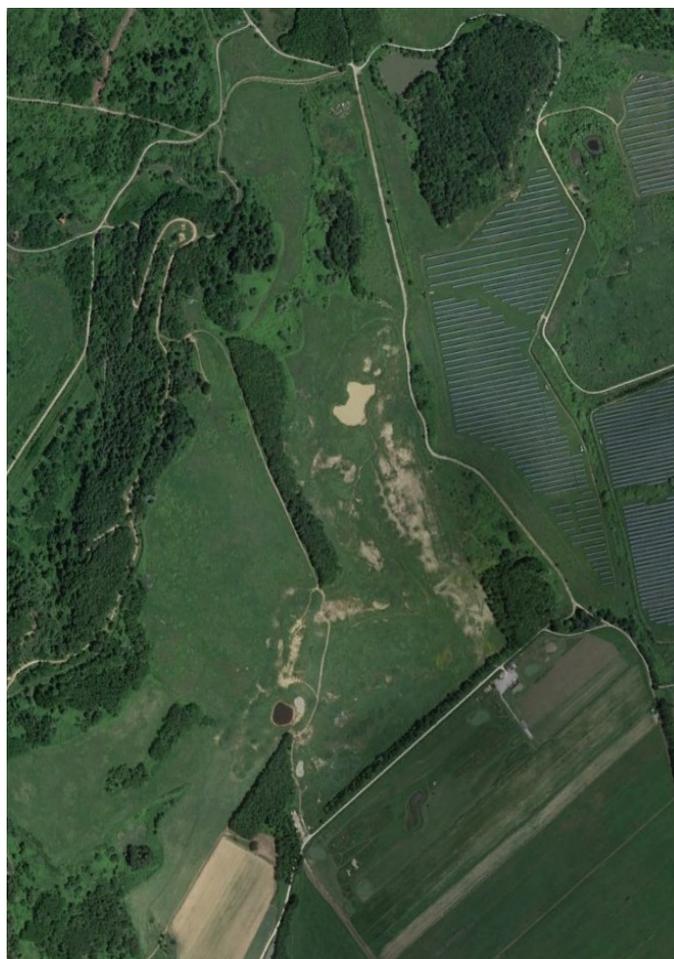


APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI RIGENERAZIONE DEL CAMPO DA GOLF UBICATO IN LOC.VALLE AL PERO, CAVRIGLIA, PER AMPLIAMENTO A 18 BUCHE, CON CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE REDATTA AI SENSI DELLA L.R. 65/2014, CON LE MODALITÀ DI CUI ALLA L.R. 12/2022.

**Proponente:** Comune di Cavriglia

## RELAZIONE TECNICA



Responsabile Procedimento: Ing. Lorenzo Corsi

## **INDICE:**

1. PREMESSA.....
2. LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO .....
3. ELABORATI DI VARIANTE AL R.U. -OBIETTIVI-AZIONI-EFFETTI DELLA VARIANTE.....
4. N.T.A.- Stato Attuale-Stato Sovrapposto
5. PROCEDURA AI SENSI DELLA L.R. 12/2022 -65/2014.....
6. COERENZA ESTERNA – ART.18, C.2, LETT.A L.R. N. 65/2014.....
  - Verifica di conformità al P.I.T.
  - Disciplina dei Beni Paesaggistici
  - Verifica di conformità al P.T.C.P.
  - Verifica di conformità al P.A.I.
  - Verifica di conformità al P.G.R.A.
  - Verifica con il P.G.A.
  - Verifica con il P.R.Q.A..
  - Verifica reticolo idrografico
7. COERENZA INTERNA – ART.18, C.2, LETT.B L.R. N. 65/2014.....
  - Verifica coerenza con il P.S.
  - Pericolosità/Fattibilità Geologica, Sismica , Idraulica
  - Verifica coerenza con il P.C.C.A.
8. ALTRE VERIFICHE DI COERENZA.....

## 1 - PREMESSA

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, quale variante minimale al primo P.S. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 29/11/2000 e quale revisione quinquennale del R.U. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 23.12.2003 e successivamente con Delibera di Consiglio Comunale n.80 del 09.11.2007;

Entrambi gli strumenti sia di pianificazione territoriale che urbanistica sono stati redatti in attuazione dell'allora vigente legge urbanistica regionale (L.R. n. 1/2005), e sono altresì stati sottoposti al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (parere motivato espresso dall'autorità competente Del. G.C. n. 69/2014 del 03/04/2014) "*Parere Motivato dell'Autorità Competente per la Valutazione Ambientale Strategica (art.26 l.r. 10/2010) sulla Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni di Regolamento Urbanistico e Variante di minima entità al Piano Strutturale, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n.36 del 29/10/2013*".

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.

Con la presente relazione si introduce il progetto di rigenerazione del campo da golf ubicato loc. Valle al Pero, Cavriglia, per l'ampliamento a 18 buche che determina una Variante al R.U. vigente di tipo normativo, in particolare dell'art. 57 delle NTA lett.a) "Area di trasformazione e riqualificazione Bellosguardo -F1A" \_P (Cavriglia- ex discariche minerarie). 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 campo da golf in località Valle al Pero, di proprietà comunale, risulta attivo a partire dal 2010 come campo prova e successivamente integrato con tre buche. A seguito dell'ammissione a contributo dello Stato con

delibera CIPE n. 97/2017, con Del. G.C. n. 220 del 07/10/2019 è stato approvato il progetto di ampliamento a 9 buche, attualmente in fase di ultimazione.

Successivamente, presa visione dell'Avviso Pubblico del 23 marzo 2022 relativo ai progetti afferenti al "Cluster 3" (CUP J55B22000200006) nell'ambito del 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", finanziato dall'Unione Europea -Next Generation EU, la Giunta Comunale, con deliberazione n. 63 del 20/04/2022, ha approvato la proposta progettuale predisposta dall'Ufficio Tecnico comunale per la realizzazione dell'intervento di rigenerazione del campo da golf ubicato in loc. Valle al Pero, in area comunale, con la candidatura di detta proposta progettuale alla manifestazione d'interesse pubblicata dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento per lo Sport. In risposta all'Avviso Pubblico del 23 marzo 2022 relativo ai progetti afferenti al "Cluster 3"(CUP J55B22000200006).

In data 22 aprile 2022 è stata presentata alla Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento dello Sport, la manifestazione di interesse relativamente all' "Intervento di rigenerazione del campo da golf ubicato in Cavriglia Loc. Valle al Pero, per la realizzazione di un impianto a 18 buche" per l'ammontare complessivo di spesa pari a € 4.000.000,00 (CUP G37D2200002001).

Con decreto del 06/08/2022 la Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento per lo Sport, a definizione e chiusura della fase concertativo-negoziabile, ha ammesso al finanziamento le candidature presentate dai Comuni in adesione all'Avviso relativo al Cluster 3, incluso il suddetto intervento candidato da questo Comune, ed ha autorizzato la sottoscrizione degli appositi Accordi di concessione del finanziamento.

Con Deliberazione n. 158 del 08/09/2022 la Giunta Comunale, ha disposto che detto intervento sia articolato in due lotti funzionali, il lotto 1 relativo all'adeguamento dell'impianto sportivo e il lotto 2 relativo all'adeguamento della viabilità di accesso.

In data 23/09/2022, con la sottoscrizione di entrambe le parti (ns. prot. n. 12604/2022), è intervenuta la definizione tra il Comune di Cavriglia e la Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento per lo Sport dell'Accordo di concessione di finanziamento destinato all'intervento di rigenerazione del campo da golf ubicato in Loc. Valle al Pero, per la realizzazione di un impianto a 18 buche (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).

L'area interessata dalla variante urbanistica è quella individuata dal lotto 1 relativamente all'adeguamento dell'impianto sportivo esistente.

Il progetto di ampliamento del 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.

### **Progetto di ampliamento campo da golf**

L'ampliamento del campo da golf in oggetto, propone di sviluppare l'esistente impianto golfistico, originariamente costituito da 3 buche da un campo pratica e da una piccola club house ed oggi interessato dalla realizzazione di 9 nuove buche di campionato, attraverso il progetto di sei nuove buche e la ristrutturazione delle tre buche dell'impianto originario, la realizzazione di una 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, per il previsto 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)*".

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 e nella previsione degli impianti della sottozona F1A2\_P.

## 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. 12/22 come modificato dalla L.R. 23 del 05/07/2022, che all'art. 1 recita:

***“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)***

**1.** *“Fermo restando il rispetto del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico di cui alla deliberazione del Consiglio regionale della Toscana 27 marzo 2015, n. 37, nel caso in cui la realizzazione di un’opera pubblica o di pubblica utilità oggetto di finanziamento totale o parziale da parte del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o del Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC) richieda variazioni agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, l’amministrazione procedente convoca una conferenza dei servizi ai sensi dell’articolo 14, comma 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica dell’opera stessa, chiedendo altresì l’attivazione della procedura di variante automatica. Resta ferma l’applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 11 e 16 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).*

**2.** *Ai fini di cui al comma 1, sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT) è data notizia della indizione della conferenza dei servizi per l’approvazione del progetto e lo stesso è pubblicato sul sito dei soggetti istituzionali coinvolti. I soggetti interessati possono presentare osservazioni entro i successivi quindici giorni dalla pubblicazione dell’avviso sul BURT. Tale termine è esteso a trenta giorni nel caso in cui sia necessaria l’apposizione di vincoli preordinati all’esproprio. Le osservazioni sono riportate in conferenza di servizi, nell’ambito della quale i soggetti competenti si esprimono motivatamente entro i successivi quindici giorni. L’approvazione del progetto in sede di conferenza dei servizi costituisce variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e, ove necessario, vincolo preordinato all’esproprio. Tali varianti assumono efficacia in seguito alla deliberazione del consiglio comunale con la quale si prende atto della determinazione conclusiva della conferenza dei servizi.*

**2 bis.** *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 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.*

**3.** *Nella deliberazione del Consiglio comunale di cui al comma 2 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 o del PNC.*

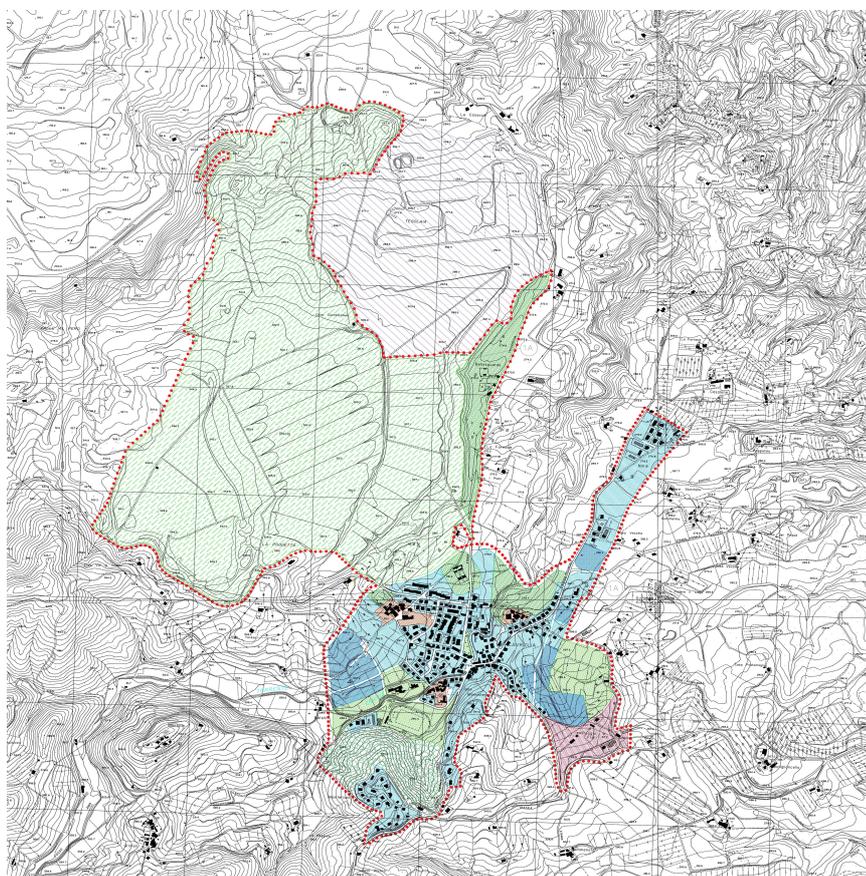
**4.** *Ad eccezione dei casi di cui all’articolo 25, comma 2, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio), qualora le varianti di cui al comma 1 comportino nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, l’amministrazione procedente, prima di convocare la conferenza dei servizi di cui al comma 1, richiede il pronunciamento positivo della conferenza di copianificazione di cui all’articolo 25 della medesima l.r. 65/2014. Decorso inutilmente il termine di trenta giorni dalla presentazione dell’istanza, il parere si intende reso in senso favorevole.*

