



**COMUNE DI CAVRIGLIA**  
PROVINCIA DI AREZZO

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

**VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE E CONTESTUALE VARIANTE AL  
REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE AI SENSI DEGLI ART. 17 E 19 DELLA L.R. N. 65  
DEL 10/11/2014. LOCALIZZAZIONE DI UN'AREA COMMERCIALE RELATIVA A MEDIA  
STRUTTURA DI VENDITA NEL CAPOLUOGO -CAVRIGLIA-**

**DOCUMENTO PRELIMINARE DI VAS**  
ai sensi dell'art. 22 e 23 della L.R. 10 del 12.02.2010

AREA URBANISTICA



**Responsabile del Procedimento**

**Garante dell'informazione e della partecipazione**

Geom. Piero Secciani

Geom. Maurizio Bartolommei





COMUNE DI CAVRIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

INDICE:

1.- PREMESSA	3
2.- RIFERIMENTI NORMATIVI	5
3.- CONTENUTI DELLA VARIANTE	7
4.- CONTENUTI E STRUTTURA DEL DOCUMENTO- PROCEDIMENTO DI VARIANTE	22
5.- FASE PRELIMINARE DELLA VARIANTE	25
6.- VERIFICA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONI SOVRAORDINATI E VINCOLI	26
7.- ANALISI DI COERENZA INTERNA	33
8.- ASPETTI AMBIENTALI E PRESSIONI SULLE RISORSE	39
- Il territorio comunale caratteristiche e dinamiche	
- Aspetti demografici	
- Densità abitativa	
- Caratteristiche ambientali	
- Sistema Aria	
- Sistema delle acque del suolo e del sottosuolo	
- Sistema energia e inquinamento luminoso	
- Sistema ambiente, paesaggio, flora e fauna	
- Produzione e smaltimento rifiuti	
- Mobilità	
- Salute umana	
9.- CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI	52
10.- STRUTTURA DEL RAPPORTO AMBIENTALE, METODOLOGIA DI VALUTAZIONE E PRIME INFORMAZIONI DI CONTENUTO	53
11.- SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE	59



COMUNE DI CAVRIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

## 1.- PREMESSA

Il Comune di Caviglia 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*").

Dall'approvazione dei vigenti strumenti urbanistici ad oggi, lo scenario normativo di riferimento per l'attività di pianificazione è sostanzialmente mutato. La Regione Toscana ha emanato una serie di provvedimenti legislativi che interessano a più livelli l'attività di pianificazione comunale:

- la L.R. 65/2014, che individua quale atto della pianificazione urbanistica il Piano Operativo (P.O.), in luogo del Regolamento Urbanistico, e conferma il Piano Strutturale quale atto di pianificazione territoriale;
- l'approvazione dell'atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR) - approvato con D.C.R n. 37 del 28.03.2015 - il quale attribuisce allo strumento regionale la funzione di piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori



COMUNE DI CAVRIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

paesaggistici, imponendo la necessità agli strumenti urbanistici comunali di conformarsi/adeguarsi all'atto di integrazione stesso.

Alla luce delle nuove disposizioni intervenute e dell'esigenza di elaborare un nuovo Piano Strutturale per la conformazione all'atto di integrazione del PIT/PPR, oltre all'adeguamento alla Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, l'Amministrazione Comunale ha deciso di portare avanti contemporaneamente la revisione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

A tal fine è stato effettuato l'avvio del procedimento per la redazione 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.

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

La presente variante al P.S. con contestuale variante al R.U. riguarda:

-per il PS l'inserimento del dimensionamento di una funzione commerciale relativa alle medie strutture nell'UTOE di Caviglia -capoluogo-, secondo le disposizioni di cui all'art. 18, comma 5, della L.R. n. 62 del 23/11/2018, art. 99 comma 1, della L.R. n. 95/14 e art. 6, comma 1, del D.P.G.R. n. 32 del 05/07/2017;

-per il R.U. trasferimento del dimensionamento introdotto nel PS, l'individuazione una zona F sottozona F5.

**L'area interessa esclusivamente il territorio urbanizzato** come definito dall'art. 224 della L.R. n. 65/2014 e pertanto non necessita dell'attivazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014.

La presente relazione costituisce il documento per la verifica di assoggettabilità alla VAS e documento preliminare di VAS ai sensi rispettivamente degli artt. 22 e 23 della L.R. n. 65/2014, secondo quanto indicato all'art. 8 comma 5 della LR 10/2010 e s.m.i.



COMUNE DI CAVRIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

## 2.- RIFERIMENTI NORMATIVI

Costituiscono i principali riferimenti normativi per la Valutazione Ambientale Strategica:

- Direttiva 2001/42/CE;
- Decreto Legislativo n. 152/2006 e s.m.i.;
- Legge Regionale n. 65/2014 e s.m.i.;
- Legge Regionale 10/2010 *“Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di Valutazione di Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza”* e s.m.i.;

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è uno strumento di valutazione delle scelte di programmazione e pianificazione con la finalità di perseguire obiettivi di salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente, di protezione della salute umana e di utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali.

Si tratta di una valutazione di tipo ex ante che costituisce parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione del piano, secondo quanto stabilito sia dalla Direttiva 2001/42/CE che dalla normativa statale e regionale.

Obiettivo della direttiva è quello di *“... garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che, ai sensi della direttiva, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente.”*

A livello nazionale il D.Lgs. n. 152 del 03.04.2006 e s.m.i. (di recepimento della Direttiva 2001/42/CE), nel disciplinare le norme in materia ambientale, ha previsto procedure per la valutazione ambientale strategica.

La Regione Toscana ha provveduto a sua volta a disciplinare la materia con la Legge Regionale 10/2010 e s.m.i..

Ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 10/2010 *l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione , effettuata dall'Autorità Competente .....della significatività degli effetti ambientali nei seguenti casi:*

- *per i piani e programmi, che rientrano nelle categorie per cui è prevista la VAS obbligatoria, che*



COMUNE DI CAVRIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

*determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le relative modifiche;*

- *per le modifiche minori dei piani e programmi per i quali è prevista la VAS obbligatoria;*
- *per i piani e programmi, che non rientrano nelle suddette categorie, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti.*

Il proponente predispose, nella fase iniziale di elaborazione del piano, un documento preliminare che illustra il piano e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'Allegato 1.

L'autorità competente verifica se il piano possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e definendo, se necessarie, le prescrizioni finalizzate alla mitigazione o risoluzione di eventuali effetti negativi. La verifica dunque può concludersi anche con l'esclusione dalla VAS. Al termine del percorso, le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità vengono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sul sito web dell'Autorità Procedente.

Il Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica è contestuale e parallelo alle forme di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici, ma costituisce un processo separato volto a valutare la compatibilità ambientale della pianificazione urbanistica presentata ed, eventualmente, condizionarla a prescrizioni per il raggiungimento della sostenibilità ambientale.

La disciplina regionale individua i soggetti che devono essere coinvolti nel procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, così come definiti dall'articolo 4 della L.R. 10/2010:

- *Autorità competente* – “la pubblica amministrazione o l'organismo pubblico individuati ai sensi dell'articolo 12, cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità, l'espressione del parere motivato e che collabora con l'autorità procedente o con il proponente il piano o programma nell'espletamento delle fasi relative alla VAS”.

Per i procedimenti di VAS del Comune di Caviglia è individuata la **Commissione Tecnica Comunale VAS** nominata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 10/01/2019;

- *Autorità procedente* – “la pubblica amministrazione che elabora ed approva il piano o programma soggetto alle disposizioni della presente legge ovvero, ove il piano o programma sia elaborato dal soggetto di cui alla



COMUNE DI CAVRIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

lettera l), la pubblica amministrazione che approva il piano o programma medesimo”.

Per i procedimenti di VAS è individuato quale figura di **Autorità procedente il Consiglio Comunale**, così come deliberato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 10/01/2019.

• *Proponente* – “eventuale soggetto pubblico o privato, se diverso dall’autorità procedente di cui alla lettera i), che elabora il piano o programma (...)”.

Per i procedimenti di VAS è individuato quale **Proponente il Responsabile dell'Area Tecnica**, come deliberato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 10/01/2019.

*Responsabile del Procedimento* : Responsabile Area Urbanistica

### 3. - CONTENUTI DELLA VARIANTE

La Variante nasce dalla volontà dell'amministrazione comunale di introdurre una funzione commerciale che risponda alle esigenze, oltre che del capoluogo, delle frazioni presenti nell'intero territorio comunale.

La realtà demografica del comune di Caviglia negli ultimi 20 anni ha subito un'importante crescita. Se da una parte sono stati progressivamente sviluppati i servizi alla persona, mettendo in primo piano le esigenze delle famiglie, dei ragazzi e degli anziani, non è stato contemporaneamente portato avanti un adeguato sviluppo della rete commerciale, ancora oggi costituita da esercizi di vicinato, estremamente ridotti o mancanti in alcune frazioni, volti a soddisfare le sole prime necessità dei cittadini, con la conseguente necessità per la popolazione di gravitare sui centri commerciali di fondovalle.

La carenza di uno spazio destinato al commercio di prima necessità che sopperisca adeguatamente ai bisogni dei cittadini è stata fortemente sentita in particolar modo nel periodo delle restrizioni sulla mobilità determinate dal lockdown..

Per questo motivo con Del.G.C. n 152 del 22/10/2020, è stato dato mandato al Responsabile dell'Area Urbanistica di mettere in atto, secondo le finalità espresse, tutte le verifiche sulla sostenibilità della Variante proposta in narrativa e tutte le procedure e le attività necessarie ai fini dell'approvazione della variante agli strumenti di pianificazione territoriale (PS) e urbanistica (PO).

L'Amministrazione comunale, nel suo atto d'indirizzo, ritiene di dovere individuare un'area che possa assolvere a questa funzione, inserendosi nel territorio senza impatti dal punto di vista paesaggistico, ubicata in prossimità della viabilità principale, in modo da essere facilmente raggiunta dagli abitanti del capoluogo e dai cittadini delle frazioni limitrofe. Contemporaneamente vengono riconosciute idonee caratteristiche,



## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

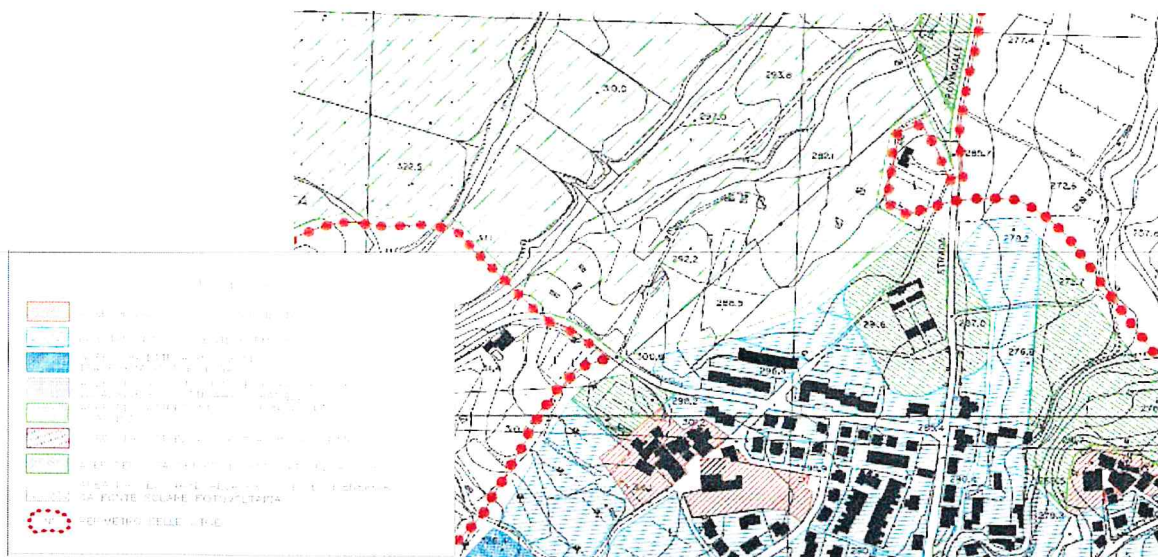
V.le Principe di Piemonte - 52022- 055966971 - - FAX 0559503 PEC comune.caviglia@postacert.toscana.it Part. IVA 00242200517

mutuate dalla morfologia, dalla conformazione, dai rapporti con la viabilità provinciale e con l'abitato del capoluogo, nell'area posta in fregio della S.P. 14 delle Miniere, compresa fra l'attività di servizio del distributore carburanti e la viabilità comunale della vicina zona residenziale, Via delle Miniere e Via Victor Von Hagen.

Il **Piano Strutturale** vigente individua l'area di variante all'interno dell'UTOE "Caviglia" fra le "*Aree di recente formazione*" che accolgono funzioni prevalentemente residenziali accompagnate da una pluralità di funzioni.

All'interno dello strumento di pianificazione territoriale non risultano espressi dimensionamenti riferiti al commercio al dettaglio.

*Estratto P.S. Vigente*



Il **Regolamento Urbanistico** vigente individua l'area con destinazione a *verde pubblico attrezzato*, corrispondente agli standard urbanistici di cui al D.M 1444/68 quale opera di urbanizzazione primaria.

Dovendo intervenire sulla riduzione di un'area a verde pubblico si è proceduto ad una verifica del rispetto dei livelli minimi inderogabili di qualità ai sensi del detto DM, recuperando i valori dal R.U. approvato nel 2014:





## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

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

UTOE	N° ABITANTI	MIN. VERDE (n° abitanti x6mq)	VERIFICA VERDI
Cavriglia	2597	15.582 mq	87.125 mq

Si evidenzia che le aree a verde pubblico nell'UTOE Cavriglia eccedono di gran numero dai minimi stabiliti dal D.M. 1444/68 e pertanto restano verificati i livelli inderogabili di qualità .

