliberazione del Consiglio Comunale con la quale si prende atto della determinazione conclusiva della conferenza dei servizi medesima.</p> <p>Nella deliberazione del Consiglio comunale sono indicati i tempi di esecuzione e le eventuali prescrizioni necessarie per lo svolgimento dei lavori, tenendo conto delle tempistiche previste per l’attuazione del PNRR.</p>	
VAS	<p>Non necessita lo svolgimento della procedura di VAS secondo quanto recita l'art. 2 della L.R. 12/2022: “Art. 2 <i>Disciplina in materia di valutazioni ambientali 1. Ai sensi dell’articolo 6, comma 12, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), con riferimento alle varianti di cui all’articolo 1, comma 1, ferma restando l’applicazione della disciplina in materia di valutazione di impatto ambientale Raccolta Normativa della Regione Toscana Testo aggiornato al 26/04/2022 Governo del Territorio l.r. 12/2022 3 (VIA), la valutazione ambientale strategica (VAS) non è necessaria per la localizzazione delle singole opere”.</i></p>
CONFORMITA' AL PIT ACCORDO REGIONE MINISTERO	<p>Ai sensi del comma 2 bis della L.R. 12/2022 riporta: “<i>Nel caso in cui l’approvazione del progetto dell’opera pubblica o di pubblica utilità comporti una variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che interessi beni paesaggistici di cui alla parte III del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della</i></p>

	<i>legge 6 luglio 2002, n. 137), nell'ambito della conferenza di servizi di cui al comma 1, è acquisito il separato accordo fra la Regione e il Ministero della Cultura sulla conformità al PIT con valenza di piano paesaggistico della predetta variante”.</i>
INDAGINI GEOLOGICO - TECNICHE	Il Progetto con contestuale variante al RU è accompagnato da Relazione di fattibilità che conferma le pericolosità riferite al quadro conoscitivo degli strumenti urbanistici vigenti del comune di Cavriglia e che per gli aspetti di cui al Regolamento Regionale n. 5/R/2020 verrà verificato in sede di Conferenza dei Servizi, convocata ai sensi della l.r. 12/2022
INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE	Le attività di informazione sono stabilite all'interno della disciplina speciale di cui all'art. 1 comma 2 della L.R. 12/2022: il progetto di opera pubblica e gli elaborati di variante urbanistica sono pubblicati sul sito dei soggetti istituzionali coinvolti. Tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni entro i successivi quindici giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT.

4_PROFILI DI COERENZA ESTERNA - ART.18, C.2, LETT. A L.R. N.65/2014

In merito alla certificazione dei profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni, come detto nella Relazione Tecnica di variante, si rileva che:

-Con la delibera del Consiglio Regionale n. 37 del 27.04.2015 la Regione Toscana ha approvato il PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR). Ai sensi della Disciplina di Piano, gli atti di governo del territorio da adottarsi successivamente alla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT-PPR, devono formarsi in conformità alla disciplina statutaria del piano (di cui all'art. 3, comma 2, della Disciplina di Piano) perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso.

-Con DCP n. 87 del 08/07/2022 è stata approvata la Variante generale al PTCP della provincia di Arezzo, confermata al PIT/PPR. Il piano persegue lo sviluppo sostenibile nel territorio provinciale, a tal fine assume la tutela dell'identità culturale e fisica del territorio come condizione essenziale di qualsiasi scelta di trasformazione ambientale e promuove la valorizzazione delle qualità dell'ambiente naturale, paesaggistico ed urbano, il ripristino delle qualità deteriorate ed il contenimento di nuovi e più elevati valori formali e funzionali al territorio.

Il **Piano di Indirizzo Territoriale** della Regione Toscana (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. n. 37 del 27.04.2015, individua il patrimonio territoriale della Toscana da assoggettare a disciplina di tutela e valorizzazione nonché la strategia di sviluppo territoriale: *“...persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la*

promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano.”

La Relazione Tecnica riporta un'analisi della scheda di paesaggio valutando gli indirizzi per le aree riferibili ai sistemi ove si localizzano le variazioni previste e gli obiettivi di qualità e direttive, riconoscendone la rispondenza. Così come le scelte progettuali sono state analizzate rispetto alle invarianti strutturali e alle corrispondenti indicazioni per le azioni che si intendono rispettate.

Pertanto, si ritiene che la Variante non contrasti con le indicazioni e le azioni individuate dal PIT-PPR, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni d'uso.

In merito al PIT/PPR si evidenzia, inoltre che, in ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004, lo stesso ha effettuato la ricognizione dei beni paesaggistici, individuando sia gli immobili e le aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 che le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, del medesimo D.Lgs 42/2004.

Relativamente alle aree puntualmente individuate fra quelle interessate dalla presente Variante risulta che nessuna di queste ricade all'interno di aree tutelate ai sensi degli artt. 136 del D.Lgs. 42/2004, mentre alcune risultano coperte da bosco come da cartografia ricognitiva su CTR del PIT-Territori coperti da foreste e boschi- aree tutelate per legge ex art. 142 lett. g) D.Lgs. 42/2004.