**5.** *Le varianti consentono esclusivamente la realizzazione dell’opera di cui al comma 1.*

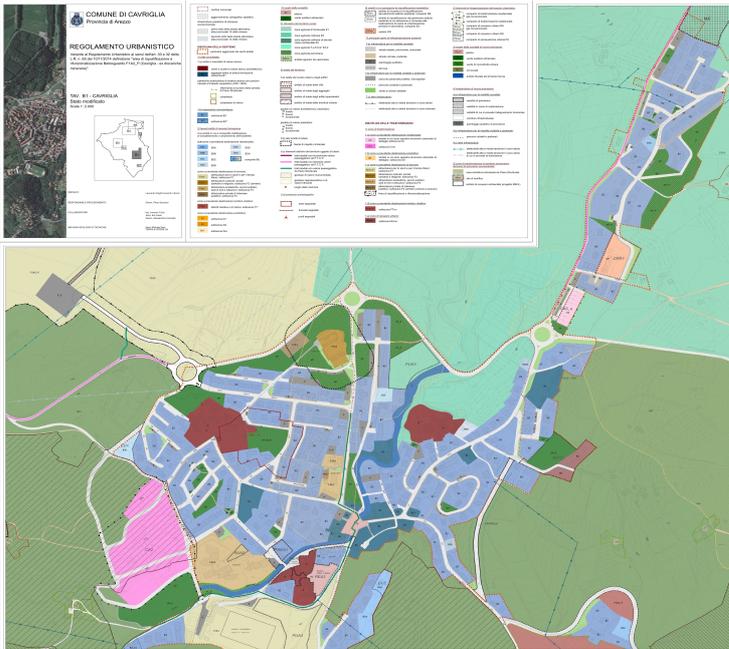
L'approvazione del progetto con contestuale variante al RU di cui all'oggetto procede pertanto ai sensi del comma 1 della L.R. 12/22.

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.

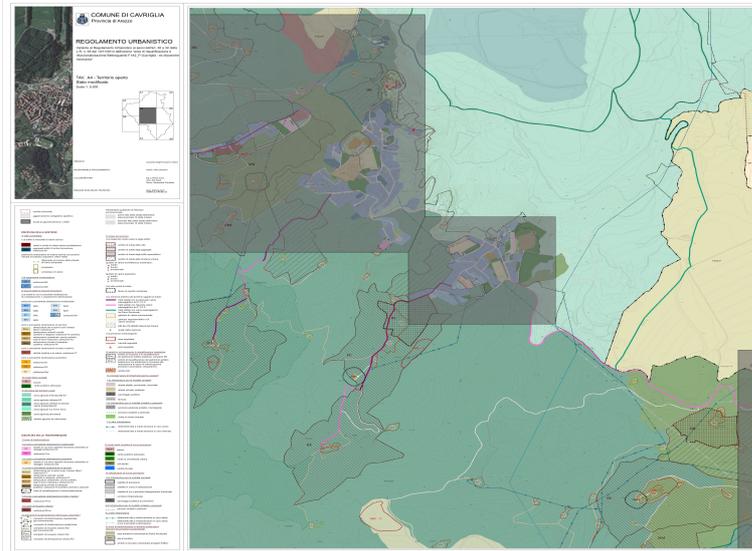
Il Piano Strutturale vigente individua l'area oggetto di variante all'interno dell'UTOE "Cavriglia" come "Aree per attrezzature di interesse pubblico" con destinazione prevalente Attrezzature sportivo -ricreative .



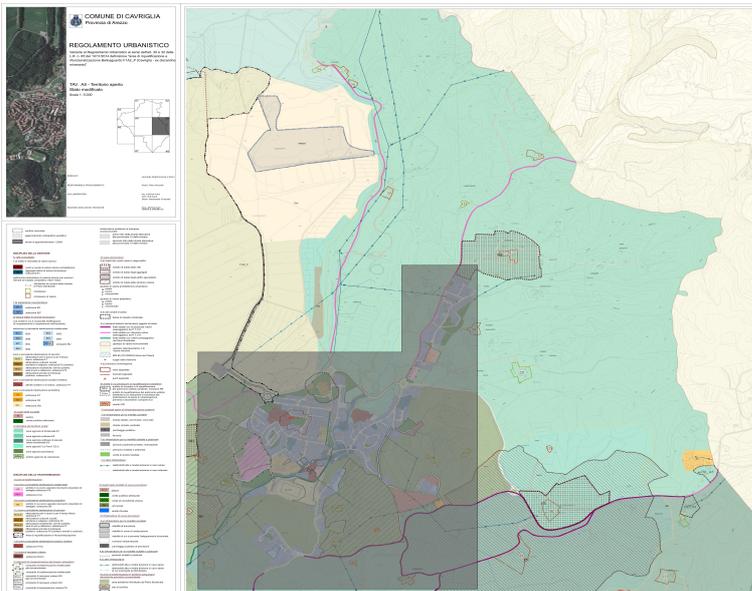
Il Regolamento Urbanistico ha pianificato porzione dell'area introdotta dal P.S. come "Aree per attrezzature di interesse pubblico" e all'art. 57 delle N.T.A. disciplina la *Sottozona F1nn\_P*, lett. a) "Area di trasformazione e riqualificazione Bellosguardo-Sottozona F1A2\_P (Cavriglia-ex discariche minerarie)", già destinata ad ospitare attrezzature ed impianti sportivi, ricreativi e per il tempo libero anche di interesse sovracomunale (campi da golf, piste per il volo da diporto, ecc), unitamente ad attività di carattere commerciale (bar, ristoranti e simili) collegate con le attività insediate.



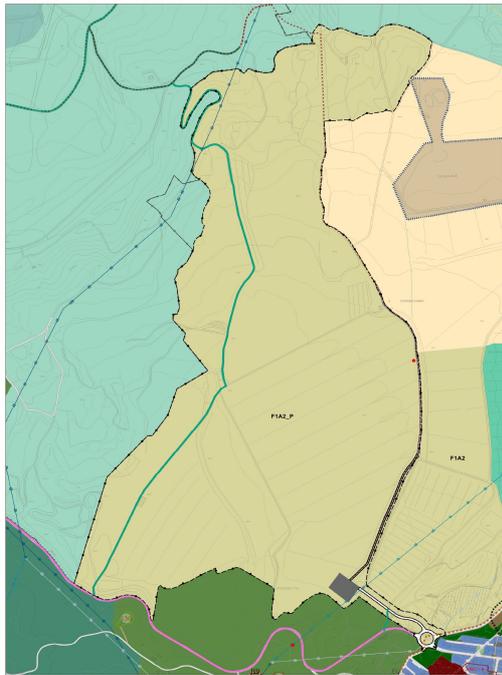
*R.U. Stato Attuale Tav. B1 Cavriglia*



*R.U. \_Tav. A4 Territorio aperto*

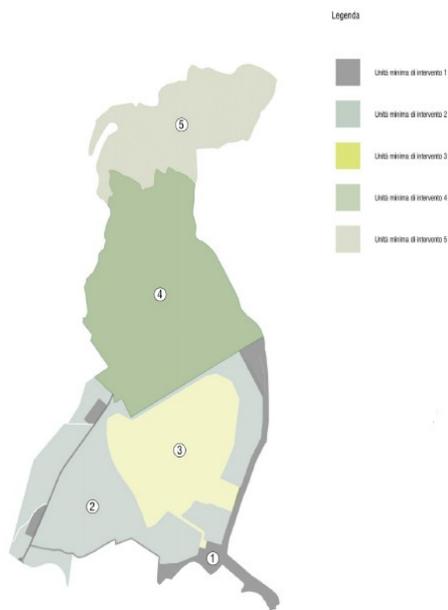


*R.U. \_Tav. A5 Territorio aperto*



R.U. Visione d'insieme -Stato Attuale

La presente Variante, partendo dalle previsioni sopra dette e approvate dal Comune di Cavriglia nel 2014, poi reiterate nel 2019, sviluppandone le finalità, intende introdurre una modifica esclusivamente alle NTA per rendere possibile l'ampliamento del campo da golf da 9 a 18 buche intervenendo nell'area posta più a nord e anticipata come UMI 5 dal procedimento preliminare di VAS ed in continuità con la UMI 4 già occupata dal campo da golf.



Estratto Documento preliminare di VAS con individuazione UMI



Estratto Progetto ampliamento campo da golf

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 ultimazione 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)”*.

In conformità alle disposizioni della L.R. 12/22, la Variante in oggetto si configura come **contestuale all'approvazione del progetto finanziato da PNRR**.

### **3 - GLI ELABORATI DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - OBIETTIVI-AZIONI-EFFETTI DELLA VARIANTE**

La Variante denominata **“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 composta 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

Il progetto di 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 rinterri

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

## OBIETTIVI

Gli **obiettivi** prioritari che l'Amministrazione comunale intende raggiungere mediante l'approvazione del progetto di ampliamento del campo da golf e la contestuale variante allo strumento urbanistico sono i seguenti:

- sviluppare ulteriormente il tema del ripristino delle aree ex minerarie escluse dal perimetro delle aree soggette agli obblighi di recupero ambientale da parte di Enel Produzione acquisite dal Comune;
- implementare l'offerta degli impianti sportivi, attraverso la realizzazione di un campo da golf a 18 buche, con intervento di iniziativa pubblica, all'interno di una "Area di riqualificazione e rifunzionalizzazione Bellosguardo – F1A2\_P (Cavriglia - ex area mineraria)", ;
- riqualificare, valorizzare e rifunzionalizzare le aree secondo un intervento di trasformazione unitario, a destinazione prevalente attrezzature sportive e ricreative.

## AZIONI

Le principali **azioni** previste nella variante intervengono esclusivamente sulla norma del Regolamento Urbanistico:

- modifica dell'art. 57, lett. a) – "Area di riqualificazione e rifunzionalizzazione Bellosguardo – F1A2\_P (Cavriglia - ex area mineraria)"

## POSSIBILI EFFETTI

- implementazione e rigenerazione del campo da gioco esistente, attraverso realizzazione di tutte le dotazioni necessarie, al fine del recupero e riuso di porzione di territorio sottoposto a forti trasformazioni dall'attività mineraria in quanto utilizzato come discarica mineraria;
- potenziare la riqualificazione, valorizzazione e rifunzionalizzazione dell'area secondo un intervento di trasformazione unitario a destinazione sportiva;
- integrazione dei servizi per quanto riguarda le strutture sportive e la realizzazione di aree per il tempo libero.

## 4 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La Variante allo Strumento di pianificazione urbanistica determina la necessità di intervenire sulle N.T.A. vigenti, non per la parte riferita alla norma generale, ma per la Sottozona F1A2\_P, (art. 57 lett. a), che ha la forma di scheda norma **"Area di riqualificazione e rifunzionalizzazione Bellosguardo – F1A2\_P (Cavriglia - ex area mineraria)"**.

La scheda norma resta immutata nella definizione degli interventi previsti e finalizzati disciplinando fra gli interventi che possono essere realizzati nelle more dell'approvazione del Piano Attuativo l'ampliamento del

campo da golf finanziato con i fondi del PNRR.

Di seguito si riporta lo stato attuale e lo stato sovrapposto delle NTA del RU, con particolare riferimento all'art. 57, lett. a).