*Estratto R.U. vigente*



La Variante si prefigge di introdurre:

-nel P.S. un dimensionamento nell'UTOE Cavriglia per la funzione commerciale relativa a medie strutture di vendita fino a 1200 mq di superficie di cui 600 da destinare a media struttura di vendita, la restante parte destinata ad attività complementari, mantenendo l'individuazione ad area di recente formazione in quanto aree interessate da sviluppi recenti, con prevalenza di residenza, ma dove sono presenti una pluralità di funzioni, compreso quelle commerciali;



**COMUNE DI CAVIGLIA**  
PROVINCIA DI AREZZO

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

*Estratto NTA PS Attuale -Art. 25*

**ART. 25 - TABELLE RIEPILOGATIVE DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO STRUTTURALE**

Di seguito sono riportate le tabelle riepilogative, articolate per funzione e per UTOE, del dimensionamento di Piano Strutturale:

**1) TABELLA "A"**  
funzione residenziale

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L.)
Caviglia	mq. 28.040
Il Neri	mq. 2.830
Castelnuovo S.	mq. 17.500
Massa dei S.	mq. 4.000
Meleto	mq. 3.320
Vacchereccia	mq. 7.670
Cennare	mq. 6.320
S. Cipriano	mq. 6.670
S. Barbara	mq. 11.330
Montegonzi	mq. 1.200

**2) TABELLA "B"**  
funzione attività industria, artigianato incluse attività commerciali all'ingrosso e depositi

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L.)
Castelnuovo dei Sabbioni	mq. 500'
Area Centrale	mq. 66.500
Area Mineraria	mq. 156.750 (114.000+42.750')

**3) TABELLA "C"**  
funzione turistico ricettiva

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L.)
Caviglia	mq. 10.000
Castelnuovo dei Sabbioni	mq. 10.500'
Massa dei Sabbioni	mq. 680'
San Cipriano	mq. 1.330
Sistema Caviglia-sottozone esterne all'U.T.O.E.	1.026 posti letto - mq. 3.300

**4) TABELLA "D"**  
funzione direzionale

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L.)
Castelnuovo dei Sabbioni	mq. 500'
Area Centrale	mq. 3.300
Area Mineraria	mq. 4.730



## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

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

### Estratto NTA PS Modificato -Art. 25

#### ART. 25 - TABELLE RIEPILOGATIVE DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO STRUTTURALE

Di seguito sono riportate le tabelle riepilogative, articolate per funzione e per UTOE, del dimensionamento di Piano Strutturale:

1) TABELLA "A"  
funzione residenziale

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L.)
Caviglia	mq. 28.049
Il Neri	mq. 2.830
Castelnuovo S.	mq. 17.500
Massa dei S.	mq. 4.000
Melfo	mq. 3.320
Vaccherocca	mq. 7.670
Cetinale	mq. 9.830
S.Cipriano	mq. 6.670
S.Barbara	mq. 11.330
Montegonzi	mq. 1.300

2) TABELLA "B"  
funzione attività industria, artigianato incluse attività commerciali all'ingrosso e depositi

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L.)
Castelnuovo dei Sabbioni	mq. 500'
Area Centrale	mq. 66.500
Area Mineraria	mq. 156.750 (114.000+42.750')

3) TABELLA "C"  
funzione turistico ricettiva

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L.)
Caviglia	mq. 10.000
Castelnuovo dei Sabbioni	mq. 10.500'
Massa dei Sabbioni	mq. 680'
San Cipriano	mq. 1.330
Sistema Caviglia-tettozone esterne all'U.T.O.E.	1.036 posti letto + mq. 3.300

4) TABELLA "D"  
funzione direzionale

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L.)
Castelnuovo dei Sabbioni	mq. 500'
Area Centrale	mq. 2.300
Area Mineraria	mq. 4.750

5) TABELLA "E"  
funzione commercio al dettaglio

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L./S.E.)
Caviglia	mq. 1.200 di cui mq. 600 media struttura di vendita a media struttura di vendita la restante ad attività complementari



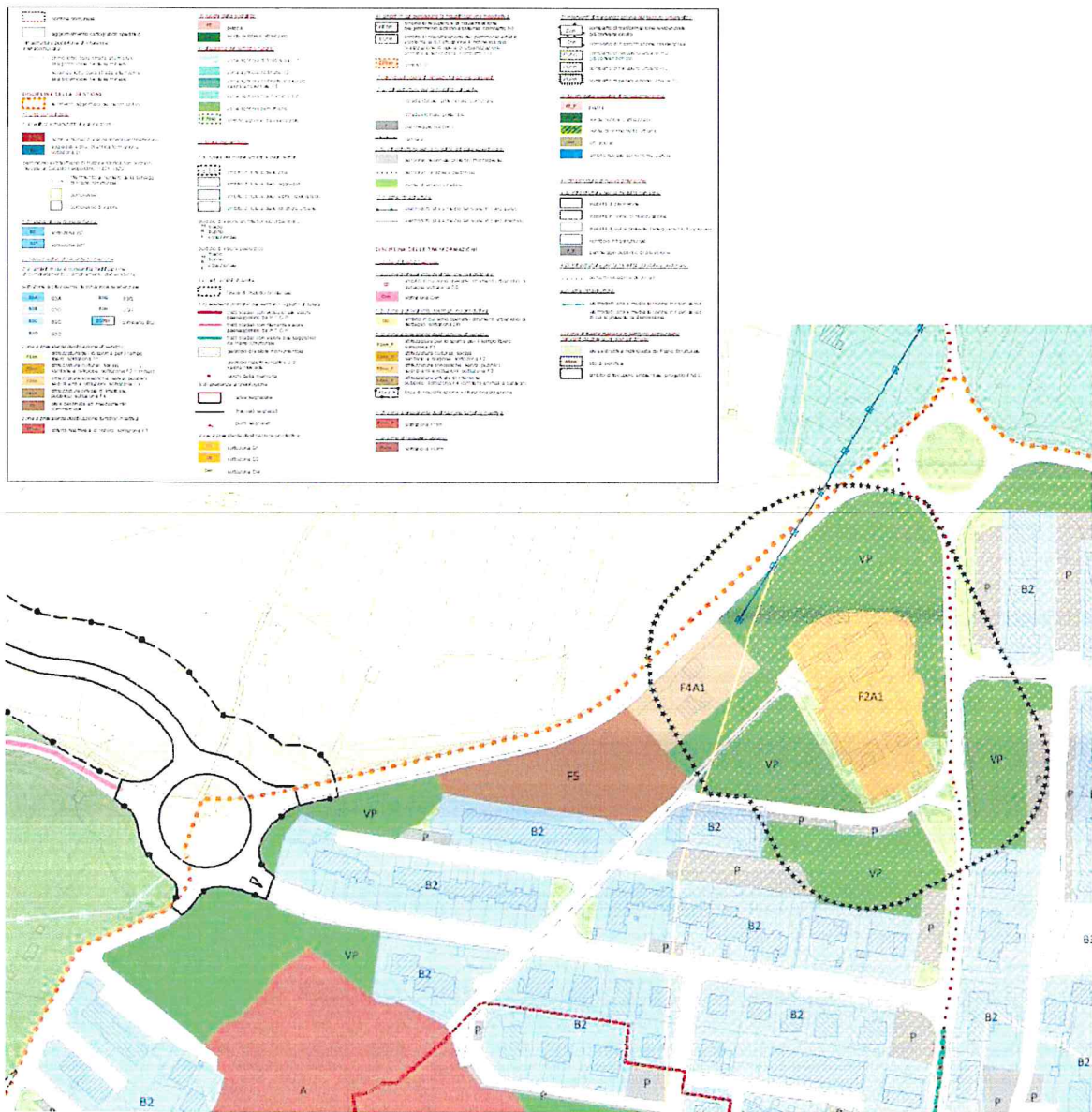
# COMUNE DI CAVIGLIA

## PROVINCIA DI AREZZO

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

-nel R.U. introduzione di una zona F, commercio al dettaglio, sottozona F5 -area commerciale -media struttura di vendita, con dimensionamento recuperato dal Piano Strutturale.

*Estratto RU modificato Tav. B1\_Caviglia*





COMUNE DI CAVRIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

Gli interventi di trasformazione introdotti con la Variante in oggetto vengono subordinati all'approvazione di un **progetto unitario convenzionato**, riferito all'intera sottozona, che regoli gli aspetti planivolumetrici di inserimento, qualità progettuale e tutti gli aspetti viabilistici, con particolare riferimento agli innesti sulla viabilità esistente, agli accessi e alla dotazione infrastrutturale e di standards.

L'area individuata si colloca all'ingresso a nord del capoluogo sulla strada SP 14 delle Miniere, senza interferenza diretta con il centro abitato e pertanto dovrà essere approfondito l'impatto sulla viabilità sovracomunale.

In particolare la disciplina per l'area stabilisce che :

*-Il progetto dovrà comprendere uno studio dell'impatto sulla viabilità, provinciale e comunale, redatto secondo le normali condizioni di traffico e dovrà sviluppare una idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare sia in funzione del traffico operativo specializzato e del traffico commerciale, così come con la rete di trasporto pubblico locale ed i percorsi ciclopeditoni, tenuto conto delle seguenti disposizioni e di quant'altro previsto dalla normativa di riferimento:*

- a) i collegamenti fra il parcheggio destinato alla clientela e le strade pubbliche o comunque di accesso dovranno essere indipendenti e separati da ogni altro collegamento, distinguendoli chiaramente dalle altre viabilità, anche qualora utilizzate per carico- scarico merci o riservate ai pedoni;*
- b) gli accessi alla struttura commerciale dovranno essere evidenziati con idonea segnaletica stradale conforme al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della strada) al fine di essere chiaramente percepiti dai veicoli in percorrenza sulla viabilità pubblica. In prossimità degli accessi e in particolare in corrispondenza delle intersezioni dovrà essere garantita la distanza di visibilità per l'arresto dei veicoli impegnati in ogni tipo di manovra, inoltre, la segnaletica stradale e quella di orientamento dovranno integrarsi in modo da consentire l'immediata ed univoca identificazione del percorso di accesso veicolare al parcheggio;*
- c) i collegamenti fra il parcheggio e le viabilità pubbliche dovranno essere costituiti da almeno due varchi a senso unico indipendenti, opportunamente distanziati tra loro anche se insistono sullo stesso tratto viario, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia;*
- d) i raggi di curvatura e le larghezze utilizzate per raccordare la viabilità pubblica con il parcheggio della struttura commerciale e/o le altre aree carrabili dovranno essere dimensionati in base agli effettivi ingombri dinamici dei veicoli attesi;*
- e) dovrà essere garantita idonea illuminazione artificiale, in conformità a quanto stabilito dalla normativa vigente per il raccordo con la tipologia di strada considerata e in ottemperanza alle disposizioni regionali sull'inquinamento luminoso;*
- f) dovrà essere garantito il corretto smaltimento e regimazione delle acque meteoriche incidenti sulle aree di progetto.*

*La progettazione della viabilità di immissione dovrà rispettare le disposizioni vigenti in materia di progettazione stradale, con particolare riferimento al D.M. delle infrastrutture e dei trasporti 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade), al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 19 aprile 2006 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali), al D.Lgs. n. 285/1992 e al D.P.R. n. 495/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).*



## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

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

Le modifiche resesi necessarie alla definizione della variante andranno ad integrare e variare in maniera puntuale:

- l'art. 25 delle NTA del Piano Strutturale integrando le tabelle del dimensionamento con la tabella 5), categoria funzionale *Commercio al Dettaglio*, riferito all'UTOE Cavriglia;
- la disciplina del Regolamento Urbanistico (art. 30 bis) – Sottozona F5 – (Area commerciale -media struttura di vendita), con integrazione delle tabelle del dimensionamento riferita all'UTOE Cavriglia,
- individuazione della Sottozona F5 - (Area commerciale -media struttura di vendita) nelle tavole del R.U.

\*A5- Territorio aperto -scala 1:5.000

\*B1 – Cavriglia – scala 1:2000

### OBIETTIVI

Gli **obiettivi** prioritari che l'Amministrazione comunale intende raggiungere mediante l'adozione della Variante al R.U. sono i seguenti:

- integrare la rete commerciale, ad oggi è costituita da esercizi di vicinato, estremamente ridotti o mancanti in alcune frazioni, volti a soddisfare le sole prime necessità dei cittadini, con la conseguente necessità per la popolazione di gravitare sui centri commerciali di fondovalle;
- assicurare un servizio primario per gli abitanti del territorio comunale, localizzando un'area ben inserita nel sistema di mobilità principale e in particolare dell'accessibilità urbana e della sosta, con privilegio della sicurezza, della ciclabilità, delle zone pedonalizzate;

### AZIONI

Le principali **azioni** previste nella variante intervengono sul dimensionamento del PS, sulla cartografia e sulla norma del Regolamento Urbanistico:

- modifica all'art. 25 delle NTA del P.S. integrando le tabelle del dimensionamento riferita all'UTOE Cavriglia per la funzione commerciale relativa a medie strutture di vendita fino a 1200 mq di superficie di cui 600 da destinare a media struttura di vendita, la restante parte destinata ad attività complementari, mantenendo l'individuazione ad area di recente formazione in quanto aree interessate da sviluppi recenti, con prevalenza di residenza, ma dove sono presenti una pluralità di funzioni;
- introduzione dell'art. 30 bis) – F5 – (Area commerciale -media struttura di vendita), con integrazione delle tabelle del dimensionamento riferita all'UTOE Cavriglia;
- modifica della Tav. B1 – Cavriglia – scala 1:2.000 – con l'individuazione della Sottozona F5 - (Area



## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

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

commerciale -media struttura di vendita) .