Il progetto di ampliamento del campo da golf a 18 buche, con variante al RU, pur intervenendo su un'area dove sono presenti territori coperti da foreste e boschi - aree tutelate per legge ex art. 142 lett. g) D.Lgs. 42/2004 esclude le aree boscate da interventi di trasformazione, secondo le valutazioni della Relazione Paesaggistica allegata al progetto a cui si rimanda.

La valutazione sulla conformazione della Variante al PIT/PPR, di cui all'art. 23 della Disciplina di Piano, viene prevista dalla L.R. 12/2022 e si terrà nell'ambito della Conferenza dei Servizi come separato accordo fra Regione e Ministero della Cultura.

Con DCP n. 87 del 08/07/2022 è stata approvata la **Variante generale al PTCP della Provincia di Arezzo**, confermata al PIT/PPR. Il piano persegue lo sviluppo sostenibile nel territorio provinciale, a tal fine assume la tutela dell'identità culturale e fisica del territorio come condizione essenziale di qualsiasi scelta di trasformazione ambientale e promuove la valorizzazione delle qualità dell'ambiente naturale, paesaggistico ed urbano, il ripristino delle qualità deteriorate ed il contenimento di nuovi e più elevati valori formali e funzionali al territorio.

La Variante risponde agli obiettivi generali del PTCP integrando le finalità di riqualificazione e rifunzionalizzazione delle ex discariche minerarie attraverso l'ampliamento delle funzioni sportive già presenti e previste.

Risulta verificata, la coerenza con il Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI), con il Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) e rispetto al reticolo idrografico e di gestione di cui alla L.R. n. 79/2012 e successivi aggiornamenti.

Per le valutazioni di dettaglio si rimanda alla Relazione Tecnica di Variante.

5 PROFILI DI COERENZA INTERNA - ART.18, C.2, LETT. B L.R. N.65/2014

In merito alla certificazione dei profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati, si rileva che:

- con Delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 29/11/2000 l'Amministrazione Comunale ha approvato il Piano Strutturale successivamente modificato con una variante di minima entità approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014 "*Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico e variante di minima entità al Piano Strutturale*"

Le aree oggetto di Variante sono ricomprese nel luogo n. 1 "Insediamenti di mezzacosta" per le quali fra le linee programmatiche e gli obiettivi del Piano Strutturale si riporta quanto segue -(punto 6), art. 8 delle N.T.A. del Piano Strutturale:

*".....Valorizzazione delle aree di ex discarica mineraria, di proprietà comunale, che ospitano attualmente il campo di volo di Val di Prulli ed il circuito ciclistico di Bellosguardo. **Oltre all'implementazione delle attrezzature sportive e ricreative esistenti, si prevede l'insediamento di attività sportive e ricreative di interesse pubblico unitamente ad attività di carattere turistico ricettivo e commerciale funzionali alle attività insediate.** L'insediamento delle attività dovrà contribuire alla strutturazione e all'arricchimento dei segni del paesaggio attraverso l'introduzione di nuovi elementi coerenti con il contesto agricolo collinare. L'accesso dal capoluogo dovrà essere migliorato con la realizzazione di un percorso ciclopedonale attrezzato e accessibile ai diversamente abili....."*

Coerentemente alle linee di indirizzo ed obiettivi espressi dalle NTA del PS, la Variante rende possibile il potenziamento di un'attività sportiva esistente di interesse pubblico e pertanto risulta uno "strumento" utile alla concreta realizzazione delle scelte di pianificazione e delle strategie del Piano Strutturale.

Inoltre, come già detto con Del. G.C. n. 262 del 31/12/2019 del comune capofila è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Cavriglia e San Giovanni Valdarno.

Il comune di Cavriglia ha indicato gli obiettivi per la nuova pianificazione, sottolineando inoltre:

"I principali obiettivi e scelte strategiche fondamentali che l'Amministrazione si pone nella redazione della nuova strumentazione urbanistica non modificano gli indirizzi già espressi dalla pianificazione territoriale vigente, con la finalità di completarne l'attuazione, naturalmente tenendo conto degli elementi emersi dalle integrazioni del nuovo quadro conoscitivo e nella logica della sostenibilità paesaggistica ed ambientale".

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA/SISMICA/IDRAULICA

Il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 11 del 27/04/2018 "Sottozona F1A2_P Approvazione modifica del quadro conoscitivo del Piano Strutturale" ai fini dell'attivazione di procedimenti per la valorizzazione delle aree di ex discarica mineraria di proprietà comunale ha introdotto una variante al quadro conoscitivo del Piano Strutturale in un'area oggetto di variante, allineando l'area interessata da pericolosità di frana a quanto riportato nel PAI.