## **STATO ATTUALE**

**a) AREA DI RIQUALIFICAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE BELLOSGUARDO – F1A2\_P (CAVRIGLIA -EX DISCARICHE MINERARIE)**

### **a.1. Descrizione dell'area.**

Trattasi di un'area posta a nord-ovest del Capoluogo, interessata in passato dalla attività mineraria svolta da Enel sul territorio comunale e, in particolare, utilizzata negli anni '60/'70 come discarica mineraria, successivamente acquisita dal Comune di Caviglia. L'area comprende un campo scuola golf (3 buche), un campo volo destinato a veivoli ultraleggeri e si trova in continuità ad un'area già oggetto di rifunZIONALIZZAZIONE da parte del Comune di Caviglia, attraverso la realizzazione di due circuiti ciclistici.

### **a.2. Obiettivi dell'azione di trasformazione.**

Gli interventi previsti sono finalizzati all'attuazione di un processo di rifunZIONALIZZAZIONE e valorizzazione delle aree ex minerarie acquisite dal Comune di Caviglia, mediante attrezzature, impianti sportivi, per il tempo libero e per il benessere, oltre ad attività commerciali e/o turistico ricettive collegate con le attività previste ed insediate. Si prevede, tra l'altro, l'ampliamento dell'esistente campo da golf fino a 9 buche.

Si prevede, altresì, la realizzazione della viabilità di accesso all'area con rotatoria dall'incrocio tra la SP 14 delle Miniere e via Aldo Moro, un parcheggio scambiatore al termine di detta nuova viabilità, un collegamento pedonale e ciclabile tra il parcheggio scambiatore e la prevista viabilità circumlacuale del lago di Castelnuovo dei Sabbioni, per il solo tratto compreso all'interno del perimetro del P.A., comprensivo del tratto della ciclopista Chianti Valdarno.

La definizione delle superfici interessate dal parcheggio scambiatore e dalla viabilità di accesso potranno variare in fase di piano attuativo, mantenendo comunque la localizzazione prossima al raccordo con la viabilità provinciale delle Miniere.

### **a.3 Dati generali**

#### **SUL ammissibile:**

-Impianti sportivi ed attività connesse

fino ad un massimo di 1.800 mq

-Attività turistico ricettive

fino ad un massimo di 8.000 mq

#### **Modalità di intervento :**

Piano Attuativo di iniziativa pubblica

Il Piano attuativo dovrà essere riferito all'intera sottozona suddivisa in Unità Minime di Intervento (U.M.I.) e dovrà essere attuato previo convenzionamento con soggetto privato, selezionato attraverso bando di evidenza pubblica, in possesso di adeguata capacità tecnica ed economica.

In particolare: gli insediamenti turistico ricettivi e gli impianti sportivi dovranno interessare le aree più prossime all'abitato del capoluogo; il campo da golf dovrà svilupparsi in ampliamento all'impianto esistente, nell'area centrale ; la porzione più a nord di tale area, caratterizzata da una certa acclività verso il bacino di Castelnuovo dei Sabbioni, dovrà essere interessata esclusivamente da interventi finalizzati alla riqualificazione e rinaturalizzazione, oltre alla definizione dei collegamenti della mobilità ciclopedonale fino a ricongiungersi alla ciclopista lungo l'Arno.

L'area destinata ad ospitare gli impianti sportivi, per il tempo libero e per il benessere dovrà risultare almeno pari al 60% della superficie interessata dagli interventi attuati da privati, calcolata al netto delle aree destinate alla opere di urbanizzazione primaria, dell'area destinata al campo da golf ed al relativo ampliamento.

Nelle more dell'approvazione del Piano attuativo, è consentita la realizzazione delle attività di trasformazione, di carattere sovraordinato di seguito riassunte, relative ad interventi pubblici previsti nell'area, previo approvazione del relativo progetto esecutivo da parte della Giunta Comunale.

-Processo di **riclassificazione del reticolo idraulico**, avviato con Regione Toscana- Direzione Difesa del Suolo ed in corso di definizione;

-**Ciclopista Chianti Valdarno**, definita fra Comuni del Valdarno Aretino di concerto con la Regione Toscana nel tratto compreso tra Santa Barbara e Caviglia (decreto dirigenziale regionale n. 2364 del 20/02/2019, sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica presentato dai comuni di Caviglia e San Giovanni Valdarno);

-**Ampliamento campo da golf**, anche attraverso la realizzazione di opportune modifiche alle tre buche esistenti, al fine di renderle idonee all'inserimento nel percorso di nove buche regolamentari, ammesso a contributo dello Stato con delibera CIPE n. 97/2017. Il progetto, ai fini del miglior inserimento ambientale, dovrà essere redatto in osservanza dei regolamenti della Federazione Italiana Golf (FIG), e nell'osservanza specifica dei protocolli previsti nel progetto Biogolf elaborato dalla FIG con la collaborazione dell'Istituto per il Credito Sportivo, Legambiente, FederParchi, Fondazione Univerde e Golf Environment Organization (GEO) l'ente internazionale di certificazione ambientale.

**Numero di Piani** : in generale è prevista la realizzazione di edifici monopiano, ad eccezione degli edifici che, per necessità funzionali, dovranno essere articolati su due piani.

#### **Altezza massima:**

8,00 mt

#### **Tipologie ammesse:**

Strutture realizzate con materiali leggeri, quali legno, metallo, vetro, ecc.. Dovrà comunque essere prevista la massima

integrazione al contesto naturalistico circostante, da valutare anche attraverso rendering e fotoinserimenti di dettaglio.

Standard ed Attrezzature:

Parcheggi pubblici - Dovranno essere verificati come segue:

**Impianti sportivi** –in funzione del massimo affollamento prevedibile, tenendo conto della contemporaneità dell'utilizzo dei diversi impianti sportivi (riferimento CONI per l'impiantistica sportiva),

**Strutture Turistico ricettive** - riferimento al D.M. 1444/68 per insediamenti di carattere commerciale direzionale, ogni 100 mq di SUL 40 mq di posti auto (100 mq SUL- 80mq/2 escluso le sedi viarie).

Le aree boscate presenti all'interno dell'area, dovranno essere comprese tra quelle a destinazione pubblica e pertanto prevalentemente escluse dagli interventi di trasformazione. Per tali aree il PA dovrà prevedere la realizzazione di soli interventi di carattere manutentivo, volti al mantenimento della superficie boschiva, a meno di esigenze determinate dalla realizzazione delle stesse opere pubbliche e comunque sempre nel rispetto delle prescrizioni di cui all'allegato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici " al P.I.T. Approvato con Del. C.R. n. 37 del 27/04/2015.

Dovrà essere proposta la localizzazione di un'area destinata ad eventi di pubblico spettacolo, con prossimità di un'area utilizzabile come spazio di aggregazione. Questa area dovrà trovarsi in prossimità di aree destinate a parcheggio.

Altre prescrizioni:

Aspetti di riqualificazione paesaggistica/ambientale

a) gli interventi per la strutturazione del paesaggio (es. Valorizzazione paesaggistica dei percorsi con piantumazione di filari arborei, siepi e alberature di confine);

b) gli interventi di valorizzazione delle visuali di pregio (es. realizzazione di punti di sosta a valorizzazione delle visuali puntuali, eliminazione o mitigazione dei detrattori visivi, tutela delle visuali panoramiche in sede di localizzazione di nuovi manufatti);

c) il consumo di suolo per la realizzazione di strutture funzionali alle attività sportivo- ricreative e turistico ricettive (dovrà concentrarsi prevalentemente nelle aree prossime all'abitato di Cavriglia, degradando nella zona più a nord con l'ampliamento del campo dal golf, fino alla rinaturalizzazione dell'area e realizzazione della ciclo-pista);

d) il consumo di suolo per la realizzazione delle attività sportive e ricreative e turistico ricettive;

e) l'inserimento delle nuove strutture nel rispetto dei punti a, b (es. limitazione delle modifiche orografiche, realizzazione di un adeguato sistema di spazi verdi attrezzati ed aree agricole di interconnessione tra le attrezzature, inserimento di tipologie edilizie coerenti con il contesto naturale, mitigazione degli elementi detrattori visivi connessi all'insediamento delle nuove attività: antenne, tralicci, recinzioni);

f) le misure volte a garantire un equo rapporto di convivenza tra attività umane insediate e fauna selvatica (es. schermatura delle attività rumorose, salvaguardia del ruolo ambientale e paesaggistico svolto dalle aree boscate, tutela dei percorsi conosciuti di spostamento della fauna selvatica in sede di localizzazione delle attività, previsione di fasce-cuscinetto tra le aree attrezzate, limitazione dell'uso di fertilizzanti e pesticidi).

g) le misure volte a eludere il rischio di un aggravio della pericolosità geomorfologica (es. verifiche sul corretto funzionamento del reticolo idrografico minore, limitazione dei modellamenti dei terreni esclusivamente finalizzati all'insediamento delle nuove attività, mantenimento della permeabilità dei terreni);

h) le misure volte a eludere il rischio di un aggravio dell'inquinamento degli acquiferi posti a valle ( riduzione dell'utilizzo di fertilizzanti e pesticidi);

i) le misure volte a far fronte al fabbisogno idrico generato dalle nuove attività (es. favorire la captazione dell'acqua di scorrimento superficiale –acque meteoriche e acque di irrigazione eccedenti – e sottosuperficiale –drenaggi – al fine di alimentare piccoli bacini di accumulo, riduzione del consumo delle acque per uso irriguo con la previsione, per i tappeti erbosi, di specie erbacee che tollerino quantitativi minimi di acqua).

l) le misure volte a favorire la nascita di sistemi economici sostenibili (es. sviluppo di forme di economia integrata, differenziazione dell'offerta ricreativa, valorizzazione culturale, ambientale e sportiva delle aree, promozione delle produzioni locali).

m) le misure volte a salvaguardare i nuovi impianti boschivi. Le aree boscate presenti all'interno dell'area, dovranno essere comprese tra quelle a destinazione pubblica e pertanto prevalentemente escluse dagli interventi di trasformazione. Per tali aree il Piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di soli interventi di carattere manutentivo, volti al mantenimento della superficie boschiva, a meno di esigenze determinate dalla realizzazione delle stesse opere pubbliche e comunque sempre nel rispetto delle prescrizioni di cui all'allegato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici " al P.I.T. Approvato con Del. C.R. n. 37 del 27/04/2015.

n) i possibili effetti e pressioni ambientali che potranno avere interferenza con il sito natura 2000- SIR Monti del Chianti.

-Dovrà essere predisposto un progetto complessivo del verde che prenda a riferimento gli elementi emersi dallo studio ambientale dei territori limitrofi di proprietà Enel interessati dal piano di reinserimento ambientale e che si estenda ad un congruo contesto territoriale di riferimento declinando in un unico sistema del verde, il campo da golf, le alberature delle aree a parcheggio ecc.. Viene suggerita la consultazione della D.G.R. 22/06/98 -Linee guida generali per una costruzione ecocompatibile dei percorsi di golf italiani, a cura della sezione Tappeti Erbosi della Scuola Nazionale di Golf e della Commissione Impianti della FIG, Norme per l'impiantistica dei percorsi di golf, di cui alla delibera del Consiglio della Federazione Italiana Golf del 26/10/99 e 29/03/04.

-Dovranno essere considerati prescrittivi gli obiettivi, validi per tutto il territorio comunale, presenti nel Piano

Regionale per la qualità dell'aria ambiente (PRQA) approvato con D.C.R. n. 72 del 18/07/2018 -Parte I- Documento di Piano: Obiettivo specifico A.3) Ridurre le emissioni dei precursori del pm10 sull'intero territorio regionale - obiettivo specifico- C.1) contenere le emissioni di materiale particolato fine pm10 primario e ossidi di azoto nox nelle aree non critiche.

-Dovranno essere assunte come riferimento di analisi e progettazione le "linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito" allegato A della D.G.R. 1330/2016 per destinazioni ricettive ed attrezzature.