- modifica della Tav. A5 – Cavriglia – scala 1:5.000 – con l'individuazione della Sottozona F5 - (Area commerciale -media struttura di vendita) .

### POSSIBILI EFFETTI

- rendere un servizio essenziale che risponde ad una esigenza sviluppatasi nel territorio comunale a seguito dello sviluppo demografico della popolazione e particolarmente rilevato dalla cittadinanza nell'attuale periodo di limitazione negli spostamenti;
- sviluppo della rete commerciale, ad oggi è costituita da esercizi di vicinato, estremamente ridotti o mancanti in alcune frazioni, volti a soddisfare le sole prime necessità dei cittadini, dando modo alla popolazione di trovare un'alternativa ai centri commerciali di fondovalle;

### DISPONIBILITA' AREA E MODALITA' DI ASSEGNAZIONE

L'area individuata come idonea per ubicazione, per prossimità al centro abitato e per rapporto con la viabilità provinciale, fa parte dei beni in disponibilità dell'amministrazione comunale e l'attuazione della previsione potrà avvenire una volta che l'area sarà stata alienata al soggetto attuatore dell'intervento, da individuarsi attraverso un bando pubblico.

### DIMENSIONAMENTO DEL P.S. e R.U.

Nel **P.S. vigente** non è presente alcun dimensionamento destinato alla funzione di commercio al dettaglio nelle medie strutture di vendita.

La Relazione Tecnica di supporto al R.U. vigente, al Capitolo 3 destinato al Dimensionamento, punto 3.5 "*Funzione Commerciale relativa alle medie strutture di vendita*", riporta:

*"Gli Strumenti Urbanistici del Comune di Cavriglia non individuano zone ad esclusiva Funzione Commerciale relativa alle medie strutture di vendita.*

*La funzione è localizzabile, all'interno delle sottozone produttive D1, con Superficie Utile Lorda massima pari al 50% della S.U.L. ammessa nell'area oggetto di intervento."*

Le sottozone D1 rappresentano parti del territorio totalmente o parzialmente edificato e le NTA rimandano ad interventi diretti, non riconducibili alle finalità dell'amministrazione.

Pertanto la Variante prevede l'inserimento di un nuovo dimensionamento nello strumento di pianificazione



COMUNE DI CAVRIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

territoriale all'interno dell'UTOE Cavriglia per una funzione commerciale al dettaglio, che poi dovrà essere riferito allo strumento di pianificazione urbanistica in un comparto commerciale per media struttura di vendita .

A tal fine si richiamano le seguenti disposizioni normative di riferimento:

- la **L.R. 10 novembre 2014 n. 65 “Norme per il governo del territorio” all'art. 99, comma 1** stabilisce che “*Le previsioni degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica ...sono definiti con riferimento alle seguenti categorie funzionali...c) commercio al dettaglio...*”;
- il **D.P.G.R. 5 luglio 2017 n. 32/R all'art. 6 “Parametri per il dimensionamento”**, stabilisce che per una omogenea elaborazione del Piano Strutturale debbano essere definite le dimensioni massime sostenibili, con riferimento all'art. 99 comma 1 della L.R. 65/2014, delle categorie funzionali elencate, fra cui alla **lett.c) il commercio al dettaglio**. I dimensionamenti massimi sostenibili dovranno essere riferiti alle UTOE, esclusivamente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.
- la **L.R. 23 novembre 2018 n. 62 “Codice del Commercio”, all'art. 18 “Commercio al dettaglio nelle medie strutture di vendita”** al punto 5. da atto che “ *Le medie strutture di vendita possono essere insediate solo in aree ascrivibili alla categoria funzionale commerciale al dettaglio di cui all'art. 99, comma 1 lett. c) della L.R. n. 65/2014*”;

La Variante pertanto **all'art. 25 delle NTA del Piano Strutturale** integra le tabelle del dimensionamento con la tabella 5), categoria funzionale *Commercio al Dettaglio*, riferito all'UTOE Cavriglia;

5) TABELLA “E”  
funzione **commercio al dettaglio**

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L./S.E.)
Cavriglia	mq 1.200 di cui mq 600 media struttura di venditaa media struttura di vendita la restante ad attività complementari

La Variante al Regolamento Urbanistico introduce la sottozona F5– (Area commerciale -media struttura di vendita), confermando la potenzialità del dimensionamento riferito alla funzione commercio al dettaglio UTOE Cavriglia inserita nel P.S.





COMUNE DI CAVRIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

*Potenzialità per la funzione commercio al dettaglio*

U.T.O.E.	Disponibilità P.S. (S.E.)	Previsione R.U. dettaglio (S.E.)	Residuo P.S. (S.E.)
Cavriglia	mq 1.200 di cui mq 600	mq 1.200 di cui mq 600 a media struttura di vendita la restante ad attività complementari (comparto F5)	----

**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 introducendo la disciplina per la Sottozona F5 (art. 30 bis) – **(Area commerciale -media struttura di vendita)**”.

La scheda norma disciplina l'area destinata ad insediamento commerciale, media struttura di vendita, introducendo i parametri dell'area rimandando l'attuazione dell'intervento alla redazione di un progetto unitario convenzionato che sviluppi soluzioni di qualità nelle aree di connessione con la residenza e con le aree limitrofe. Particolare attenzione e specifici studi vengono richiesti per gli impatti dell'intervento sulla viabilità esistente.

Di seguito si riporta il testo dell'art. 30 bis introdotto nelle NTA del RU:

***Art. 30bis -Sottozona F5 – (Area commerciale -media struttura di vendita)***

**Obiettivi della previsione:**

*Area destinata ad insediamento commerciale, relativa a media struttura di vendita, individuata come idonea per ubicazione, per prossimità al centro abitato e per rapporto con la viabilità provinciale e comunale, facente parte dei beni in disponibilità dell'amministrazione comunale.*

*L'attuazione della previsione potrà avvenire una volta che l'area sarà stata alienata al soggetto attuatore dell'intervento, da individuarsi attraverso un bando pubblico.*

*L'obiettivo della previsione è sopperire alla carenza di uno spazio destinato al commercio di prima necessità, fortemente sentita dai cittadini, in particolar modo nel periodo delle restrizioni sulla mobilità determinate dal lockdown.*

**Prescrizioni e parametri di riferimento:**

- **(SE)**. "Superficie edificabile" commerciale max mq 1.200 di cui 600 mq destinata a media struttura di vendita la restante ad attività complementari
  - **(IC)** "Indice di copertura" max 50%
  - **(HMax)** "Altezza dell'edificio" 8 mt.
  - **(SP)** "Superficie permeabile" minima 25% dell'area di trasformazione
- Distanza dai fabbricati 10mt  
Distanze minime dai confini e dalle strade 5 mt

-L'intervento è subordinato alla redazione di uno specifico **progetto unitario convenzionato** costituito da



COMUNE DI CAVRIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

*elaborati descrittivi della sistemazione complessiva dell'area e che regoli gli aspetti :*

- **planivolumetrici di inserimento**, anche attraverso opere di mitigazione ambientale, al fine di conseguire una soluzione progettuale integrata e qualificante il contesto urbano e paesaggistico che l'accoglie, con particolare riferimento al raccordo con le aree residenziali circostanti e con la viabilità provinciale;
- **viabilistici** con gli innesti sulle viabilità esistenti che la delimitano, S.P. n. 14 delle Miniere e Via del Riposo, gli accessi e la dotazione infrastrutturale e di standards;

*-Il progetto dovrà comprendere uno studio dell'impatto sulla viabilità, provinciale e comunale, redatto secondo le normali condizioni di traffico e dovrà sviluppare una idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare sia in funzione del traffico operativo specializzato e del traffico commerciale, così come con la rete di trasporto pubblico locale ed i percorsi ciclopedonali, tenuto conto delle seguenti disposizioni e di quant'altro previsto dalla normativa di riferimento:*

*a) i collegamenti fra il parcheggio destinato alla clientela e le strade pubbliche o comunque di accesso dovranno essere indipendenti e separati da ogni altro collegamento, distinguendoli chiaramente dalle altre viabilità, anche qualora utilizzate per carico- scarico merci o riservate ai pedoni;*

*b) gli accessi alla struttura commerciale dovranno essere evidenziati con idonea segnaletica stradale conforme al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della strada) al fine di essere chiaramente percepiti dai veicoli in percorrenza sulla viabilità pubblica. In prossimità degli accessi e in particolare in corrispondenza delle intersezioni dovrà essere garantita la distanza di visibilità per l'arresto dei veicoli impegnati in ogni tipo di manovra, inoltre, la segnaletica stradale e quella di orientamento dovranno integrarsi in modo da consentire l'immediata ed univoca identificazione del percorso di accesso veicolare al parcheggio;*

*c) i collegamenti fra il parcheggio e le viabilità pubbliche dovranno essere costituiti da almeno due varchi in senso unico indipendenti, opportunamente distanziati tra loro anche se insistono sullo stesso tratto viario, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia;*

*d) i raggi di curvatura e le larghezze utilizzate per raccordare la viabilità pubblica con il parcheggio della struttura commerciale e/o le altre aree carrabili dovranno essere dimensionati in base agli effettivi ingombri dinamici dei veicoli attesi;*

*e) dovrà essere garantita idonea illuminazione artificiale, in conformità a quanto stabilito dalla normativa vigente per il raccordo con la tipologia di strada considerata e in ottemperanza alle disposizioni regionali sull'inquinamento luminoso;*

*f) dovrà essere garantito il corretto smaltimento e regimazione delle acque meteoriche incidenti sulle aree di progetto.*

*La progettazione della viabilità di immissione dovrà rispettare le disposizioni vigenti in materia di progettazione stradale, con particolare riferimento al D.M. delle infrastrutture e dei trasporti 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade), al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 19 aprile 2006 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali), al D.Lgs. n. 285/1992 e al D.P.R. n. 495/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).*



COMUNE DI CAVRIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

*-In aggiunta agli standard previsti dall'art. 5 punto 2 del D.M. n. 1444/68, dovrà essere garantita una dotazione di parcheggi rispondente alle disposizioni della normativa di riferimento per il commercio, prevedendo inoltre spazi specificatamente attrezzati per il posteggio di biciclette e ciclomotori:*

- *parcheggi per la sosta stanziale, ubicati all'interno dell'edificio e nell'area di pertinenza nella misura di cui all'art. 2, comma 2 della L. 122/89, maggiorata degli spazi per parcheggio temporaneo dei mezzi per la movimentazione delle merci;*
- *parcheggi per la sosta di relazione, realizzati su aree private, all'interno dell'edificio o nell'area di pertinenza degli stessi, oppure in altre aree o edifici a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura dell'esercizio, ad una distanza idonea a consentire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale, nella misura di 1,5 mq per ogni mq di superficie di vendita e 1 mq per ogni mq di superfici utili coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari a quella commerciale. Una quota pari al 10 per cento del parcheggio per la sosta di relazione è riservata al personale dipendente.*

*-Il numero dei posti auto deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione e non può essere inferiore a un posto ogni 25 metri quadrati di superficie di parcheggio.*

*-I parcheggi devono essere dotati di almeno un punto per la ricarica dei veicoli elettrici ed inoltre dovranno essere predisposte infrastrutture di canalizzazione per almeno un posto auto ogni cinque al fine di consentire anche in fase successiva di installare ulterioripunti di ricarica per veicoli elettrici;*

*-Le aree destinate a parcheggio dovranno essere adeguatamente ombreggiate, rispettando la misura minima di un albero ogni 100 mq di parcheggio e con una disposizione studiata in modo da determinare una corretta disponibilità delle zone d'ombra sull'intera superficie considerata.*

*Gli alberi dovranno essere di specie autoctona o naturalizzate da lungo tempo, a crescita veloce, presentare chioma e portamento espanso ed avere una dimensione a maturità compresa fra 10 e 16 mt di altezza. Sull'area di pertinenza degli alberi sono da evitare gli interventi di bitumatura e le cementificazioni.*

*Dovrà essere redatto uno Studio di compatibilità paesaggistica che valuti la percezione delle trasformazioni previste dai principali punti di vista, i rapporti con l'edificato preesistente, anche prevedendo opere di mitigazione ambientale integrate nel contesto. Al tal fine dovranno essere limitati al minimo gli sbancamenti e la formazione di muri a retta, dovrà essere valutata una schermatura realizzata con specie autoctone lungo la viabilità principale. Potranno, inoltre, essere previste forme di mitigazione con alberature, che vadano ad interessare aree ricadenti in proprietà private limitofe, previa accordi fra le parti. Le soluzioni progettuali dovranno essere improntate a determinare il minimo impatto, anche attraverso le finiture scelte per le facciate, come per esempio soluzioni di bioingegneria volte alla costituzione di pareti e tetti verdi.*

*Al fine della riduzione dei consumi energetici e tenuto conto della normativa di settore, dovrà essere prevista l'istallazione di pannelli fotovoltaici, secondo schemi regolari, nella parte di copertura non utilizzata.*

### **Criteri generali di fattibilità**

*in relazione agli aspetti geologici: le condizioni di attuazione dell'intervento dovranno essere tese a lasciare inalterata la situazione attuale senza modificare negativamente le condizioni e i processi geomorfologici presenti nell'area;*



COMUNE DI CAVRIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

*in relazione agli aspetti sismici: vista la presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisicomeccaniche significativamente diverse, dovrà essere effettuata una campagna di indagini geofisiche di superficie (sismica a rifrazione in onde P e Sh) che definisca le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi, posti a contatto, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. Le indagini geofisiche dovranno essere tarate mediante indagini geognostiche dirette (sondaggi a carotaggio continuo).*

*Si ricorda che nell'ambito delle aree caratterizzate a pericolosità sismica locale elevata (S3), la valutazione dell'azione sismica (NTC 2018, paragrafo 3.2), da parte del progettista, è supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3), da condurre in fase di progettazione, nei seguenti casi:*

- *realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti, ricadenti, nelle classe d'indagine 3 o 4, come definite dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della L.R. n. 65/2014;*
- *realizzazione o ampliamento di edifici a destinazione residenziale, ricadenti in classe d'indagine 4, come definita dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della L.R. n. 65/2014;*

*in relazione al rischio alluvioni: in relazione al rischio alluvioni non vengono forniti criteri in quanto la zona, viste le caratteristiche morfologiche e altimetriche, non è classificata dal punto di vista della pericolosità da alluvioni.*

#### DISCIPLINA DEL SUOLO (RU)

Una delle azioni della Variante consiste nella modifica del disegno urbanistico della disciplina del suolo.