Le indagini geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, sismiche e idrologico-idrauliche condotte hanno confermato il quadro conoscitivo del Piano Strutturale e le carte delle aree a pericolosità geologica, sismica e idraulica che ne derivano. La zona è caratterizzata dalla presenza di discariche minerarie derivanti dall'attività svolta dall'ENEL nella Miniera di Santa Barbara nella seconda metà del secolo scorso. I terreni sono caratterizzati da essere relativamente soffici e da questa semplice considerazione derivano la classe della pericolosità geologica (G3) e quella della pericolosità sismica (S3). Nella zona sono presenti alcuni soliflussi (fenomeni attivi) che hanno determinato la necessità di una classe di pericolosità geologica G4 e una classe di pericolosità sismica S4.

Il progetto di ampliamento del campo da golf da 9 a 18 buche e dei relativi interventi è stato interessato da uno studio di fattibilità parte degli allegati di progetto, che analizza l'area di variante al RU e le aree interessate dalla nuova golf house e del magazzino.

Visti inoltre:

- Visto inoltre il **Regolamento Edilizio Comunale** approvato con delibera del C.C. n. 37 del 29/10/2013 e n. 11 del 29/04/2015.
- Il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) vigente.

La variante risulta COERENTE con gli altri strumenti urbanistici comunali.

6 - ALTRE VERIFICHE DI COERENZA, ART. 18, COMMA 2, L.R. N. 65/2014

Art.18, c.2, lett. c), tutela e riproduzione del patrimonio territoriale

Relativamente al rispetto delle disposizioni di cui al Titolo I, Capo I della L.R. n.65/2014 con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale occorre rilevare che la variante in oggetto, di tipo normativo, interviene in modo conforme alle finalità della sottozona di appartenenza -F1A2_P che ha come presupposto la riqualificazione di un'estesa area non recuperabile a funzioni agricole. Dalle verifiche effettuate risultano rispettate le indicazioni per le azioni relative alla Invarianti Strutturali e pertanto al patrimonio territoriale che si intende tutelare nell'ambito della prevista riqualificazione.

Ai sensi dell'art. 4 comma 4 della legge regionale, il patrimonio territoriale comprende altresì il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici. Costituiscono beni paesaggistici, ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e ss.mm.ii.:

- beni vincolati con provvedimento ministeriale o regionale di "dichiarazione di notevole interesse pubblico" (art. 136);
- aree tutelate per legge (art. 142).

Relativamente alle aree puntualmente individuate fra quelle interessate dalla presente Variante risulta che nessuna di queste ricade all'interno di aree tutelate ai sensi degli artt. 136 del D.Lgs. 42/2004, mentre alcune risultano coperte da bosco come da cartografia ricognitiva su CTR del PIT-Territori coperti da foreste e boschi- aree tutelate per legge ex art. 142 lett. g) D.Lgs. 42/2004.

La variante al RU introduce modifiche di tipo normativo che non comportano impatti ulteriori, rispetto a quanto già assentito nel RU previgente. A tal fine il progetto di ampliamento del campo da golf è corredato da una Relazione Paesaggistica che valuta l'intervento in conformazione al PIT/PPR.

Art.18, c.2, lett. d), individuazione del perimetro del territorio urbanizzato

Come esplicitato nei precedenti paragrafi, il perimetro del territorio urbanizzato è stato individuato ai sensi di quanto disposto dall'art. 224 della L.R. n.65/2014 e comprende "(...) le parti non individuate come aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge (...)".

Pertanto, ai sensi dell'art. 224 delle disposizioni transitorie e finali della L.R. n.65/2014, si assume come territorio urbanizzato quello che le Tavole del Piano Strutturale non individuano come territorio rurale.

Le aree che la presente variante ha lo scopo di modificare si trovano all'interno del territorio urbanizzato e interne all'UTOE "Cavriglia" risultano "Aree per attrezzature di interesse pubblico".

Per quanto sopra, le modifiche introdotte dalla presente variante producano effetti solo su aree interne al perimetro del territorio urbanizzato identificato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Art.18, c.2, lett.e), disposizioni relative al territorio rurale di cui al Titolo IV, capo III

Essendo le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n.65/2014, le modifiche apportate con la presente variante non incidono sul territorio rurale e non sono soggette alle relative disposizioni.

Rispetto delle disposizioni di cui al titolo V

La variante in oggetto si attua nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo V della L.R. n.65/2014.

Verificato inoltre il rispetto dei vigenti regolamenti di attuazione ancora in vigore della L.R. n.1/2005 nonché di quelli disposti in attuazione della L.R. n.65/2014;

Per tutto quanto sopra esposto, richiamato l'art. 18 della L.R. n.65 del 10.11.2014, il Responsabile del Procedimento,

Accertato:

- il quadro legislativo e regolamentare in materia di pianificazione urbanistica ed in particolare la L.R. n. 12/2022, la L. n. 241/90, la L.R. n. 65/2014;
- il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di valutazione ambientale strategica ed in particolare, il D.Lgs. n. 152/2006, la L.R. n. 10/2010;

DICHIARA E CERTIFICA

- **che il procedimento si sta svolgendo nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;**

- **che la presente variante al Regolamento Urbanistico vigente, di tipo normativo, risulta conforme alla L.R. n.65/2014, 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

Area Tecnica e Sviluppo del Territorio

Ing. Lorenzo Corsi