Aspetti relativi alle condizioni di pericolosità geologica, sismica e idraulica e conseguentemente a quelle della fattibilità geologica, sismica e idraulica

a) nelle aree caratterizzate da fattibilità geologica limitata (F.G.4) dovranno essere previste destinazioni a verde senza l'esecuzione di alcuna opera edilizia. A quanto detto fanno eccezione le attrezzature sportive quali piste ciclabili, campi da tennis, campi da calcetto, campi da golf e similari. In fase di piano attuativo, al momento in cui saranno note le esatte posizioni delle varie attrezzature e strutture sportive, se ricadenti in classe F.G.4, la loro attuazione sarà subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che andranno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo piano attuativo, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione;

b) nelle aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3), per la presenza di terreni di riporto antropico, l'attuazione degli interventi è subordinata all'esecuzione di un'adeguata campagna geognostica (prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni, prove geotecniche di laboratorio ecc.), mirata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni. Le indagini geognostiche dovranno essere integrate da indagini geofisiche volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto;

c) nelle aree caratterizzate da fattibilità sismica limitata (F.S.4) dovranno essere previste destinazioni a verde senza l'esecuzione di alcuna opera edilizia. A quanto detto fanno eccezione le attrezzature sportive quali piste ciclabili, campi da tennis, campi da calcetto, campi da golf e similari. In fase di piano attuativo, al momento in cui saranno note le esatte posizioni delle varie attrezzature e strutture sportive, se ricadenti in classe F.S.4, la loro attuazione sarà subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che andranno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo piano attuativo, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione;

d) nelle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di zone stabili suscettibili di amplificazione locali, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è da prevedersi una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW, ecc.) e geotecniche tese alla definizione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra i terreni costituenti le coperture ed il bedrock sismico;

e) gli interventi previsti nelle aree caratterizzate da pericolosità geomorfologica elevata (P.F.3) del Piano di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale – stralcio Assetto Idrogeologico, dovranno essere realizzati in ottemperanza all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.

Aspetti relativi ai consumi energetici:

- Utilizzo di lampade a led di ultima generazione ad alta efficienza, comandate ove possibile da sensori presenza e sistemi di dimmerazione intelligenti;
- Utilizzo di trasformatori MT/BT a basse perdite;
- Utilizzo di pompe di calore elettriche ad alta efficienza, per riscaldamento e condizionamento degli ambienti;
- Installazione di sistemi intelligenti di controllo e gestione degli impianti;
- Installazione di impianto fotovoltaico ;
- Utilizzo di motori ad alto rendimento, corredati da inverter;
- Monitoraggio dei consumi energetici durante il funzionamento atto a individuare e ridurre gli sprechi;
- Monitoraggio impianti tecnologici

Si indicano inoltre target prestazionali, che dovranno essere di riferimento in fase attuativa per le valutazioni nell'ambito dei procedimenti di cui al D.Lgs. 152/06 e L.R. 10/2010 :

#### **Aria**

-Tenuto conto dei Valori acquisiti da Enel - centralina Castelnuovo dei Sabbioni, riferiti al PM10 -PM2,5 – Biossido di Azoto- dovrà essere valutata l'incidenza della definizione previsionale e se comporti aggravio del quadro emissivo esistente. In caso di incidenza negativa dovranno essere individuate adeguate misure di mitigazione e di compensazione.

-Dovranno essere rispettati gli obiettivi di cui al Piano Regionale per la qualità dell'aria ambiente (PRQA) approvato con D.C.R. n. 72 del 18/07/2018 , in particolare rispetto all'**Obiettivo Specifico C.1) CONTENERE LE EMISSIONI DI MATERIALE PARTICOLATO FINE PM10 PRIMARIO E OSSIDI DI AZOTO NOX NELLE AREE NON CRITICHE.**

#### **Acqua**

-Dovrà essere garantita l'autonomia idrica, prevedendo un ciclo di recupero delle acque, attraverso sistema di potabilizzazione dei volumi di acqua in ingresso (fornitura d'acqua dal bacino di Castelnuovo- 300.000 mc annui- e sistemi di captazione delle acque superficiali, delle acque meteoriche, acque di irrigazioni eccedenti) e di depurazione con recupero e alimentazione di un bacino di accumulo.

## **Mobilità**

-Dovrà essere predisposto uno studio dei flussi di traffico, generati dalla attuazione delle previsioni di variante, che prenda in considerazione le maggiori direttrici di collegamento alla viabilità di fondovalle, dimostrandone la sostenibilità in funzione dei limiti posti dalla normativa di riferimento.

### **STATO SOVRAPPOSTO**

a) AREA DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE BELLOSGUARDO – F1A2\_P (CAVRIGLIA - EX DISCARICHE MINERARIE)

#### **a.1. Descrizione dell'area.**

Trattasi di un'area posta a nord-ovest del Capoluogo, interessata in passato dalla attività mineraria svolta da Enel sul territorio comunale e, in particolare, utilizzata negli anni '60/'70 come discarica mineraria, successivamente acquisita dal Comune di Cavriglia.

L'area comprende un campo scuola golf (3 buche), un campo volo destinato a velivoli ultraleggeri e si trova in continuità ad un'area già oggetto di rifunzionalizzazione da parte del Comune di Cavriglia, attraverso la realizzazione di due circuiti ciclistici.

#### **a.2. Obiettivi dell'azione di trasformazione.**

Gli interventi previsti sono finalizzati all'attuazione di un processo di rifunzionalizzazione e valorizzazione delle aree ex minerarie acquisite dal Comune di Cavriglia, mediante attrezzature, impianti sportivi, per il tempo libero e per il benessere, oltre ad attività commerciali e/o turistico ricettive collegate con le attività previste ed insediate. Si prevede, tra l'altro, l'ampliamento dell'esistente campo da golf fino a **9 18** buche.

Si prevede, altresì, la realizzazione della viabilità di accesso all'area con rotatoria dall'incrocio tra la SP 14 delle Miniere e via Aldo Moro, un parcheggio scambiatore al termine di detta nuova viabilità, un collegamento pedonale e ciclabile tra il parcheggio scambiatore e la prevista viabilità circumlacuale del lago di Castelnuovo dei Sabbioni, per il solo tratto compreso all'interno del perimetro del Piano attuativo, comprensivo del tratto della ciclopista Chianti Valdarno.

La definizione delle superfici interessate dal parcheggio scambiatore e dalla viabilità di accesso potranno variare in fase di piano attuativo, mantenendo comunque la localizzazione prossima al raccordo con la viabilità provinciale delle Miniere.

#### **a.3 Dati generali**

##### **SUL ammissibile:**

- Impianti sportivi ed attività connesse

fino ad un massimo di 1.800 mq

- Attività turistico ricettive

fino ad un massimo di 8.000 mq

##### **Modalità di intervento:**

Piano Attuativo di iniziativa pubblica

Il Piano attuativo dovrà essere riferito all'intera sottozona suddivisa in Unità Minime di Intervento (U.M.I.) e dovrà essere attuato previo convenzionamento con soggetto privato, selezionato attraverso bando di evidenza pubblica, in possesso di adeguata capacità tecnica ed economica.

In particolare:

- gli insediamenti turistico ricettivi e gli impianti sportivi dovranno interessare le aree più prossime all'abitato del capoluogo; il campo da golf dovrà svilupparsi in ampliamento all'impianto esistente, nell'area centrale; e nella porzione più a nord di tale area, caratterizzata da una certa acclività verso il bacino di Castelnuovo dei Sabbioni, ~~dovrà essere interessata esclusivamente da interventi finalizzati alla riqualificazione e rinaturalizzazione,~~ **dove è previsto anche il collegamento** della mobilità ciclopedonale fino a ricongiungersi alla ciclopista lungo l'Arno.

L'area destinata ad ospitare gli impianti sportivi, per il tempo libero e per il benessere dovrà risultare almeno pari al 60% della superficie interessata dagli interventi attuati da privati, calcolata al netto delle aree destinate alla opere di urbanizzazione primaria e dell'area destinata al campo da golf ed al relativo ampliamento.

Nelle more dell'approvazione del Piano attuativo è consentita la realizzazione delle attività di trasformazione di carattere sovraordinato di seguito elencate, relative ad interventi pubblici previsti nell'area, previo approvazione del relativo progetto esecutivo da parte della Giunta Comunale.

- Processo di **riclassificazione del reticolo idraulico**, avviato con Regione Toscana- Direzione Difesa del Suolo ed in corso di definizione;

- **Ciclopista Chianti Valdarno**, definita fra Comuni del Valdarno Aretino di concerto con la Regione Toscana, nel tratto compreso tra Santa Barbara e Cavriglia (decreto dirigenziale regionale n. 2364 del 20/02/2019, sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica presentato dai comuni di Cavriglia e San Giovanni Valdarno);

- **Ampliamento del campo da golf :**

**L' ampliamento dell'esistente campo da golf si articola in due fasi:**

- una prima fase che riguarda il passaggio da 3 a 9 buche, ammesso a contributo dello Stato con delibera CIPE n. 97/2017.
- una seconda fase che riguarda l'ampliamento a 18 buche, interessando l'area nella porzione più a nord, a seguito della intervenuta definizione, tra il Comune di Cavriglia e la Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento per lo Sport, dell'Accordo di concessione di finanziamento destinato all'intervento di

*rigenerazione del campo da golf ubicato in Loc. Valle al Pero, per la realizzazione di un impianto a 18 buche (CUP G37D220002001) (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).-*

Numero di Piani:

*In generale è prevista la realizzazione di edifici monopiano, ad eccezione degli edifici che, per necessità funzionali, dovranno essere articolati su due piani.*

Altezza massima:

8,00 mt

Tipologie ammesse:

*Strutture realizzate con materiali leggeri, quali legno, metallo, vetro, ecc.. Dovrà comunque essere prevista la massima integrazione al contesto naturalistico circostante, da valutare anche attraverso rendering e fotoinserimenti di dettaglio.*

Standard ed Attrezzature:

*Parcheggi pubblici - Dovranno essere verificati come segue:*

**Impianti sportivi** – *in funzione del massimo affollamento prevedibile, tenendo conto della contemporaneità dell'utilizzo dei diversi impianti sportivi (riferimento CONI per l'impiantistica sportiva);*

**Strutture Turistico ricettive** - *riferimento al D.M. 1444/68 per insediamenti di carattere commerciale direzionale, ogni 100 mq di SUL 40 mq di posti auto (100 mq SUL- 80mq/2 escluso le sedi viarie).*

*Le aree boscate presenti all'interno dell'area, dovranno essere comprese tra quelle a destinazione pubblica e pertanto prevalentemente escluse dagli interventi di trasformazione. Per tali aree il Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione di soli interventi di carattere manutentivo, volti al mantenimento della superficie boschiva, a meno di esigenze determinate dalla realizzazione delle stesse opere pubbliche e comunque sempre nel rispetto delle prescrizioni di cui all'allegato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici " al P.I.T. Approvato con Del. C.R. n. 37 del 27/04/2015.*

*Dovrà essere proposta la localizzazione di un'area destinata ad eventi di pubblico spettacolo, con prossimità di un'area utilizzabile come spazio di aggregazione. Questa area dovrà trovarsi in prossimità di aree destinate a parcheggio.*

**a.4 Altre prescrizioni:**

*Il Piano attuativo dovrà disciplinare, oltre alla tipologia di attrezzature realizzabili e alle superfici ammesse:*

*a) gli interventi per la strutturazione del paesaggio (es. Valorizzazione paesaggistica dei percorsi con piantumazione di filari arborei, siepi e alberature di confine);*

*b) gli interventi di valorizzazione delle visuali di pregio (es. realizzazione di punti di sosta a valorizzazione delle visuali puntuali, eliminazione o mitigazione dei detrattori visivi, tutela delle visuali panoramiche in sede di localizzazione di nuovi manufatti);*

*c) il consumo di suolo per la realizzazione di strutture funzionali alle attività sportivoricreative e turistico ricettive (dovrà concentrarsi prevalentemente nelle aree prossime all'abitato di Caviglia, degradando nella zona più a nord con l'ampliamento del campo dal golf, fino alla rinaturalizzazione dell'area e realizzazione della ciclopista);*

*d) il consumo di suolo per la realizzazione delle attività sportive e ricreative e turistico ricettive;*

*e) l'inserimento delle nuove strutture nel rispetto dei punti a, b (es. limitazione delle modifiche orografiche, realizzazione di un adeguato sistema di spazi verdi attrezzati ed aree agricole di interconnessione tra le attrezzature, inserimento di tipologie edilizie coerenti con il contesto naturale, mitigazione degli elementi detrattori visivi connessi all'insediamento delle nuove attività: antenne, tralicci, recinzioni);*