L'area di trasformazione F5 si inserisce in un'area urbanizzata, compresa fra la Strada Provinciale n. 14 delle Miniere, una sottozona a servizi dove si trova un distributore di carburanti, un'area residenziale e la viabilità comunale (Via delle Miniere e Victor Von Hagen).

Il perimetro dell'area interessata da variante sostituisce la superficie destinata a verde pubblico attrezzato nel RU vigente, restando verificati, come già detto, i limiti inderogabili di cui al D.M. n. 1444/68. Infatti le aree a verde pubblico nell'UTOE Cavriglia eccedono di gran numero dai minimi stabiliti dal D.M., escludendo la necessità di dovere riproporre le superfici in riduzione. Infatti la superficie destinata a verde pubblico attrezzato, nell'UTOE Cavriglia, a meno della prevista riduzione di circa 3300 mq, continua ad essere pienamente verificata ai sensi del DM 1444/68:

UTOE	N° ABITANTI	MIN. VERDE (n° abitanti x6mq)	VERIFICA VERDI
Cavriglia	2597	<b>15.582 mq</b>	87.125 mq – 3.300 mq= <b>83.825 mq</b>

Il comparto regolarizza inoltre la delimitazione dell'area destinata alla residenza.

Il perimetro indicato non comprende aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice .

Le succitate variazioni cartografiche da apportare al Regolamento Urbanistico prevedono la modifica dei



## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

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

seguenti elaborati:

\* A5 -Territorio aperto - scala 1:5.000

\* B1 – Cavriglia – scala 1:2000

di cui si riportano di seguito gli estratti nello stato approvato con Del. C.C. n. 9 del 03/04/2014 e nello stato modificato:

*Estratto R.U. Stato Attuale \_ Tav. B1 Cavriglia*





## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

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

*Estratto R.U. Stato Modificato \_Tav. B1 -Cavriglia*



#### **4. - CONTENUTI E STRUTTURA DEL DOCUMENTO- PROCEDIMENTO DI VARIANTE**

Il comune di Cavriglia fa parte dei comuni assoggettati alle disposizioni transitorie di cui all'art. 222 della L.R. n. 65/2014, con Regolamento Urbanistico vigente alla data del 27/11/2014. Come tale, detta norma al comma 1) prevede che *“Entro cinque anni dall'entrata in vigore della presente legge, il comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale”*. Attualmente sono in fase di revisione gli strumenti di governo del territorio e come già detto è stato effettuato l'avvio del Procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale con il Comune di San Giovanni Valdarno, con Del.G.C. n. 262 del 31/12/2019, redatta dal comune di San Giovanni Valdarno, come capofila e l'avvio del Procedimento per la formazione del nuovo Piano Operativo con Del.G.C. n. 25 del 06/02/2020.



COMUNE DI CAVRIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

Con la L.R. n. 69/2020 è stato introdotto l'art. 252 ter, comma 1 lett. b) della L.R. 65/14 "*Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo*":

"1. Ferme restando le disposizioni transitorie più favorevoli, nei casi di cui agli articoli 222, 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234, qualora il comune abbia già avviato il piano operativo o lo avvii contestualmente alla variante medesima, sono ammesse :

a) varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti;

b) varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso indicate alla lettera a), in contesti produttivi esistenti ;

c)....."

In ottemperanza a tale norma, per potere procedere a varianti agli strumenti urbanistici che abbiano destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, viene posto il tema della valutazione dei **contesti produttivi esistenti** e la loro individuazione.

La genericità della norma nella definizione di contesto produttivo esistente, porta a riflessioni sulle scelte portate avanti negli anni secondo una logica condivisa della distribuzione delle funzioni nella pianificazione territoriale ed urbanistica.

Le scelte del comune di Caviglia hanno, infatti, nel tempo localizzato la funzione della produzione in aree deputate ed esterne ai centri abitati.

Questa funzione è stata individuata e si è sviluppata nel fondovalle lungo la direttrice della Sp 14 delle Miniere, nelle aree prossime alla Centrale di Santa Barbara, in particolare il polo produttivo di Bomba, l'area di Santa Barbara e San Cipriano/Cetinale.

In riferimento a quanto introdotto dalla recente normativa, si valuta che la definizione *contesti produttivi esistenti*, debba essere intesa in senso più ampio, rispetto alla destinazione produttiva *tout court*. In particolare l'area individuata dalla variante, per rapporti con la viabilità provinciale, con le attività già insediate, interna al centro abitato senza interferenze dirette, può considerarsi corrispondente al principio fondante della norma introdotta dall'art. 252 ter della L.R. 65/14.

Quindi in una logica più ampia, si ritiene di potere intendere *contesto produttivo esistente*, aree dotate di mobilità efficienti, in connessione con i principali assi di comunicazione, già urbanizzate, dove sono presenti attività e/o servizi funzionali alla produzione e/o alla residenza.



COMUNE DI CAVRIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

Pertanto la variante, in applicazione dell'art. 252 ter, comma 1 lett. b) della L.R. 65/2014, risulta riconducibile ad una **Variante Ordinaria** di cui all'art. 19 della L.R. 65/14, con avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014, in quanto la modifica introdotta al P.S. comporta incremento al suo dimensionamento. La variante risulta interna al territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/14 e pertanto non è previsto di procedere alla conferenza di Coopianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

La Variante al P.S. opera in "Area di recente formazione" e determina:

- l'integrazione dell'art. 25 delle NTA del Piano Strutturale con la tabella 5), introducendo la categoria funzionale *Commercio al Dettaglio* con relativo dimensionamento, riferito all'UTOE Caviglia;

La Variante al R.U. interviene sulla:

- disciplina del Regolamento Urbanistico (art. 30 bis) –introducendo la Sottozona F5 – (Area commerciale -media struttura di vendita), con trasferimento del dimensionamento da P.S. riferita all'UTOE Caviglia;
- individuazione del perimetro di intervento corrispondente alla Sottozona F5 - (Area commerciale -media struttura di vendita) nelle tavole del R.U.all'interno del territorio urbanizzato urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art.224 della L.R. n. 65/2014.

Il presente Documento preliminare è strutturato:

1. **Fase Preliminare della Variante**, che ha per oggetto l'illustrazione dei contenuti e delle finalità della Variante e la definizione ed individuazione degli obiettivi, delle azioni e degli effetti;
2. Come la Variante si inserisce ed analizza il rapporto di **coerenza** e di continuità strategica tra la Variante al PS ed al R.U. ed i **piani sovraordinati** (PTCP e PIT/PPR) evidenziando, in via preliminare, i principali obiettivi e strategie che la Variante contribuisce a perseguire;
3. **Analisi di coerenza interna** con gli strumenti di governo del territorio comunali;
4. **Aspetti ambientali e pressioni sulle risorse**, finalizzata alla comprensione preliminare dei problemi ambientali presenti sul territorio comunale e all'esplicitazione della metodologia di stima degli impatti che le previsioni della Variante potranno presumibilmente provocare.
5. **Valutazione delle caratteristiche degli impatti attesi**.
6. **Struttura del Rapporto Ambientale**, metodologia di valutazione e prime informazioni di contenuto.





## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

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

### 5. - FASE PRELIMINARE DELLA VARIANTE

Gli **obiettivi** prioritari che l'Amministrazione comunale intende raggiungere mediante l'adozione della Variante sono i seguenti:

- assicurare un servizio primario per gli abitanti del territorio comunale, localizzando un'area ben inserita nel sistema di mobilità principale e in particolare dell'accessibilità urbana e della sosta, con privilegio della sicurezza, della ciclabilità, delle zone pedonalizzate;
- integrare il dimensionamento stabilito nel PS vigente con la funzione commercio al dettaglio nell'UTOE Cavriglia, trasferendo lo stesso dimensionamento nel R.U. definendo un'area commerciale -media struttura di vendita;

Le principali **azioni** previste nella variante intervengono sia sul dimensionamento del PS e conseguentemente del RU e sulla cartografia e sulla norma del Regolamento Urbanistico:

- nuovo dimensionamento nel PS - l'UTOE Cavriglia- per commercio al dettaglio e trasferimento del nuovo dimensionamento nel RU;
- introduzione nel RU dell'art. 30 bis) – F5 – (Area commerciale -media struttura di vendita), con integrazione delle tabelle del dimensionamento riferita all'UTOE Cavriglia;
- modifica della Tav. B1 – Cavriglia – scala 1:2000 – con l'individuazione della Sottozona F5 - (Area commerciale -media struttura di vendita) .
- riduzione del verde pubblico nella destinazione attuale del RU, standard di cui al D.M. n. 1444/68, che continua ad essere pienamente verificato;

### POSSIBILI EFFETTI

- integrazione di un servizio essenziale che risponde ad una esigenza sviluppatasi nel territorio comunale a seguito dello sviluppo demografico della popolazione e particolarmente rilevato dalla cittadinanza nel recente periodo di limitazione negli spostamenti;
- sviluppo della rete commerciale, ad oggi è costituita da esercizi di vicinato, estremamente ridotti o mancanti in alcune frazioni, volti a soddisfare le sole prime necessità dei cittadini, dando modo alla popolazione di trovare un'alternativa ai centri commerciali di fondovalle.



## 6. - VERIFICA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E VINCOLI

### P.I.T. - P.P.R.

Il **Piano di Indirizzo Territoriale** della Regione Toscana (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. n. 37 del 27.04.2015 individua il patrimonio territoriale della Toscana da assoggettare a disciplina di tutela e valorizzazione nonché la strategia di sviluppo territoriale: “... *persegue un assetto del territorio toscano fondato sullo sviluppo sostenibile delle trasformazioni territoriali e socio economiche*” fra cui la “*disciplina relativa alla pianificazione territoriale in materia di offerta residenziale urbana, di formazione e ricerca di infrastrutture di trasporto e mobilità e di commercio*”;

Rispetto alle attività commerciali ed alla loro collocazione territoriale, la Disciplina di Piano, indica alcuni criteri alla base della definizione delle strategie localizzative degli enti territoriali e soggetti pubblici attraverso gli atti di governo del territorio, fra cui :

a) *equilibrata articolazione territoriale della rete commerciale per migliorare la qualità dei servizi al consumatore e la produttività del sistema distributivo;*

Il PIT suddivide la Regione in macro zone definite Ambiti di Paesaggio e stabilisce le linee di indirizzo per la pianificazione a livello locale.

Gli obiettivi di qualità individuati per ogni singolo ambito completano quelli contenuti negli abachi delle invariati validi per tutto il territorio Regionale.

L'ambito cui fare riferimento è il n. 11 Val d'Arno Superiore, nel quale, dall'esame dei rapporti strutturali e delle relazioni che si instaurano tra le quattro invariati, scaturiscono obiettivi di qualità e direttive volti alla tutela e alla riproduzione del patrimonio territoriale.

Ai sensi dell'art. 20 della *Disciplina del Piano* le varianti agli atti di governo del territorio 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 delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria.

La Variante introduce un'area di commercio a dettaglio, interna al perimetro del territorio urbanizzato, che oltre a determinare un miglioramento della qualità dei servizi al consumatore potrà, per rapporto con la principale rete viaria, con il centro abitato di Caviglia, per collegamenti pedonali e piste ciclabili esistenti, integrarsi senza impatti mantenendo un equilibrio territoriale e paesaggistico.

Al fine di comprendere come si inserisca la Variante nel quadro strategico regionale e far emergere eventuale criticità o incoerenze, si è ritenuto necessario verificare la conformità delle variazioni proposte con la Scheda d'Ambito di Paesaggio n. 11 Valdarno Superiore.



COMUNE DI CAVRIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

Innanzitutto va ricordato che fra le regole fondamentali per la conservazione e la gestione dei processi di trasformazione del territorio il PS, per gli “*Insedimenti di mezzacosta*” indica “*promuovere la specializzazione dei luoghi per quanto riguarda le attrezzature e le infrastrutture mantenendo e garantendo i servizi essenziali in ogni centro*”.

Dall’analisi della Scheda sopra detta, 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.*

– .....

La variante interviene in un ambito già urbanizzato compreso fra la viabilità provinciale, aree destinate a residenza e servizi, in aree a *pericolosità geologica media G2* e *pericolosità idraulica bassa II*, come da studi allegati al quadro conoscitivo del Piano Strutturale vigente.