*f) le misure volte a garantire un equo rapporto di convivenza tra attività umane insediate e la fauna selvatica (es. schermatura delle attività rumorose, salvaguardia del ruolo ambientale e paesaggistico svolto dalle aree boscate, tutela dei percorsi conosciuti di spostamento della fauna selvatica in sede di localizzazione delle attività, previsione di fasce-cuscinetto tra le aree attrezzate, limitazione dell'uso di fertilizzanti e pesticidi);*

*g) le misure volte a eludere il rischio di un aggravio della pericolosità geomorfologica (es. verifiche sul corretto funzionamento del reticolo idrografico minore, limitazione dei modellamenti dei terreni esclusivamente finalizzati all'insediamento delle nuove attività, mantenimento della permeabilità dei terreni);*

*h) le misure volte a eludere il rischio di un aggravio dell'inquinamento degli acquiferi posti a valle ( riduzione dell'utilizzo di fertilizzanti e pesticidi);*

*i) le misure volte a far fronte al fabbisogno idrico generato dalle nuove attività (es. Favorire la captazione dell'acqua di scorrimento superficiale –acque meteoriche e acque di irrigazione eccedenti – e sottosuperficiale –drenaggi – al fine di alimentare piccoli bacini di accumulo, riduzione del consumo delle acque per uso irriguo con la previsione, per i tappeti erbosi, di specie erbacee che tollerino quantitativi minimi di acqua);*

*l) le misure volte a favorire la nascita di sistemi economici sostenibili (es. sviluppo di forme di economia integrata, differenziazione dell'offerta ricreativa, valorizzazione culturale, ambientale e sportiva delle aree, promozione delle produzioni locali);*

*m) le misure volte a salvaguardare i nuovi impianti boschivi. Le aree boscate presenti all'interno dell'area, dovranno essere comprese tra quelle a destinazione pubblica e pertanto prevalentemente escluse dagli interventi di*

trasformazione. Per tali aree il Piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di soli interventi di carattere manutentivo, volti al mantenimento della superficie boschiva, a meno di esigenze determinate dalla realizzazione delle stesse opere pubbliche e comunque sempre nel rispetto delle prescrizioni di cui all'allegato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" al P.I.T. Approvato con Del. C.R. n. 37 del 27/04/2015.

n) i possibili effetti e pressioni ambientali che potranno avere interferenza con il sito natura 2000- SIR Monti del Chianti.

-Dovrà essere predisposto un progetto complessivo del verde che prenda a riferimento gli elementi emersi dallo studio ambientale dei territori limitrofi di proprietà Enel interessati dal piano di reinserimento ambientale e che si estenda ad un congruo contesto territoriale di riferimento declinando in un unico sistema del verde, il campo da golf, le alberature delle aree a parcheggio ecc.. Viene suggerita la consultazione della D.G.R. 22/06/98 -Linee guida generali per una costruzione ecocompatibile dei percorsi di golf italiani, a cura della sezione Tappeti Erbosi della Scuola Nazionale di Golf e della Commissione Impianti della FIG, Norme per l'impiantistica dei percorsi di golf, di cui alla delibera del Consiglio della Federazione Italiana Golf del 26/10/99 e 29/03/04.

-Dovranno essere considerati prescrittivi gli obiettivi, validi per tutto il territorio comunale, presenti nel Piano Regionale per la qualità dell'aria ambiente (PRQA) approvato con D.C.R. n. 72 del 18/07/2018 -Parte I- Documento di Piano: Obiettivo specifico A.3) Ridurre le emissioni dei precursori del pm10 sull'intero territorio regionale - obiettivo specifico- C.1) contenere le emissioni di materiale particolato fine pm10 primario e ossidi di azoto nox nelle aree non critiche.

-Dovranno essere assunte come riferimento di analisi e progettazione le "linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito" allegato A della D.G.R. 1330/2016 per destinazioni ricettive ed attrezzature.

#### **a.5 Fattibilità Geologica/Idraulica**

In merito alla condizioni di pericolosità geologica, sismica e idraulica e conseguentemente a quelle della fattibilità geologica, sismica e idraulica gli interventi saranno attuati come segue:

a) nelle aree caratterizzate da fattibilità geologica limitata (F.G.4) dovranno essere previste destinazioni a verde senza l'esecuzione di alcuna opera edilizia. A quanto detto fanno eccezione le attrezzature sportive quali piste ciclabili, campi da tennis, campi da calcetto, campi da golf e similari. In fase di piano attuativo, al momento in cui saranno note le esatte posizioni delle varie attrezzature e strutture sportive, se ricadenti in classe F.G.4, la loro attuazione sarà subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che andranno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo piano attuativo, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione;

b) nelle aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3), per la presenza di terreni di riporto antropico, l'attuazione degli interventi è subordinata all'esecuzione di un'adeguata campagna geognostica (prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni, prove geotecniche di laboratorio ecc.), mirata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni.

Le indagini geognostiche dovranno essere integrate da indagini geofisiche volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto;

c) nelle aree caratterizzate da fattibilità sismica limitata (F.S.4) dovranno essere previste destinazioni a verde senza l'esecuzione di alcuna opera edilizia. A quanto detto fanno eccezione le attrezzature sportive quali piste ciclabili, campi da tennis, campi da calcetto, campi da golf e similari. In fase di piano attuativo, al momento in cui saranno note le esatte posizioni delle varie attrezzature e strutture sportive, se ricadenti in classe F.S.4, la loro attuazione sarà subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che andranno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo piano attuativo, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione;

d) nelle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) per la presenza di zone stabili suscettibili di amplificazione locali, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è da prevedersi una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW, ecc.) e geotecniche tese alla definizione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolte, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra i terreni costituenti le coperture ed il bedrock sismico;

e) gli interventi previsti nelle aree caratterizzate da pericolosità geomorfologica elevata (P.F.3) del Piano di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale – stralcio Assetto Idrogeologico, dovranno essere realizzati in ottemperanza all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.

#### **a.6 Aspetti relativi ai consumi energetici:**

- Utilizzo di lampade a led di ultima generazione ad alta efficienza, comandate ove possibile da sensori presenza e sistemi di dimmerazione intelligenti;
- Utilizzo di trasformatori MT/BT a basse perdite;
- Utilizzo di pompe di calore elettriche ad alta efficienza, per riscaldamento e condizionamento degli ambienti;
- Installazione di sistemi intelligenti di controllo e gestione degli impianti;
- Installazione di impianto fotovoltaico ;
- Utilizzo di motori ad alto rendimento, corredati da inverter;

- Monitoraggio dei consumi energetici durante il funzionamento atto a individuare e ridurre gli sprechi;
  - Monitoraggio impianti tecnologici
- a.7 Target prestazionali di riferimento in fase attuativa per le valutazioni nell'ambito dei procedimenti di cui al D.Lgs. 152/06 e L.R. 10/2010 :

#### **Aria**

-Tenuto conto dei Valori acquisiti da Enel - centralina Castelnuovo dei Sabbioni, riferiti al PM10 -PM2,5 – Biossido di Azoto- dovrà essere valutata l'incidenza della definizione previsionale e se comporti aggravio del quadro emissivo esistente. In caso di incidenza negativa dovranno essere individuate adeguate misure di mitigazione e di compensazione.

- Dovranno essere rispettati gli obiettivi di cui al Piano Regionale per la qualità dell'aria ambiente (PRQA) approvato con D.C.R. n. 72 del 18/07/2018 , in particolare rispetto all'**Obiettivo Specifico C.1) CONTENERE LE EMISSIONI DI MATERIALE PARTICOLATO FINE PM10 PRIMARIO E OSSIDI DI AZOTO NOX NELLE AREE NON CRITICHE.**

#### **Acqua**

-Dovrà essere garantita l'autonomia idrica, prevedendo un ciclo di recupero delle acque, attraverso sistema di potabilizzazione dei volumi di acqua in ingresso (fornitura d'acqua dal bacino di Castelnuovo- 300.000 mc annui- e sistemi di captazione delle acque superficiali, delle acque meteoriche, acque di irrigazioni eccedenti) e di depurazione con recupero e alimentazione di un bacino di accumulo.

#### **Mobilità**

-Dovrà essere predisposto uno studio dei flussi di traffico, generati dalla attuazione delle previsioni di variante, che prenda in considerazione le maggiori direttrici di collegamento alla viabilità di fondovalle, dimostrandone la sostenibilità in funzione dei limiti posti dalla normativa di riferimento.

### 5 - PROCEDURA AI SENSI DELLA L.R. N. 12/2022

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.

<b>SINTESI SULLA PROCEDURA</b>	
<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>	
<b>VAS</b>	<b>Non necessita lo svolgimento della procedura di VAS</b> 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>
<b>CONFORMITA' AL PIT ACCORDO REGIONE MINISTERO</b>	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 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>
<b>INDAGINI GEOLOGICO - TECNICHE</b>	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
<b>INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE</b>	<b>Le attività di informazione sono stabilite all'interno della disciplina speciale di cui all'art. 1 comma 2 della L.R. 12/2022:</b> 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.

## 6 - COERENZA ESTERNA - ART.18, C.2, LETT. A L.R. N.65/2014

Di seguito vengano analizzate sinteticamente le scelte strategiche, gli obiettivi e le azioni dei Piani sovraordinati (quali il PS, il PTCP ed il PIT- PPR) al fine di comprendere come la Variante al RU si inserisca nel quadro pianificatorio ed eventualmente evidenziare gli obiettivi che contribuisce a perseguire e quali indirizzi e prescrizioni debba far propri ed attuare.

### VERIFICA DI CONFORMITA' AL PIT

Il **Piano di Indirizzo Territoriale** della Regione Toscana (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico, approvato, dalla Regione Toscana con Delibera del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 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.”*

L'area oggetto della variante urbanistica proposta è disciplinata dal Piano di indirizzo territoriale, nella Scheda Ambito di Paesaggio n. 11, Val d'Arno superiore, che attraverso la *Disciplina d'uso*, pone degli obiettivi a cui la progettazione degli strumenti di pianificazione territoriale deve attenersi e rispettare in modo prescrittivo.

Dall'analisi della Scheda d'Ambito, in particolare degli **indirizzi per le politiche** nelle aree riferibili ai sistemi della **Collina, Collina dei bacini neo-quaternari e del Margine**, ove si localizzano le variazioni previste, emerge:

– *indirizzare la pianificazione delle espansioni insediative in modo da:*

*\* salvaguardare la stabilità dei versanti, soprattutto nel sistema della Collina dei bacini neoquaternari a litologie alternate;*

*\* evitare l'impermeabilizzazione di superfici strategiche per l'assorbimento dei deflussi e la ricarica degli acquiferi, localizzate prevalentemente nel sistema del Margine.*

– .....

– *per il vasto ex bacino minerario di Santa Barbara è opportuno attuare una gestione naturalistica del lago di Castelnuovo dei Sabbioni, il mantenimento dei vasti ambienti agricoli e pascolivi, la valorizzazione degli importanti nuclei forestali d'impianto, la limitazione delle espansioni industriali o artigianali/commerciali;*

La Variante in oggetto interviene esclusivamente a livello normativo rispondendo a destinazioni e funzioni già indicate nell'area di trasformazione F1A2\_P, per le quali è già stata verificata la conformità al PIT/PPR e la finalità di riqualificazione e rifunionalizzazione di una parte del territorio comunale posto fra l'area interessata dal progetto di rinaturalizzazione, predisposto da Enel, per la ex miniera e il centro abitato di Cavriglia. La previsione si propone di rendere possibile il recupero di questa porzione di territorio attraverso funzioni che prioritariamente producano un servizio alla cittadinanza prevalentemente con attrezzature sportive, ricreative, in parte turistico ricettive, già indirizzi dettati dal Piano Strutturale vigente.

Relativamente alla disciplina d'uso, in particolare agli **obiettivi di qualità e direttive**, la Variante attuata su iniziativa pubblica e destinata ad ampliare un'attività sportiva e contribuisce a perseguire gli obiettivi di qualità e la strategia di sviluppo territoriale.

#### **Obiettivo 1:**

*“Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale”.*

#### **Direttive correlate:**

*(...)“1.2 contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale”.*

#### **Obiettivo 2:**

*“Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della*

*pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno"*

### **Direttive correlate**

*(...)"2.3. assicurare il ripristino ambientale e paesaggistico del vasto ex bacino minerario di Santa Barbara,..... la valorizzazione e rifunzionalizzazione dell'area in coerenza con il progetto di recupero ambientale delle aree dismesse"*

Le previsioni oggetto della Variante sono localizzate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n.65/2014 e si pongono nell'ottica di riqualificare e rifunzionalizzare un'area compromessa dalla attività mineraria, potenziando attività sportive esistenti;

### **Invariante I – Sistema Morfogenetico: Margine**

La carta dei Sistemi Morfogenetici del PIT riporta l'area interessata dalla Variante prevalentemente come area di Margine.

*"Il Margine è la rappresentazione del rapporto geomorfologico tra rilievi e piano, pertanto occupa una posizione particolare nel paesaggio. Le sue funzioni sono di raccordo idrogeologico, strutturale e paesaggistico fra pianura e rilievi....."*

*.....le aree di margine hanno visto storicamente insediamenti limitati, a causa della scarsa fertilità dei suoli....."*

### **Indicazioni per le azioni:**

- *limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;*
- *evitare estesi rimodellamenti delle morfologie;*

La zona individuata di variante, come l'intera area di trasformazione F1a2\_P è caratterizzata da uno stato dei luoghi trasformato da riporti di materiale di estrazione legati all'attività mineraria svolta in passato dall'Enel.

La natura dei terreni presenti nell'area non presentano caratteristiche pedologiche che permettano di reimpiegare tali superfici alla attività agricola; tale condizione è stata definita dal Piano strutturale vigente, che le disciplina come "Aree per attrezzature di interesse pubblico" e pertanto non riconducibili a esclusiva o prevalente funzione agricola. L'Amministrazione Comunale ha pertanto ritenuto di rifunzionalizzare tali aree introducendo destinazioni che dimostrino di salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche, minimizzando rimodellamenti delle morfologie, finalizzati ad un reinserimento paesaggistico ambientale;

### **Invariante II - Elementi Strutturali della Rete Ecologica: Matrice agroecosistemica collinare/Aree critiche per processi di artificializzazione**

*La carta della rete ecologica del PIT localizza l'area in questione a cavallo fra la Matrice ecosistemica collinare e le Aree critiche per processi di artificializzazione.*

### **Indicazioni per le azioni:**

*"Alla individuazione delle aree critiche sono associati obiettivi di riqualificazione degli ambienti alterati e di riduzione/mitigazione dei fattori di pressione e minaccia. La finalità delle aree critiche è anche quella di*

*evitare la realizzazione di interventi in grado di aggravare le criticità individuate. Per le aree critiche legate a processi di artificializzazione l'obiettivo è la riduzione/contenimento delle dinamiche di consumo di suolo, la mitigazione degli impatti ambientali, la riqualificazione delle aree degradate e il recupero dei valori naturalistici e di sufficienti livelli di permeabilità ecologica del territorio e di naturalità."*

La Variante ampliando l'area destinata al campo da golf integra l'intervento già previsto e teso a riqualificazione e recupero di un'area che, per lo scarso potenziale naturale dei suoli, non ha trovato un reinserimento nelle attività agricole, tanto che il Piano Strutturale già la individua come "Aree per attrezzature di interesse pubblico", e che quindi non risulta area a esclusiva o prevalente funzione agricola. L'obiettivo è il mantenimento dei valori naturalistici, la mitigazione degli impatti ambientali, il mantenimento di sufficienti livelli di permeabilità dei suoli, il mantenimento delle aree boscate preesistenti, così come individuate nella cartografia del PIT e analizzate nella Relazione Paesaggistica allegata al progetto;

### **Invariante III – Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale.**

#### **Articolazioni territoriali del morfotipo: Valdarno superiore**

##### **Indicazioni per le azioni**

- *Riqualificare il sistema insediativo storico legato alla risorsa fluviale ricostituendo la riconoscibilità delle relazioni territoriali capillari tra il fiume e i centri urbani, la piana agricola e i contesti collinari di riferimento;*
- *Evitare ulteriori processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume, contenendo i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e salvaguardando e/o riqualificando i varchi inedificati e le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari;*
- *Riqualificare le grandi conurbazioni lineari che occludono le riviere fluviali (...), anche promuovendo, attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione degli insediamenti produttivi non compatibili con i caratteri paesaggistici dei luoghi;*
- *Valorizzare il ruolo connettivo storico del fiume (...);*
- *Salvaguardare e recuperare, ove compromesse, le relazioni storiche tra fiume e tessuto urbano (...);*
- *Salvaguardare, riqualificare e dare continuità alle aree agricole e naturali perifluviali ancora presenti, con particolare attenzione ai paesaggi storici della bonifica;*
- *Mitigare l'impatto paesaggistico, territoriale e ambientale delle grandi infrastrutture, delle piattaforme produttive e degli impianti di servizio; mantenendo e/o ripristinando, ove compromessa, la permeabilità tra fiume e contesti fluviali.*

Si ritiene che la Variante al R.U. non contrasti con le indicazioni per le azioni individuate nella terza invariante dal PIT-PPR poiché quanto previsto non interviene direttamente rispetto alle criticità evidenziate.

### **Invariante IV – I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali. Morfotipo dei seminativi semplificati in area a bassa pressione insediativa**

##### **Indicazioni per le azioni**

*Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare la conservazione di una maglia agraria di dimensione media con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, attraverso, ove possibile:*

*la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;*

*il mantenimento della vegetazione e delle siepi che corredano i bordi dei campi svolgendo una funzione di strutturazione morfologica e percettiva, di diversificazione ecologica e di barriera frangivento per le colture;*

*l'introduzione di nuovi elementi vegetali nei punti in cui la maglia agraria ne risulta maggiormente sprovvista;*

*la manutenzione, il recupero e il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie presenti*

La Variante interessa aree che non risultano ad esclusiva o prevalente funzione agricola, pertanto non interferisce direttamente con il territorio rurale.

**Tenuto conto dei contenuti della variante si intendono rispettate le indicazioni per le azioni relative alla Invarianti Strutturali.**

## **DISCIPLINA RELATIVA AI BENI PAESAGGISTICI**

Ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del Piano le varianti da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT-PPR, devono **adeguare i propri contenuti, per le parti del territorio interessate, assicurando il rispetto di prescrizioni, prescrizioni d'uso e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria.**

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.

Di seguito si riportano quindi gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni d'uso relative alle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettere g) del D.Lgs. 42/2004, indicati nel PIT-PPR con riferimento alla disciplina dei beni paesaggistici di cui all'elaborato 8B, rispetto ai quali le previsioni di variante devono essere coerenti.

*I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)*

### **12.1. Obiettivi**

*Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:*

*a - migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi*

derivanti da valanghe e caduta massi;

**b** - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;

**c** - tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e pianiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;

**d** - salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;

**e** - garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico-culturali ed estetico-percettivi;

**f** - recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;

**g** - contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorché arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvopastorali;

**h** - promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storicoartistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono;

**i** - valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità.

## **12.2. Direttive**

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:

**a** - Riconoscere, anche sulla base delle elaborazioni del Piano Paesaggistico:

1 - le aree di prevalente interesse naturalistico, con particolare riferimento ai nodi primari e secondari forestali della Rete Ecologica Regionale di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi" del Piano Paesaggistico e alle aree interne ai sistemi di Aree protette e Natura 2000;

2 - le formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio quali: - boschi di latifoglie mesofile a prevalenza di faggio e/o abetine; - boschi di latifoglie a prevalenza di specie quercine; - castagneti da frutto; - boschi di altofusto di castagno; - pinete costiere; - boschi pianiziali e ripariali; - leccete e sugherete; - macchie e garighe costiere; - elementi forestali isolati e paesaggisticamente emergenti e caratterizzanti;

3 - i paesaggi rurali e forestali storici (come riconosciuti dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico e dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia).

**b** - Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

1 - promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico nonché della loro funzione di presidio idrogeologico e delle emergenze vegetazionali;

2 - promuovere tecniche selvicolturali volte a contenere e/o contrastare la diffusione di specie aliene invasive soprattutto nelle zone di elevato valore paesaggistico e naturalistico;

3 - evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storicoculturali ed estetico-percettivi;

4 - favorire il recupero delle attività agro-silvo-pastorali, al fine della conservazione dei caratteri storicoidentitari e dei valori paesaggistici da esso espressi;

5 - tutelare i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle testimonianze della cultura agro-silvo-pastorale favorendone il recupero e il riuso compatibile con i valori del contesto paesaggistico;

6 - potenziare e valorizzare le attività economiche tradizionali nel campo della selvicoltura, e delle attività connesse, in particolar modo nelle zone montane e nelle aree economicamente svantaggiate;

7 - incentivare, laddove possibile anche mediante idonee misure contrattuali, il mantenimento e/o recupero: - dei castagneti da frutto; - dei boschi di alto fusto di castagno; - delle pinete costiere; - delle sugherete; - delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali quali ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi;

8 - promuovere il recupero e la manutenzione della sentieristica, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;

9 - perseguire la tutela, il miglioramento e la valorizzazione paesaggistica e naturalistica, delle proprietà pubbliche forestali, con particolare riferimento al patrimonio agricolo forestale regionale e alle proprietà comunali.

## **12.3. Prescrizioni**

**a** - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

**b** - Non sono ammessi:

1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle pianiziali, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi pianiziali e costieri" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

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 del PIT, viene prevista dalla L.R. 12/2022 nell'ambito della Conferenza dei Servizi come separato accordo fra Regione e Ministero della Cultura.**

#### **VERIFICA COERENZA AL P.T.C.P.**

Con **DCP n. 87 del 08/07/2022** è stata approvata la **Variante generale al PTCP della provincia di Arezzo**. 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.

Costituiscono **“Obiettivi generali”** di governo del territorio del PTC:

- la tutela del paesaggio, dei beni culturali, del sistema insediativo di antica formazione e delle risorse ecosistemiche, naturali e agro-forestali, nel rispetto della disciplina del PIT/PPR; - il recepimento dei quadri conoscitivi e il rispetto delle disposizioni sovraordinate in materia di difesa del suolo e prevenzione dei rischi, sia sotto l'aspetto idraulico che geomorfologico; - la promozione delle attività economiche e il coordinamento e l'organizzazione delle funzioni e delle attrezzature di livello d'area vasta nel rispetto dell'articolazione storica e morfologica del territorio; - il potenziamento, l'efficientamento e l'interconnessione funzionale del sistema di reti dei servizi, delle dotazioni e delle infrastrutture della mobilità e dell'accessibilità, anche di supporto al trasporto pubblico locale; - il coordinamento degli strumenti di pianificazione comunali ed intercomunali, con specifico riferimento ai contenuti conoscitivi ed interpretativi degli aspetti paesaggistici, ambientali e territoriali.

**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.**

#### **VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRALCIO ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)**

Con DPCM 6 maggio 2005 è stato approvato il Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) e attualmente lo stesso costituisce riferimento per la disciplina inerente all'assetto geomorfologico dei territori.

Quanto introdotto con la presente variante non modifica ciò che valutato nell'ambito di **approvazione degli strumenti vigenti**.