Relativamente alla disciplina d'uso, in particolare agli **obiettivi di qualità e direttive**, la Variante attuata su iniziativa pubblica è destinata alla localizzazione di un'area commerciale al dettaglio, media struttura di vendita, come proposizione di servizi primario.

**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”.*

Le previsioni oggetto della Variante sono infatti localizzate all’interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell’art. 224 della L.R. n.65/2014 e contribuiscono a perseguire gli obiettivi di qualità.

**Invariante I – Sistema Morfogenetico: Collina dei bacini neoquaternari, litologie alternate**

La carta dei Sistemi Morfogenetici del PIT riporta l'area interessata dalla Variante fra i territori trasformati e già interessati da edificazione comunque riconducibile al sistema morfogenetico collina dei bacini neo-



## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

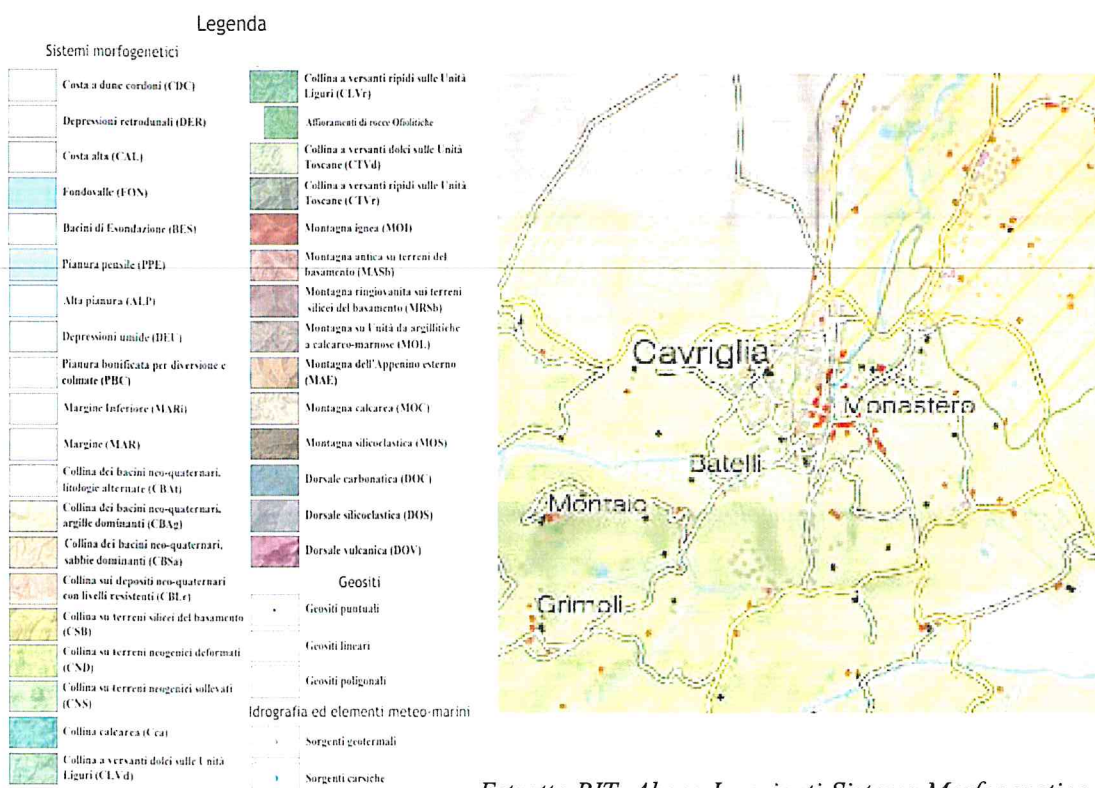
V.le Principe di Piemonte - 52022- 055966971 - - FAX 0559503 PEC comune.caviglia@postacert.toscana.it Part. IVA 00242200517

quaternari, litologie alternate.

Tra le dinamiche di trasformazione e criticità che il PIT riporta si trova:

*“La relazione tra insediamenti e geologia, strutturale al sistema, crea rischi geomorfologici ben noti; le aree insediate poste al margine delle superfici utili sono soggette al fenomeno delle balze, che deve essere propriamente percepito come non occasionale, ma strutturale alla Collina dei bacini neo-quaternari a litologie alternate. In termini più generali, il sistema è un importante produttore di deflussi superficiali ed è seriamente soggetto all’erosione del suolo, anche al di là dei dissesti macroscopici, che sono comuni e parte integrante del paesaggio”*

A tal fine si rileva che le aree in questione in studi di maggiore dettaglio legate al quadro conoscitivo del PS presentano pericolosità geologica G2 e pericolosità idraulica I1, oltre a non ricadere nelle aree Piano Assetto Idrogeologico e Piano Gestione del Rischio Alluvioni pericolosità fluviale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.



Estratto PIT -Abaco Invarianti-Sistema Morfogenetico

### Indicazioni per le azioni:

- evitare gli interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa;



## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

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

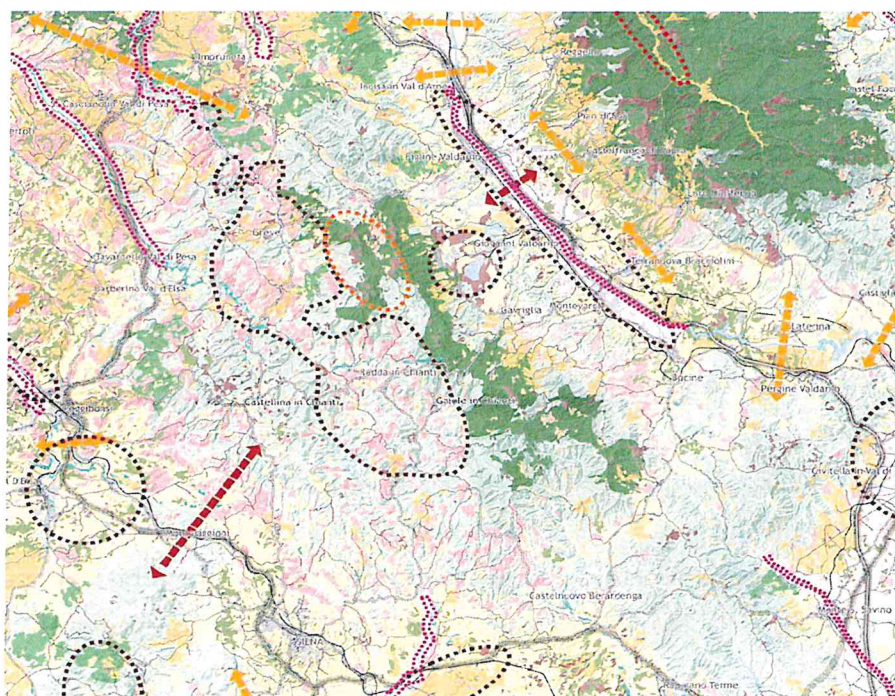
l'area, che non presenta problemi di natura geomorfologica e in particolare di erosione intensa, è caratterizzata da una leggera pendenza verso la viabilità provinciale.

### **Invariante II - Elementi Strutturali della Rete Ecologica: Matrice -superficie artificiale -area urbanizzata**

La carta della rete ecologica del PIT localizza l'area in questione fra le aree urbanizzate.

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

Si ritiene che la Variante non contrasti con le indicazioni per le azioni individuate nella seconda invariante dal PIT-PPR poiché le azioni previste non intervengono direttamente rispetto alle criticità in essa evidenziate.



Estratto Pit- Abaco Invarianti -Rete Ecologica

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

**Articolazioni territoriali del morfotipo: Valdarno superiore e Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare**



COMUNE DI CAVRIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

I morfotipi insediativi rappresentati per il territorio comunale di Caviglia comprendono il “*morfotipo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale*” e “*morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare*”. La carta delle figure componenti i morfotipi insediativi riconosce il sistema insediativo di Caviglia nel “*Sistema reticolare collinare*”.

Le caratteristiche strutturali dell'insediamento riconducono ai valori del “*morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare*” e in tal senso si richiamano le indicazioni per le azioni che vengono indicate.

**Indicazioni per le azioni:**

- *Salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare, e l'identità culturale, urbana e sociale dei centri principali, delle frazioni minori e dei nodi periferici e marginali e le peculiarità dei relativi giacimenti patrimoniali;*
- *Tutela dell'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni agricoli e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti; in particolare: ♣ evitare intrusioni visuali sui profili collinari di valore storico architettonico; ♣ evitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali; ♣ mitigare l'impatto paesaggistico delle urbanizzazioni recenti; ♣ prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale;*

La previsione oggetto della variante è finalizzata ad inserire un servizio di prima necessità attualmente presente ma non sufficiente a coprire le esigenze di una popolazione che negli ultimi decenni si è insediata nel territorio comunale. Questa previsione opera nella direzione di valorizzare e salvaguardare il sistema sociale e urbano del capoluogo e delle frazioni che potranno evitare di dovere gravitare su i centri commerciali di fondovalle.

Le norme tecniche di attuazione richiedono studi e specifiche misure per il corretto inserimento progettuale del nuovo intervento nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, rimanendo coerenti alle indicazioni per le azioni della invariante III.

**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**



COMUNE DI CAVRIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

*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

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, né fra le aree tutelate per legge ex art. 142 lett. g) D.Lgs. 42/2004.

La variante sia per gli aspetti puntuali introdotti nella norma del PS e del RU, che nella previsione della nuova area nel RU si forma quindi in CONFORMITÀ al PIT-PPR, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso.

#### P.T.C.P.



**COMUNE DI CAVRIGLIA**  
PROVINCIA DI AREZZO

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

Il **P.T.C.P. della Provincia di Arezzo** è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.72 del 16.05.2000.

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 provinciale.

Gli obiettivi generali di tale piano sono:

- la tutela del paesaggio, del sistema insediativo di antica formazione e delle risorse naturali;
- la difesa del suolo, sia sotto l'aspetto idraulico che della stabilità dei versanti;
- la promozione delle attività economiche nel rispetto dell'articolazione storica e morfologica del territorio;
- il potenziamento e l'interconnessione funzionale delle reti dei servizi e delle infrastrutture;
- il coordinamento degli strumenti urbanistici.

La Variante risponde agli obiettivi generali del PTCP proponendo il potenziamento della rete di servizi al cittadino, nella logica di ridurre il consumo del territorio aperto e razionalizzare l'uso delle aree edificate, non incrementando la necessità di mobilità.

**VERIFICA DI CONFORMITÀ 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.

L'area di variante non risulta fra quelle interessate da pericolosità, rischio da frana e fenomeni morfologici di versante.

**VERIFICA DI CONFORMITÀ CON IL PIANO DI GESTIONE DEL 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.





## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

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

### 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. 28/2020, non evidenzia criticità ed interferenze con l'area di variante.



### **7 - ANALISI DI COERENZA INTERNA**

#### **VERIFICA DI CONFORMITÀ 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 lo Statuto rileva fra le invariati "Il sistema dei servizi e delle attrezzature di pubblico interesse" e fra le regole fondamentali per la conservazione e/o la gestione dei processi di trasformazione del territorio :

.....

2) *Incentivare processi di crescita omogenei dei vari centri del sistema degli insediamenti di mezzacosta in modo da garantire a ciascun insediamento gli incrementi fisiologici dell'abitato e delle attività esistenti ed il mantenimento dell'assetto policentrico dei modelli insediativi. Individuare una sorta di cintura protettiva all'insediamento per tutelare gli aspetti ambientali e paesaggistici del sito e per limitare fenomeni di edilizia diffusa in prossimità degli aggregati.*

3) *Promuovere la specializzazione dei luoghi per quanto riguarda le attrezzature e le infrastrutture mantenendo e garantendo i servizi essenziali in ogni centro, individuando per il Capoluogo la vocazione*



COMUNE DI CAVRIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

*socio-culturale e per il nodo Castelnuovo dei Sabbioni, Neri, Massa e Meleto la vocazione sportiva e turistico-ricettiva;*

Fra le linee programmatiche e gli obiettivi del Piano Strutturale si riporta quanto segue - art. 8 delle N.T.A. del Piano Strutturale:

*"1) Mantenimento del modello insediativo policentrico attraverso il recupero, il consolidamento ed il potenziamento dei vari centri presenti all'interno del luogo definito la "cintura degli insediamenti di mezzacosta". Da tale intenzione consegue il mantenimento, per ciascun centro, della propria autonomia funzionale e strutturale e la ricomposizione del tessuto edilizio attraverso interventi mirati di recupero urbano".*

Coerentemente agli indirizzi espressi nelle N.T.A del PS, la previsione di Variante introduce un servizio essenziale che risponde alle esigenze della popolazione insediata nell'intero territorio comunale.

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".*

La Variante 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 vigente e del Piano Strutturale Intercomunale avviato con Del. G.C. n.262 del 31/12/2021.

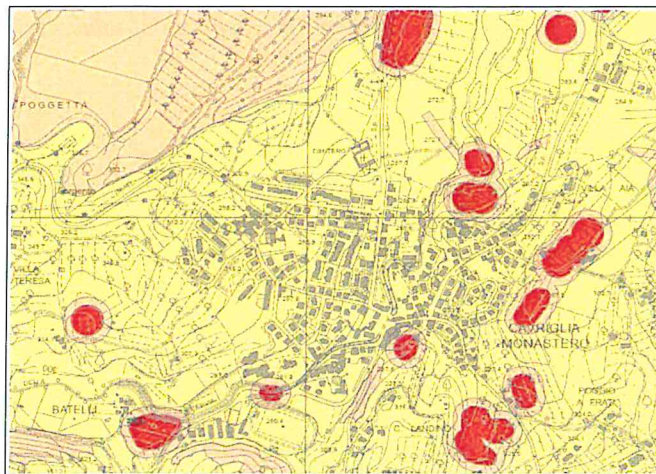
#### PERICOLOSITÀ GEOLOGICA/SISMICA/IDRAULICA

Il quadro conoscitivo allegato al Piano Strutturale vigente valuta una pericolosità geologica PG media, pericolosità idraulica, PI bassa e pericolosità sismica locale PS media .








## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

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



### Legenda

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

*Carta delle aree a pericolosità geologica del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale.*

Le indagini geologico -tecniche, svolte ai sensi della Del.G.R. n. 31/2020 e del DPGR n. 5/R/2020, da Terra & Opere, a firma del Dott. Geol. Michele Sani, indicano le seguenti pericolosità :

- Pericolosità geologica media (G.2),
- Pericolosità sismica locale in parte a elevata (S.3) e media (S.2),
- Pericolosità da alluvioni, l'area vista la morfologia e l'altimetria non è classificata dal punto di vista di tale pericolosità.

I criteri generali di fattibilità :

in relazione agli aspetti geologici:

*“Le condizioni di attuazione dell'intervento dovranno essere tese a lasciare inalterata la situazione attuale senza modificare negativamente le condizioni e processi geomorfologici presenti nell'area.”;*

in relazione agli aspetti sismici:

*“Vista la presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisicomeccaniche significativamente diverse deve essere effettuata una campagna di indagini geofisiche di superficie (sismica a rifrazione in onde P e Sh) che definisca le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi, posti a contatto, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. Le indagini geofisiche dovranno essere tarate mediante indagini geognostiche dirette (sondaggi a carotaggio continuo).*

*Si ricorda che nell'ambito delle aree caratterizzate a pericolosità sismica locale elevata (S3), la valutazione dell'azione sismica (NTC 2018, paragrafo 3.2), da parte del progettista, è supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3), da condurre in fase di progettazione, nei seguenti casi:*

- *realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti, ricadenti, nelle classi d'indagine 3 o 4, come*



## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

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

definite dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della l.r.65/2014;

• realizzazione o ampliamento di edifici a destinazione residenziale, ricadenti in classe d'indagine 4, come definita dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della l.r.65/2014.";

In relazione al rischio alluvioni:

"In relazione al rischio alluvioni non vengono forniti criteri in quanto la zona in cui è prevista la variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico del Comune di Caviglia, viste le caratteristiche morfologiche e altimetriche, non è classificata dal punto di vista della pericolosità da alluvioni."

### 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.



LEGENDA	
	CLASSE 1
	CLASSE 2
	CLASSE 3
	CLASSE 4
	CLASSE 5
	CLASSE 6
	Area destinata a spettacolo di carattere temporaneo
	Ricevitori Sensibili

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

"Allegato-Tabella A: classificazione del territorio comunale (art.1) **CLASSE IV** - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di



## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

V.le Principe di Piemonte - 52022- 055966971 - - FAX 0559503 PEC [comune.caviglia@postacert.toscana.it](mailto:comune.caviglia@postacert.toscana.it) Part. IVA 00242200517

*popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie”.*

Le previsioni di variante risultano quindi COERENTI con il Piano Comunale di Classificazione Acustica.

### AREE PROTETTE E SITI NATURA 2000

**Nel Comune di Caviglia 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”.*

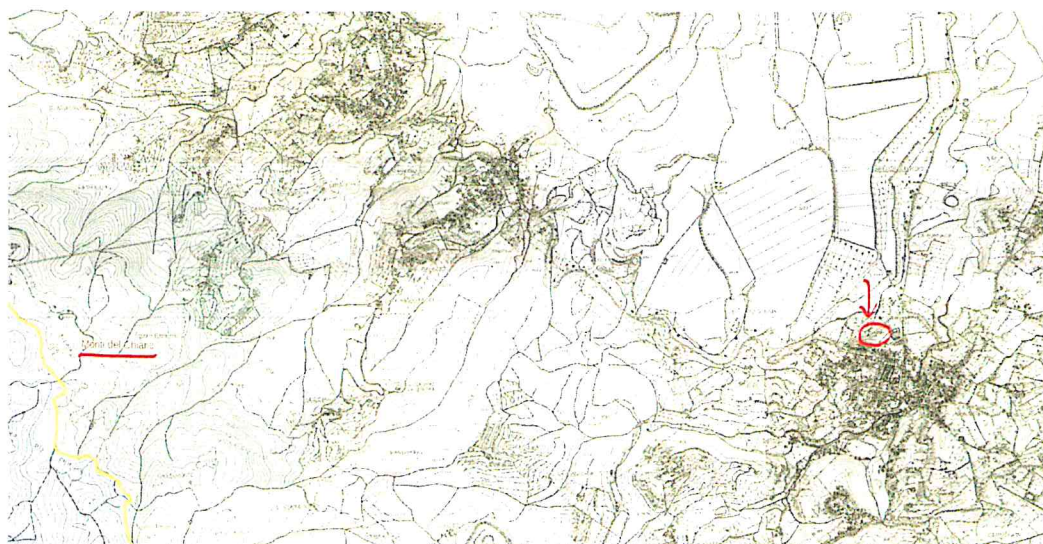


**ESTRATTO DELLA MAPPA DEI SITI NATURA 2000. DETTAGLIO DEL COMUNE DI CAVRIGLIA** (fonte: <http://www.502.regione.toscana.it/geoscopio/arprot.html>)



## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

V.le Principe di Piemonte - 52022- 055966971 - - FAX 0559503 PEC [comune.cavriglia@postacert.toscana.it](mailto:comune.cavriglia@postacert.toscana.it) Part. IVA 00242200517



La Variante interessa un'area puntuale interna al territorio urbanizzato e si localizza a circa 4 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 290 mt s.l.m. Ed il sito Natura 2000 che va da 530 mt a 660 mt s.l.m.

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



## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

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

### 8 - ASPETTI AMBIENTALI E PRESSIONI SULLE RISORSE

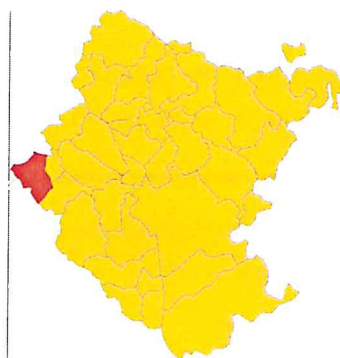
#### IL TERRITORIO COMUNALE - CARATTERISTICHE E DINAMICHE

Il Comune di Cavriglia si estende per una superficie di 60,91 Km<sup>2</sup> e confina con i comuni di Montevarchi, San Giovanni Valdarno, Figline e Incisa Valdarno, Greve in Chianti, Gaiole in Chianti

#### ASPETTI DEMOGRAFICI

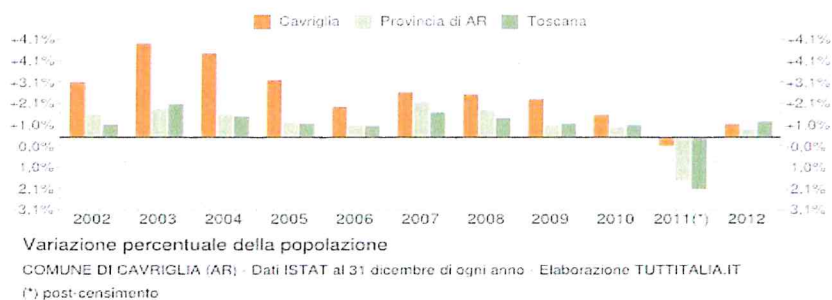
Al 1 gennaio 2019, secondo i dati ISTAT, la popolazione residente nel Comune risulta pari a 9.554

31 dicembre	abitanti
2001	7.826
2006	8.947
2012	9.526
2019	9.554



La popolazione nel tempo ha avuto un importante incremento, maggiormente concentrato nel primo decennio del 2000.

Si analizzano di seguito le variazioni annuali, in detto decennio, della popolazione di Cavriglia espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della Provincia di Arezzo e della Regione Toscana.



#### DENSITA' ABITATIVA

La densità abitativa media comunale, calcolata come n.ab. residenti / km<sup>2</sup> di territorio è pari a:



COMUNE DI CAVRIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

9.554 ab / 60,91 kmq = 156,85 ab/kmq;

Sup. Territoriale (Kmq)	Popolazione (n)	Densità (ab/Kmq)	Famiglie (n)
60,91	9.554	156,85	4.044

#### CARATTERISTICHE AMBIENTALI

Al fine di valutare se l'attuazione delle previsioni oggetto della Variante possa comportare eventuali impatti sull'ambiente, sono state analizzati i seguenti aspetti ambientali, :

- **Sistema aria**
- **Sistema delle acque del suolo e del sottosuolo**
- **Sistema energia e inquinamento luminoso**
- **Sistema ambiente, paesaggio, flora e fauna**
- **Produzione e smaltimento rifiuti**
- **Mobilità**
- **Salute umana**

**La Variante interviene con un nuovo dimensionamento del PS, per una funzione commerciale relativa alle medie strutture nell' UTOE di Caviglia -capoluogo-all'interno del territorio urbanizzato, lo stesso dimensionamento viene trasferito nel R.U. individuando una zona F sottozona F5, in coerenza con le linee programmatiche e gli obiettivi del PS.**

Occorre ricordare che entrambi gli strumenti di pianificazione territoriale e 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*").

In quella occasione è stata valutata la sostenibilità delle pressioni ambientali determinate dalle previsioni:

- con il P.S. vigente,





## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

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

– con il R.U. con destinazione dell'area a verde pubblico .

La Variante pertanto necessita di integrare le valutazioni determinate dall'introduzione della nuova funzione e dall'incremento del dimensionamento che stabilisce fino ad un massimo di 1000 mq di superficie utile, con 500 mq destinati a media struttura di vendita e restanti 500 mq a funzioni correlate, corrispondente ad un incremento di pressioni ambientali, in gran parte riferite alla viabilità ed alle previsioni di incremento di traffico nell'area.

### SISTEMA ARIA

L'aria quale bene non riproducibile è sottoposto a fenomeni di inquinamento quali risultato di una complessa interrelazione di molteplici fattori. L'entità e le modalità di emissione (sorgenti puntiformi, diffuse, altezza di emissione, ecc.), i tempi di persistenza degli inquinanti, il grado di mescolamento dell'aria, sono alcuni dei principali fattori che producono variazioni spazio-temporali della composizione dell'aria.

Sul territorio comunale sono assenti centraline per la rilevazione della qualità dell'aria su basi chimico fisiche. È stato, pertanto, preso a riferimento l'inquadramento generale fornito dall'Annuario 2018 dei dati ambientali della Toscana, redatto da A.R.P.A.T. che, per l'intero territorio regionale, ha provveduto a fornire una raccolta coerente di dati sulle emissioni e stato della composizione chimica dell'aria.

La qualità dell'aria in Toscana viene monitorata attraverso la rete regionale di rilevamento gestita da Arpat, con la Del.G.R. n. 1025/2010 è stata collegata la rete di rilevamento alla suddivisione del territorio regionale in zone omogenee. Il Comune di Caviglia è inserito nella Zona Valdarno Aretino e Valdichiana“ dai quali risulta che i dati più critici attengono alle emissioni di PM10 e PM 2,5.

La DGRT 1182/2015 individua in Allegato 1 le aree di superamento (art. 2, comma 1, lettera g del D.Lgs. 155/2010) definendole quali “*porzioni del territorio regionale toscano* comprendenti parte del territorio di uno o più comuni anche non contigui, rappresentate da una stazione di misura della qualità dell'aria che ha registrato nell'ultimo quinquennio *almeno un superamento del valore limite o del valore obiettivo di un inquinante*”. Il Comune di Caviglia non rientra in questo elenco.

La centralina di riferimento, nella rete regionale di monitoraggio della qualità, risulta essere quella localizzata nel comune di Figline e Incisa Valdarno e a partire dal marzo 2019 è stata introdotta la stazione ENEL, di Castelnuovo dei Sabbioni, fra quelle di interesse provinciale, con gestione tecnica di Arpat.

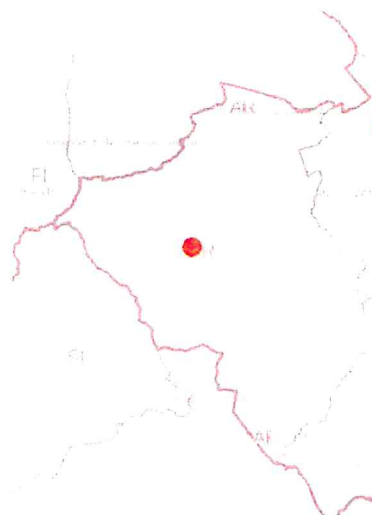
La strumentazione degli inquinanti gassosi installata nelle stazioni della rete ENEL è conforme ai metodi di riferimento previsti dalle norme che disciplinano la qualità dell'aria ed è stata affiancata a quella esistente,



COMUNE DI CAVRIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

relativa al monitoraggio del materiale particolato PM10 e PM2,5.



Stazioni di monitoraggio della qualità dell'aria.