#### **VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI (PGRA)**

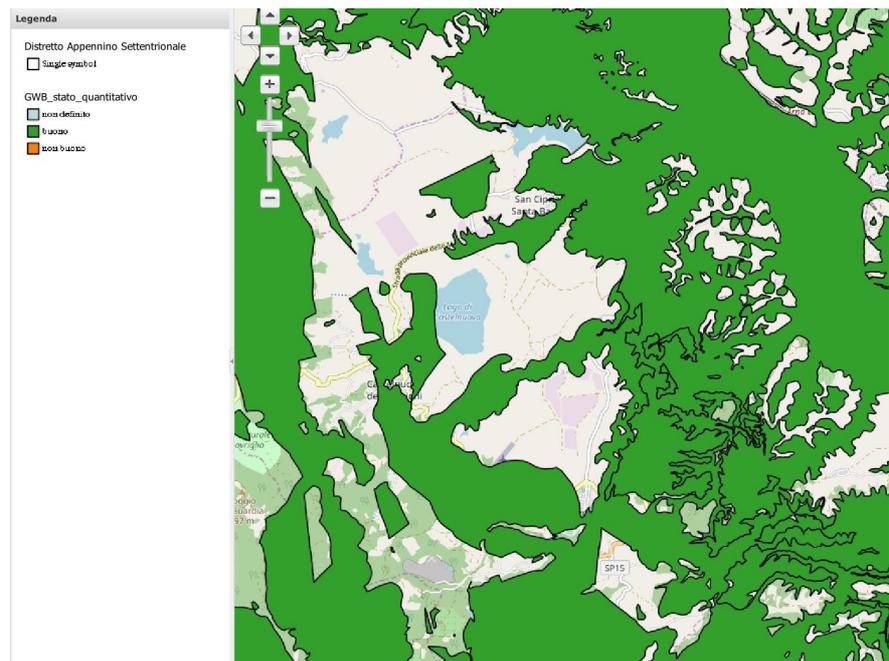
Il PGRA del fiume Arno, approvato con delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 3 marzo 2016, è subentrato alle disposizioni previste dalle norme PAI con particolare riguardo alle disposizioni sulla Pericolosità Idraulica.

**L'area di variante non rientra fra quelle interessate da pericolosità da alluvione.**

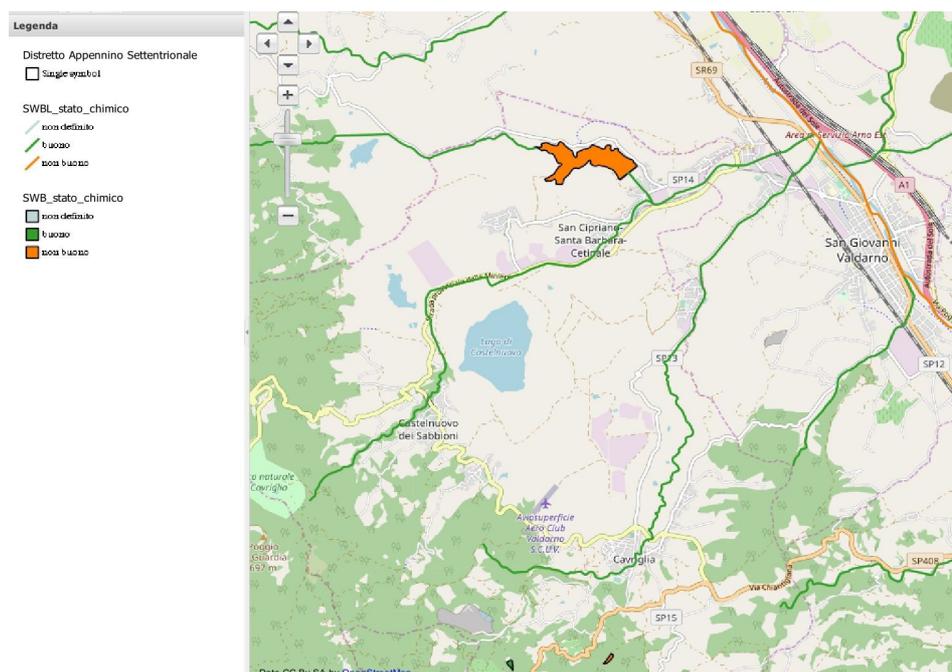
### **VERIFICA CON IL PIANO GESTIONE DELLE ACQUE (PGA)**

E' dell'Autorità di Bacino il Piano Gestione delle Acque (PGA) approvato il 3 marzo 2016 che discende dalla Direttiva Europea 2000/60 prevedendo un aggiornamento ogni sei anni e determina un percorso di valorizzazione e tutela della risorsa idrica dei fiumi, al fine di migliorarne le condizioni di uso e la qualità, in un'ottica di fruizione sostenibile.

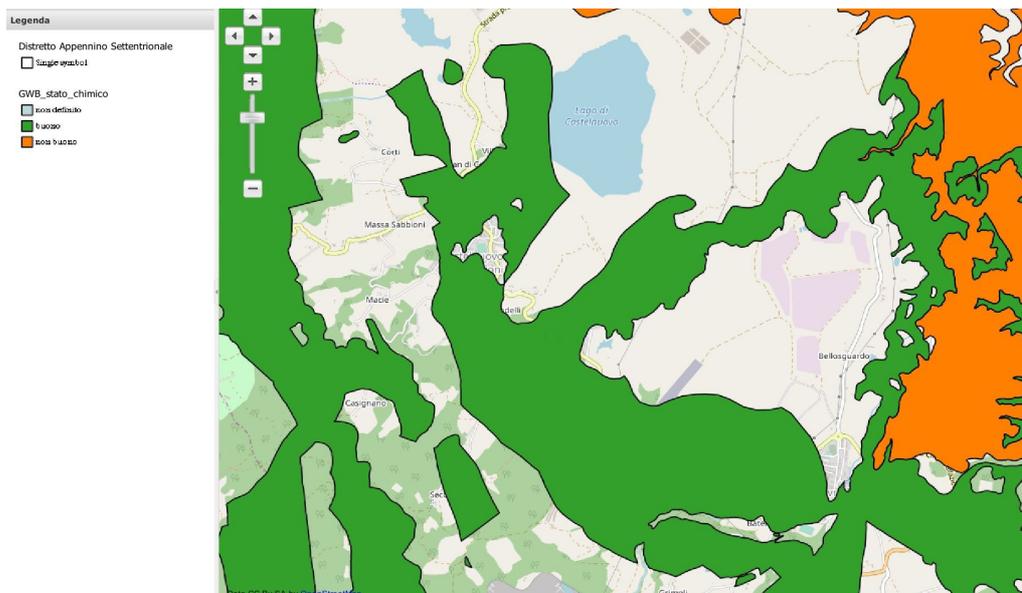
In questo capitolo si riportano estratti delle cartografie allegate al piano dove si evidenzia lo stato dei corpi idrici del Comune di Cavriglia, per i quali non si rilevano situazioni di particolare criticità:



*Stato quantitativo corpi idrici*



*Stato chimico corp superficiali*



*Stato chimico corpi idrici sotterranei*

### **VERIFICA CON IL PIANO PER LA QUALITA' DELL'ARIA (PROA)**

Rispetto alle valutazioni riferite al vigente quadro conoscitivo, si rileva che Cavriglia, non rientra fra i comuni che hanno registrato nell'ultimo quinquennio superamenti dei valori limite o del valore obiettivo di un inquinante come da allegato 1 della Del. G.R. T. n. 1182/2015, pertanto non rientra fra i comuni che si sono dotati di Piano di Azione Comunale (P.A.C.)

Restano elementi di riferimento gli obiettivi validi per tutto il territorio comunale, presenti nel Piano Regionale per la qualità dell'aria ambiente (PRQA) approvato con D.C.R. n. 72 del 18/07/2018 -Parte I- Documento di Piano- Obiettivo specifico A.3 e Obiettivo specifico C.1.

### **VERIFICA RISPETTO AL RETICOLO IDROGRAFICO E DI GESTIONE**

Il reticolo idrografico e di gestione di cui alla L.R. n. 79/2012 aggiornato con D.C.R. n. 81/2021, individua, nell'area interessata dal progetto di ampliamento del campo da golf, l'infrastruttura idrica AV 15184 che non risulta avere gli effetti del reticolo idrografico aggiornato dal DCR 81/2021 e pertanto non evidenzia criticità con l'area di variante.



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

### **VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE**

**La Variante di minima entità al Piano strutturale, approvata con** Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014, ha aggiornato, integrato ed approfondito gli aspetti geologici ed idraulici riferiti al quadro conoscitivo dello strumento di pianificazione territoriale, sono rimasti invariati ed in parte sviluppati gli obiettivi principali indicati nello strumento originario approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 29/11/2000.

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. L'assetto definitivo dell'area dovrà disciplinare oltre alla tipologia di attrezzature realizzabili e alla volumetria ammessa:*

- a) gli interventi per la strutturazione del paesaggio (es. Valorizzazione paesaggistica dei percorsi con piantumazione di filari arborei, siepi e alberature di confine);
- b) gli interventi di valorizzazione delle visuali di pregio (es. realizzazione di punti di sosta a valorizzazione delle visuali puntuali, eliminazione o mitigazione dei detrattori visivi, tutela delle visuali panoramiche in sede di localizzazione di nuovi manufatti);
- c) il consumo di suolo per la realizzazione di strutture funzionali alle attività sportivo ricreative;
- d) il consumo di suolo ammissibile per le attività turistico ricettive e di servizio connesse alle attività sportive e ricreative (es. aggregazione di attività compatibili evitando la duplicazione di funzioni);
- e) l'inserimento delle nuove strutture nel rispetto dei punti a, b, c, d (es. limitazione delle modifiche orografiche, realizzazione di un adeguato sistema di spazi verdi attrezzati ed aree agricole a colture tradizionali di interconnessione tra le attrezzature, inserimento di tipologie edilizie coerenti con il contesto agricolo, mitigazione degli elementi detrattori visivi connessi all'insediamento delle nuove attività: antenne, tralicci, recinzioni);
- f) le misure volte a garantire un equo rapporto di convivenza tra attività umane insediate e fauna selvatica (es. schermatura delle attività rumorose, salvaguardia del ruolo ambientale e paesaggistico svolto dalle aree boscate, tutela dei percorsi conosciuti di spostamento della fauna selvatica in sede di localizzazione delle attività, previsione di fasce-cuscinetto tra le aree attrezzate, limitazione dell'uso di fertilizzanti e pesticidi).
- g) le misure volte a eludere il rischio di un aggravio della pericolosità geomorfologica (es. verifiche sul corretto funzionamento del reticolo idrografico minore, limitazione dei modellamenti dei terreni esclusivamente finalizzati all'insediamento delle nuove attività, mantenimento della permeabilità dei terreni);
- h) le misure volte a eludere il rischio di un aggravio dell'inquinamento degli acquiferi posti a valle (es. previsione di allaccio degli insediamenti al collettore fognario Cavriglia Vacchereccia, riduzione dell'utilizzo di fertilizzanti e pesticidi);
- i) le misure volte a far fronte al fabbisogno idrico generato dalle nuove attività (es. favorire la captazione dell'acqua di scorrimento superficiale – acque meteoriche e acque di irrigazione eccedenti – e sottosuperficiale – drenaggi – al fine di alimentare piccoli bacini di accumulo, riduzione del consumo delle acque per uso irriguo con la previsione, per i tappeti erbosi, di specie erbacee che tollerino quantitativi minimi di acqua);
- l) le misure volte a favorire la nascita di sistemi economici sostenibili (es. sviluppo di forme di economia integrata, differenziazione dell'offerta ricreativa, valorizzazione culturale, ambientale e sportiva delle aree, promozione delle produzioni locali).