(Fonte: <http://sira.arpat.toscana.it/sira/mappe.php>)

Si allegano le letture effettuate nella centralina di Castelnuovo dei Sabbioni, fornite da Enel per gli anni 2013/2018, che ha tenuto a precisare quanto segue:

*"I valori estratti dal sistema di elaborazione dati della rete QA sono da considerarsi puramente a titolo informativo poiché sono stati calcolati non considerando la raccolta minima di dati validi che li rendono confrontabili con i limiti di Legge (D.Lgs.155/2010), anche se tali limiti sono riportati a fianco nelle tabelle riepilogative allegate. Si tratta di semplici medie annuali delle medie orarie/giornaliere rilevate."*

Restano comunque prescrittivi i seguenti obiettivi, validi per tutto il territorio comunale, anche per le aree non critiche, 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 :**

*"Come indicato la componente secondaria del particolato, cioè quella che si forma in atmosfera a seguito di complesse reazioni chimiche a partire da varie sostanze inquinanti detti precursori, non ha una correlazione spaziale con le aree di superamento. Infatti le cinetiche in gioco per l'effettivo verificarsi di queste reazioni chimiche, peraltro non tutte conosciute, sono tali per cui è ragionevole ipotizzare che i contributi al particolato di origine secondaria misurati da una stazione in un'area di superamento possano provenire anche da decine se non centinaia di chilometri di distanza. D'altra parte, la componente secondaria contribuisce ai livelli di concentrazione di particolato misurati, sostanzialmente, in egual misura rispetto alla componente primaria. Per quanto premesso quindi è necessario prevedere azioni per la riduzione delle emissioni dei precursori di particolato su tutto il territorio regionale, senza differenziazione rispetto a aree di superamento e aree di mantenimento. Gli inquinanti principali emessi che contribuiscono alla produzione del particolato secondario sono: • L'ammoniaca NH3 è emessa principalmente dalle attività di coltivazione della*



COMUNE DI CAVIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

risorsa geotermica (il 51%), dal settore agricolo per le attività zootecniche (34%), dalla combustione delle biomasse (8%). • L'acido solfidrico H<sub>2</sub>S è emesso per quasi il 100% dalle attività di coltivazione della risorsa geotermica. • Gli ossidi di zolfo SO<sub>x</sub> sono emessi per l'84% dal comparto industriale e per il 10% dal settore della mobilità.

• Gli ossidi di azoto NO<sub>x</sub> sono emessi per il 75% dal settore della mobilità e per il 17% dal comparto industriale. • I composti organici volatili non metanici COVNM sono emessi per il 51% dall'applicazione di vernici e industria conciaria, per il 20% dai trasporti stradali e 11% dalla combustione delle biomasse. Ciascuno di questi precursori contribuisce in modo differenziato al materiale particolato fine secondario in base ovviamente alle quantità effettivamente emesse e alle specifiche capacità del singolo elemento a partecipare alle reazioni sopra indicate. Una indicazione quantitativa sul contributo a questo inquinamento dai vari settori potrà essere stimato solo attraverso un'applicazione modellistica sulla base di un inventario IRSE aggiornato che contenga il modulo "Source Apportionment" che rappresenta uno delle azioni del PRQA di approfondimento del quadro conoscitivo. Utilizzando dei fattori correttivi per le emissioni delle singole sostanze inquinanti che tengono conto, seppur in modo grossolano, dello specifico contributo al materiale particolato fine secondario ["de Leeuw, F. (2002)], è possibile stimare le emissioni complessive di precursori di PM<sub>10</sub> per macrosettore. I dati mostrano come siano maggiormente incisivi il settore uso di solventi per l'applicazione di vernici e industria conciaria con il 29%, della mobilità con il 28%, il comparto industriale con il 10%, il riscaldamento domestico con il 9% e le attività di coltivazione della risorsa geotermica con il 9%. La stima della riduzione dei precursori di PM<sub>10</sub> non può prescindere dalla modellizzazione delle reazioni chimiche, altamente non lineari coinvolte nel processo di trasformazione dei precursori in particolato. Rispetto ai precedenti obiettivi specifici non è possibile quindi definire una stima anche "grossolana" del risultato atteso per questo obiettivo. Come indicato nella sezione valutativa, tale stima sarà effettuata nell'ambito del primo documento di monitoraggio previsto dopo 2 anni l'adozione del piano una volta, una volta disponibili gli aggiornamenti degli scenari emissivi di Piano al 2020 basati su IRSE 2015 e attivato il modulo "Source Apportionment" (previsto nell'intervento QC7) all'interno della catena modellistica WRF-CAMx implementata dal LaMMA."

**Obiettivo Generale C) MANTENERE UNA BUONA QUALITÀ DELL'ARIA NELLE ZONE E NEGLI AGGLOMERATI IN CUI I LIVELLI DEGLI INQUINAMENTI SIANO STABILMENTE AL DI SOTTO DEI VALORI LIMITE**

"In coerenza con quanto indicato nella norma (DLgs 155/2010 art. 9 comma 3), nelle aree del territorio regionale in cui i livelli di qualità dell'aria sono già nella norma, le regioni adottano misure necessarie a preservare la migliore qualità dell'aria ambiente compatibile con lo sviluppo sostenibile."

**Obiettivo Specifico C.1) CONTENERE LE EMISSIONI DI MATERIALE PARTICOLATO FINE PM<sub>10</sub> PRIMARIO E OSSIDI DI AZOTO NO<sub>x</sub> NELLE AREE NON CRITICHE.**

"Il raggiungimento dell'obiettivo generale si esplica attraverso un contenimento delle emissioni di materiale particolato fine PM<sub>10</sub> primario e di ossidi di azoto NO<sub>x</sub> nelle aree non critiche del territorio regionale. Si ricorda che la riduzione delle emissioni dei precursori di particolato e ozono sono infatti già previste negli obiettivi specifici A 3 e B 1 che già valgono sull'intero territorio regionale. Nelle aree con una qualità dell'aria valutata non critica si dovranno prevedere azioni tese a non incrementare il quadro emissivo al fine di non determinare un peggioramento del livello di qualità dell'aria. In particolare, gli atti di governo del territorio e i piani settoriali, in tema di mobilità, attività produttive e condizionamento degli edifici, devono tendere a migliorare l'efficienza negli usi finali dell'energia, a una riduzione dei consumi e, in generale, al contenimento delle emissioni inquinanti. In sede di formazione o di variazione degli atti di governo del territorio per l'inserimento di nuove previsioni che comportino aggravio del quadro emissivo esistente, le amministrazioni locali procedenti dovranno valutarne gli effetti sulla qualità dell'aria. In caso di incidenza negativa, l'amministrazione procedente dovrà individuare adeguate misure di mitigazione e di compensazione. In tal senso le Amministrazioni procedenti verificano la coerenza dei propri atti con il PRQA. Risultato atteso: nessun incremento delle emissioni del materiale particolato fine PM<sub>10</sub> primario e ossidi di azoto NO<sub>x</sub> "



## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

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

L'attuazione della previsione di Variante, in riferimento al lieve aumento dei flussi di traffico nel tratto di viabilità interessato, si ritiene che non determini riflessi rilevanti sul sistema aria.

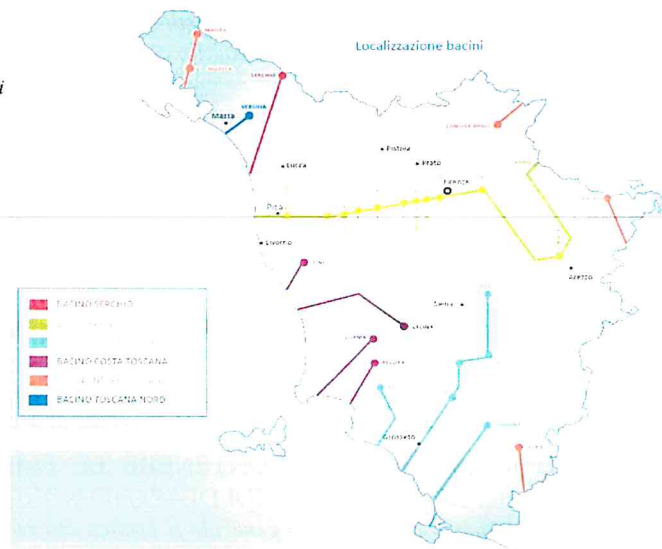
### SISTEMA DELLE ACQUE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

L'acqua in natura è tra i principali costituenti degli ecosistemi ed è alla base di tutte le forme di vita conosciute, quale bene primario non riproducibile va preservato e tutelato, inoltre quale sistema idro-geologico ne va promossa la corretta regimazione e tutela dei suoli e sottosuoli.

#### *Stato delle acque superficiali*

(Fonti dati: SIRA, <http://sira.arpad.toscana.it/sira/mappe.php>; ARPAT, "Annuario dei Dati Ambientali della Toscana 2019". ARPAT, "Annuario dei Dati Ambientali della Toscana 8; ARPAT, Annuario 2018 dei dati ambientali della Toscana della Provincia di Arezzo; ARPAT, <http://www.arpad.toscana.it/>)

Caviglia fa parte del Bacino Arno  
Localizzazione bacini. Fonte: Annuario dei dati ambientali  
ARPAT 2018. Provincia di Arezzo

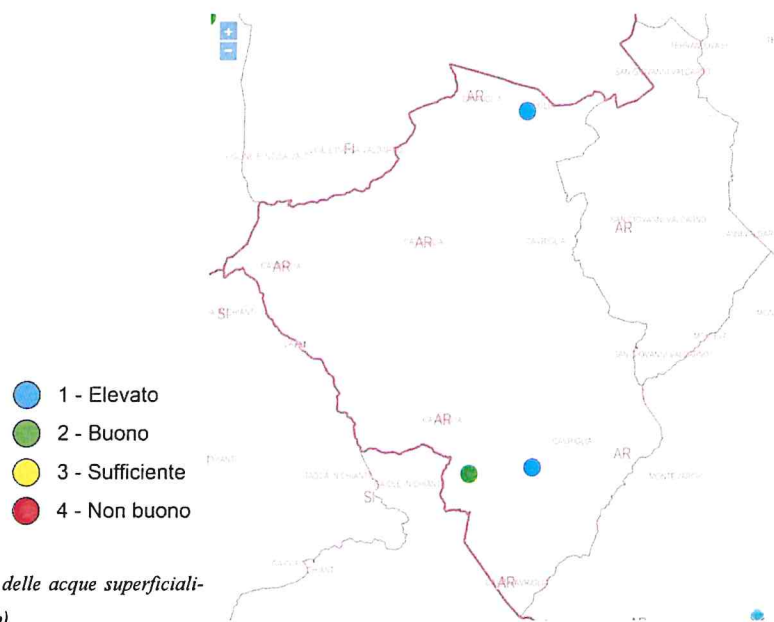


Come emerge nella mappa del SIRA "Stato della qualità delle acque superficiali", nel Comune di Caviglia sono presenti stazioni di prelievo e monitoraggio per le acque superficiali



## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

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

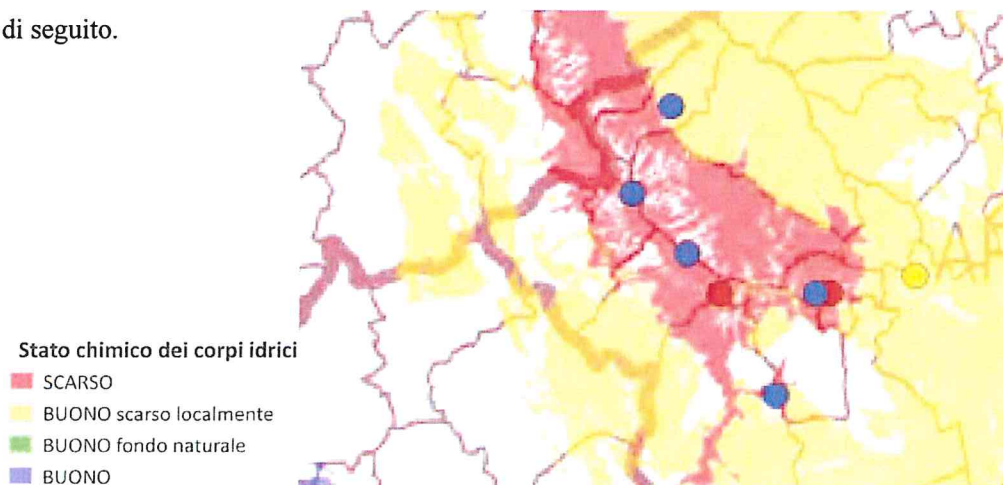


Comune di Cavriglia- Mappa Stato della qualità delle acque superficiali-  
(Fonte: <http://sira.arpad.toscana.it/sira/mappe.php>)

### Stato delle acque sotterranee

(Fonti dati: SIRA, <http://sira.arpad.toscana.it/sira/mappe.php>; ARPAT, "Annuario dei Dati Ambientali della Toscana 2019". ARPAT, "Annuario dei Dati Ambientali della Toscana 8"; ARPAT, Annuario 2018 dei dati ambientali della Toscana della Provincia di Arezzo; ARPAT, <http://www.arpad.toscana.it/>)

Nel territorio dei Comuni di Cavriglia non è presente alcun pozzo di controllo finalizzato al monitoraggio delle acque sotterranee. Risultano presenti pozzi nei territori dei comuni vicini che è riassunto nella tavola che si riporta di seguito.