L'assetto definitivo dell'area dovrà inoltre prevedere la realizzazione di un collegamento ciclopedonale tra l'area di Bellosguardo - in particolare l'area destinata a parcheggio scambiatore prevista in prossimità del confine sud del circuito ciclistico – e la viabilità circumlacuale di Castelnuovo. L'infrastruttura dovrà svilupparsi ad est del circuito ciclistico per poi costeggiare l'area destinata ad impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e connettersi alla viabilità circumlacuale utilizzando principalmente i percorsi ex minerari esistenti e opportunamente adeguati, ai fini della sicurezza, per l'utilizzo previsto. Il tracciato

*ciclopeditale dovrà, per la porzione ricadente all'interno dell'area oggetto di Recupero Ambientale, essere coerente con i contenuti del progetto medesimo."*

**La Variante rende possibile il potenziamento di un'attività sportiva esistente di interesse pubblico e risulta, pertanto, coerente e rispondente agli indirizzi del piano comunale sovraordinato, potendosi di fatto considerare uno "strumento" utile per la 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:

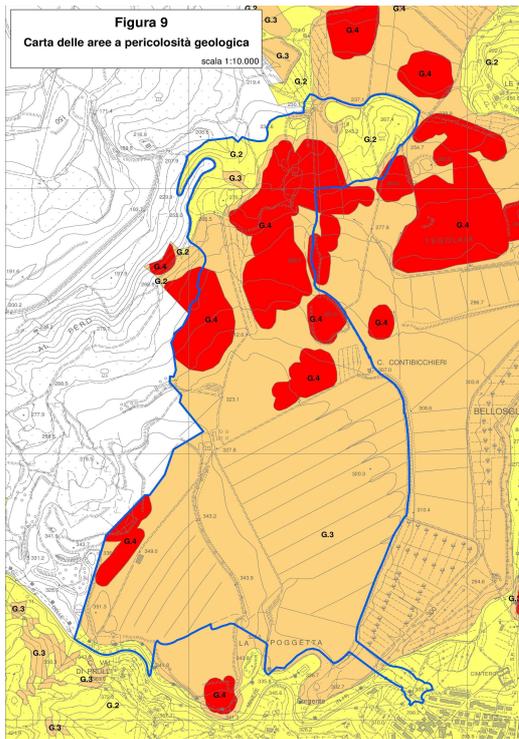
*"I principali obiettivi e scelte strategiche fondamentali che l'Amministrazione si pone nella redazione della nuova strumentazione urbanistica non modificano gli indirizzi già espressi dalla pianificazione territoriale vigente, con la finalità di completarne l'attuazione, naturalmente tenendo conto 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.



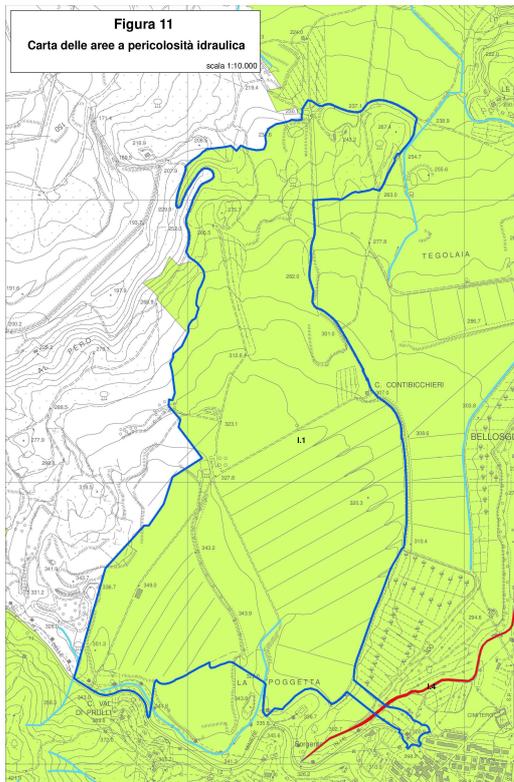
**Legenda**

- G.1 - Pericolosità geologica bassa
- G.2 - Pericolosità geologica media
- G.3 - Pericolosità geologica elevata
- G.4 - Pericolosità geologica molto elevata

Limite comunale

Ubicazione area di studio

carta delle aree a pericolosità geologica



**Legenda**

- I.1 - Pericolosità idraulica bassa
- I.2 - Pericolosità idraulica media
- I.3 - Pericolosità idraulica elevata
- I.4 - Pericolosità idraulica molto elevata

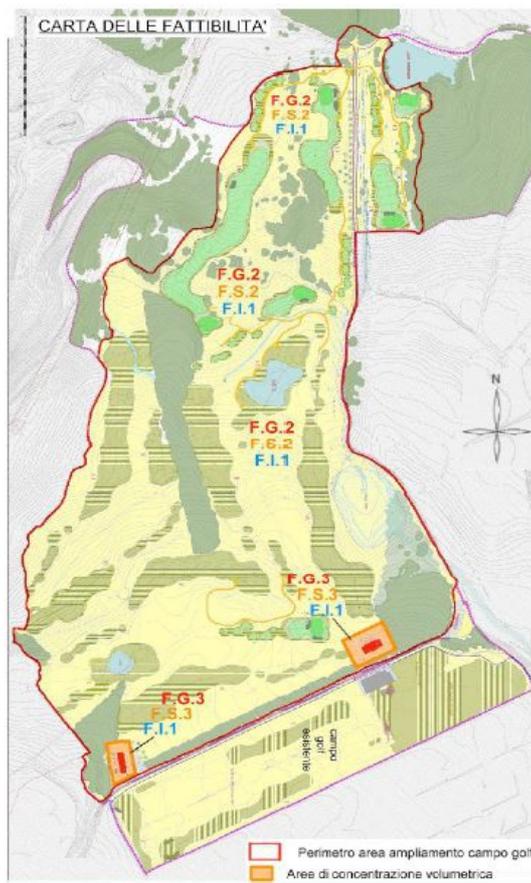
Reticolo idrografico aggiornato e attualmente vigente, approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 20 del 2019

Limite comunale

Ubicazione area di studio

carta delle aree a pericolosità idraulica

estratto studio di fattibilità allegato al progetto



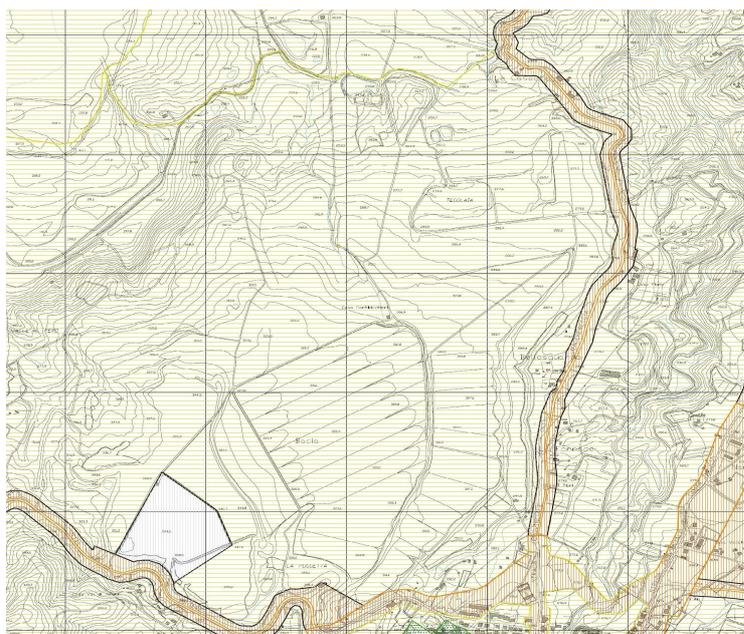
### **Verifica coerenza con il P.C.C.A.**

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA), oltre a consentire l'applicazione della disciplina dell'inquinamento acustico, disciplina l'uso del territorio e ne vincola le modalità di sviluppo al pari degli strumenti urbanistici.

I riferimenti dei valori limite delle sorgenti sonore sono contenuti nel D.P.C.M. del 14.11.1997, dove si stabiliscono i valori limite assoluti e quelli differenziali di immissione validi all'interno di ambienti abitativi, oltre all'introduzione di valori di qualità, di attenzione e emissione. I valori ammessi sono distinti in funzione della classificazione acustica del territorio effettuata dai comuni sulla base dei criteri della Del. Consiglio regionale n. 77/2000 e delle classi di destinazione d'uso riportate nelle tabelle allegate al D.P.C.M. del 14.11.1997.

Le aree di progetto ed oggetto di variante sono inserite in Classe III. Si riporta di seguito un estratto del D.P.C.M. 14.11.1997:

*“Allegato-Tabella A: classificazione del territorio comunale (art.1) CLASSE III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici*



LEGENDA	
	<b>CLASSE 1</b>
	<b>CLASSE 2</b>
	<b>CLASSE 3</b>
	<b>CLASSE 4</b>
	<b>CLASSE 5</b>
	<b>CLASSE 6</b>
	<b>Area destinata a spettacolo di carattere temporaneo</b>
	<b>Ricettori Sensibili</b>

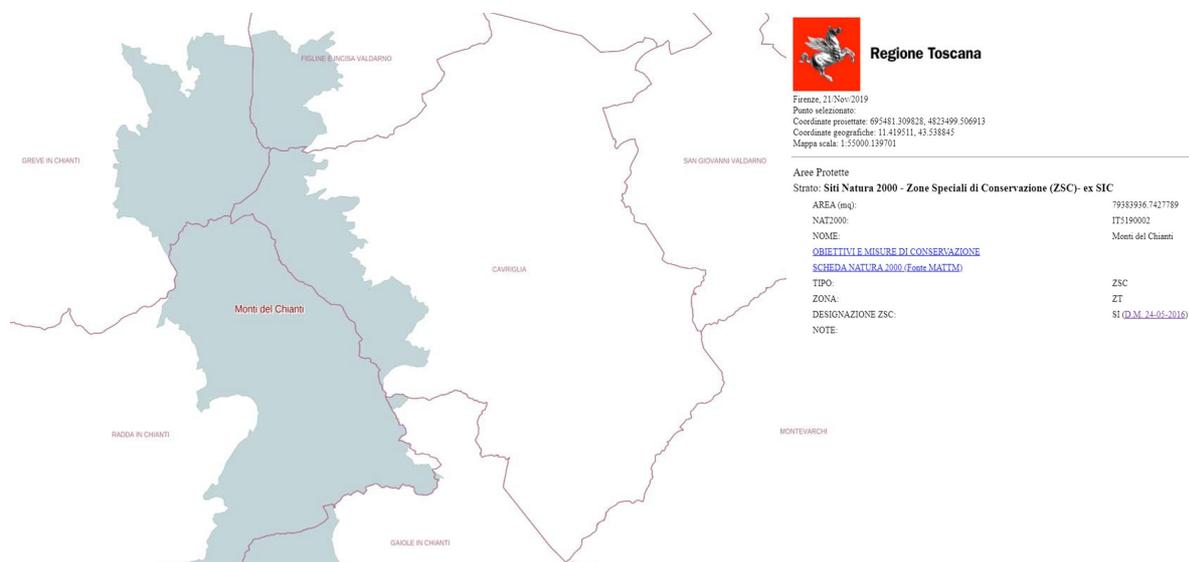
Le previsioni di Variante risultano quindi coerenti con il Piano Comunale di Classificazione Acustica.

### AREE PROTETTE E SITI NATURA 2000

Nel Comune di Cavriglia ricade una **Zone Speciali di Conservazione (ZSC)- ex SIC “Monti del Chianti”** designato con D.M. del 24-05-2016 (G.U. 139 del 16-06-2016).

Ai sensi della normativa di riferimento ed in particolare la L.R. 19 marzo 2015 n. 30/2015 “*Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale. Modifiche alla l.r. 24/1994, alla l.r. 65/1997, alla l.r. 24/2000 ed alla l.r. 10/2010*”, all'art. 87 “*valutazione di incidenza di piani e programmi*” stabilisce che:

*“Gli atti della pianificazione territoriale, urbanistica e di settore e le loro varianti, compresi i piani sovracomunali agricoli, forestali e faunistico venatori e gli atti di programmazione non direttamente connessi o necessari alla gestione dei siti, **qualora interessino in tutto o in parte SIC e siti della Rete Natura 2000, o comunque siano suscettibili di produrre effetti sugli stessi, contengono, ai fini della valutazione d’incidenza di cui all’articolo 5 del d.p.r. 357/1997, apposito studio volto ad individuare i principali effetti sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo**”.*



La Variante interessa un'area puntuale interna al territorio urbanizzato e si localizza a circa 3 km in linea d'aria dal Sito "Monti del Chianti" con interposte infrastrutture, come la viabilità provinciale ed una morfologia dei territori che vede l'area di intervento ad una quota di 280 mt s.l.m. ed il sito Natura 2000 che va da 530 mt a 660 mt s.l.m.

Si ritiene pertanto che il progetto oggetto di variante non vada ad interferire e non determini effetti sull'area protetta.

#### 8 - 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.

Il Responsabile  
Area Tecnica e Sviluppo del Territorio  
Ing. Lorenzo Corsi