Estratto mappa Qualità dei corpi idrici sotterranei - Stato chimico. Annuario 2019 dei dati ambientali della Toscana



## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

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

### **Rete acquedottistica, rete fognaria, impianti di depurazione**

Si riporta di seguito un brano del Rapporto Ambientale di VAS Varianti al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico (approvate nel 2014):

*“Il capoluogo e approvvigionato con acqua miscelata di varia origine attraverso un sistema complesso di molteplici fonti di approvvigionamento che vengono gestite in maniera integrata al fine di coprire in ogni stagione il fabbisogno idrico della popolazione. Si tratta di acqua di pozzi, di sorgente, superficiale (dagli invasi Orma del Diavolo e Scaglie) opportunamente trattata nei potabilizzatori di Camenata e Scaglie, che serve anche le località di Vacchereccia, Neri, Castelnuovo dei Sabbioni, Massa dei Sabbioni.*

*Il potabilizzatore di Tregli, che è alimentato da pozzo e dai torrenti Pago e Sinciano, rifornisce le frazioni di Meleto, S.Barbara e S.Cipriano. Nelle altre località è distribuita acqua proveniente da risorse locali prevalentemente sotterranee: approvvigionamento da sorgenti per La Fratta, Montaio, Secciano, S. Pancrazio, Tribolino, Casignano, mista dai pozzi di Fontebussi e sorgenti per Montegonzi e Poggio alle Monache. Il Piano di emergenza idrica di Publicacqua non rileva criticità nelle forniture se si esclude, per alcune frazioni minori, il periodo estivo (dotazione garantita > 150 l/ab.xg). Nel breve (e medio) periodo il documento indica quale intervento da realizzare l'integrazione Nuova Risorsa idrica Invasi Enel all'impianto di potabilizzazione di Tregli (Caviglia).*

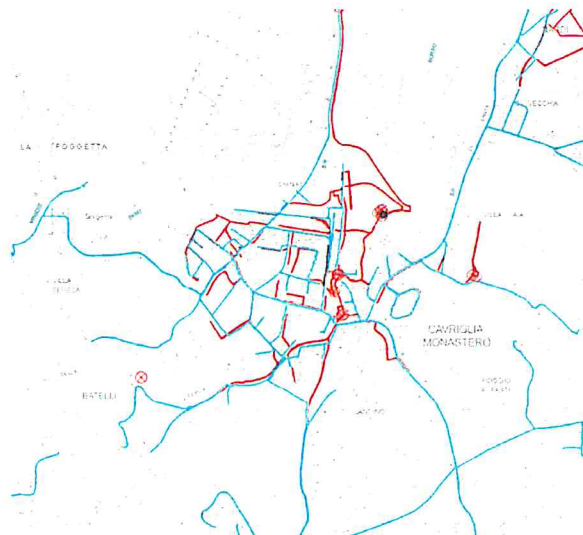
*Negli ultimi 10 anni a Caviglia sono stati realizzati i seguenti investimenti strategici:*

- impianto potabilizzazione provvisorio lago Allori
- sostituzione rete idrica via Barberino a Meleto
- sostituzione tratto di rete S.P. 14 delle Miniere loc. Bomba
- sostituzione tratto di rete S.P. n. 14 delle Miniere loc. Bomba
- messa in sicurezza serbatoio San Cipriano
- interconnessione Caviglia con San Giovanni loc. Cetinale
- nuovo impianto di pompaggio via Deledda Porcellino
- ampliamento serbatoio di San Cipriano

*Inoltre sono stati realizzati numerosi interventi minori che vanno dall'installazione di nuovi impianti di biossido all'installazione di strumentazioni di controllo, dagli interventi per la messa in sicurezza degli impianti alla ristrutturazione di piccoli serbatoi e sorgenti.”*

La nuova previsione interessa un'area urbanizzata e come si può verificare dal quadro conoscitivo del vigente PS è presente il sistema acquedottistico e la rete fognaria:

LEGENDA	
Acquedotto	
	Condotta
	Opera di accumulo
	Opera di captazione
	Impianto di potabilizzazione
Fognatura	
	Condotta
	Punto di scarico



Estratto Piano Strutturale. Tavola A4.  
I Sistemi infrastrutturali. Le Opere a rete esistenti



## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

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

La previsione determinerà un aumento dei consumi idrici e del carico depurativo.

Da una ricerca di rete è stato possibile rilevare i consumi presi a riferimento per attività commerciali, di tipo alimentare, che risultano dell'ordine di circa 300/400 mc l'anno, dati che si reputano sostenibili e di entità compatibile alle infrastrutture esistenti, così come l'incremento del carico depurativo si ritiene possa essere ampiamente sostenibile rispetto alla rete fognaria esistente. Da Regolamento Edilizio vigente *“Il numero di abitanti equivalenti si determina come segue:.....-un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione”*.

Una verifica di dettaglio dovrà essere svolta nella fase della proposta progettuale, saranno essenziali dati prodotti in fase di progetto unitario che dovranno essere sottoposti al parere e prescrizioni del gestore del servizio idrico.

### SISTEMA ENERGIA E INQUINAMENTO LUMINOSO

La variante in oggetto interverrà con un incremento di fabbisogno rapportato alle fonti energetiche disponibili che dovranno essere determinate in dettaglio e conseguentemente valutate nella fase progettuale della presente previsione. Il progetto unitario dovrà fare riferimento alla vigente normativa sulle fonti energetiche rinnovabili, anche sviluppando ipotesi progettuali di utilizzo in autoconsumo integrando e pertanto limitando il fabbisogno di energia elettrica generato dalle previsioni.

Dovranno, inoltre, essere previste misure atte a contenere i consumi energetici, come:

- 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.

In merito al monitoraggio e controllo degli eventuali impatti ambientali significativi connessi all'attuazione



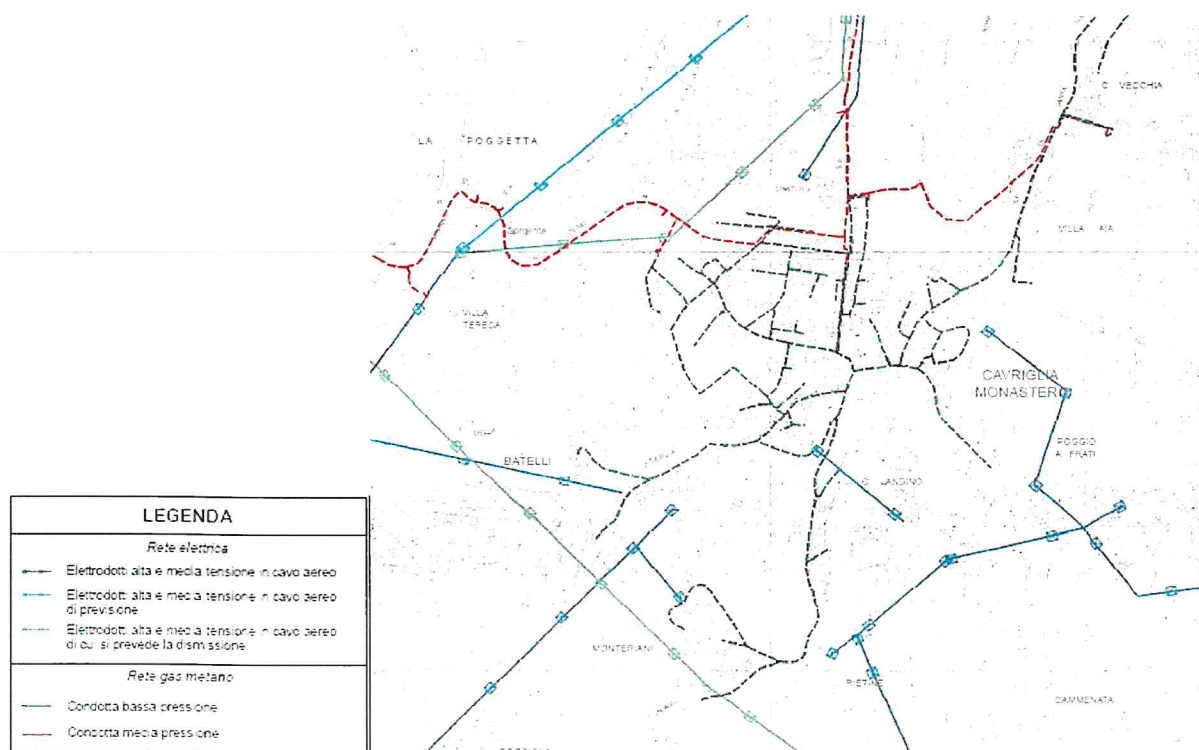
## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

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

delle previsioni della variante sul sistema energia e in materia di inquinamento luminoso si ritiene che la normativa vigente, con particolare riferimento agli adempimenti già previsti in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla trasformazione edilizia e allo svolgimento delle attività previste, consenta il contenimento di tali impatti.

In riferimento a dati recuperati da ricerche di rete si rileva che una media struttura, prevalentemente riguardante il commercio alimentare risulti avere una potenza media impegnata di circa 200 KW, con un consumo annuo di circa 230.000/250.000 KWh.

Tenuto conto che l'area di previsione è prossima ad una cabina Enel di media tensione si ritiene che la previsione risulti sostenibile rispetto al servizio che può essere erogato e che dovrà essere valutato in fase progettuale dall'operatore nel settore dell'energia elettrica.



Estratto Piano Strutturale. Tavola A4 bis. *I Sistemi infrastrutturali. Le Opere a rete esistenti: -Rete elettrica -Rete gas metano*

### SISTEMA AMBIENTE, PAESAGGIO, FLORA E FAUNA

Il paesaggio rappresenta una risorsa essenziale della collettività e costituisce risorsa fondamentale del





## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

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

territorio da preservare alle generazioni future attraverso tutte le componenti, geologiche, vegetazionali e, più in generale, di funzionalità ecologica, insediative, culturali, sociali ed economiche che lo determinano.

La variante in questione opera, come si è detto, in un'area interna al territorio urbanizzato, limitrofa alla viabilità provinciale S.P. n.14 Strada delle Miniere e presenta un andamento in lieve pendenza andando a raccordare la quota della strada provinciale alla sovrastante zona residenziale. Attualmente l'area ha una sistemazione a verde e confina con una stazione di servizio per distribuzione carburanti.

Quello che la variante si propone è mettere a disposizione un'area per un servizio primario per gli abitanti del capoluogo e delle frazioni, limitando impatti, anche di tipo paesaggistico. A tal fine l'attuazione della previsione dovrà prevedere una schermatura di piante di tipo autoctono lungo il tratto della strada provinciale e verso la zona residenziale, minimizzando modellamenti dei terreni, esclusivamente finalizzati all'insediamento delle nuove attività.

Dovranno essere attuati interventi tesi alla corretta regimazione delle acque superficiali ed al mantenimento della permeabilità dei suoli nei limiti stabiliti dalla normativa di riferimento.

Per quanto detto si ritiene che, in merito al controllo degli effetti ambientali sul sistema ambiente, paesaggio, flora e fauna, con particolare riferimento agli indirizzi introdotti per la fase attuativa, consenta il contenimento di tali impatti.

### PRODUZIONE E SMALTIMENTO RIFIUTI

La Variante interverrà con un incremento della produzione di rifiuti solidi urbani, pertanto l'attuazione delle previsioni potrebbe avere effetti sulla componente in oggetto.

In merito al monitoraggio e controllo degli eventuali impatti ambientali significativi connessi all'attuazione delle previsioni della variante sul sistema dello smaltimento dei rifiuti si rimanda alla normativa vigente in materia ambientale con particolare riferimento agli adempimenti già previsti in sede di rilascio dei titoli autorizzativi alla trasformazione edilizia e allo svolgimento delle attività previste.

La gestione dei rifiuti nel territorio comunale è effettuata da S.E.I. Toscana che ha indirizzato il proprio servizio nell'ottica di :

- incrementare la raccolta differenziata e la purezza merceologica del rifiuto conferito;
- monitorare la produzione dei rifiuti, nelle varie tipologie e per le diverse utenze;
- ecc....



COMUNE DI CAVRIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

MOBILITA'

Per la Variante in oggetto, viene valutato che l'incremento dei volumi di traffico determinati dalla attuazione della previsione, sia minimo e distribuito nell'arco della giornata, intervenendo essenzialmente sulla la S.P. 14 "Strada delle Miniere, provenendo dalle frazioni presenti sul suo tracciato, mentre il centro abitato di Caviglia risulta ben collegato con ciclopiste e percorsi pedonali.

Sentita la Provincia di Arezzo su dati rilevati in merito ai flussi di traffico nella viabilità in questione, sono stati forniti quelli disponibili riferiti all'anno 2007. Si considera che, a seguito della crisi economica, il traffico negli ultimi 10 anni non risulti aumentato.

Si riportano di seguito i dati anno 2007 :

**S.P. N. 14** delle Miniere- da S.Giovanni V.no fino a bivio Gaville **TGM Tot. 9691**

**S.P. N. 14** delle Miniere- 300mt da rotatoria S.P. N. 12 **TGM Tot. 2433**

In questo caso occorre osservare che i valori rilevati nel primo tratto risultano riferiti ad una zona industrializzata, in anni in cui la centrale Enel di S.Barbara veniva alimentata, in parte, da carburante trasportato su gomma e comunque quando la zona non era ancora servita dalla circonvallazione che ha assunto valenza di variante alla S.P. n.14 da S. Barbara fino alla località del Cetinale. Si può pertanto supporre che i dati possano essere valutati al 50% .

Si da conto, inoltre, che, ai sensi del D.M. 5 novembre 2001, n. 6792- *Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*- le portate di riferimento per le diverse tipologie di viabilità sono le seguenti:

Portata di servizio per strada "F" è di 450 veic/h

Portata di servizio per strada "C" è di 600 veic/h

Occorre segnalare che l'area oggetto di valutazione, risulta raggiungibile da altre viabilità Provinciali, che si ritiene non determinino incrementi rilevanti:

S.P. 12 "Santa Lucia" che collega a sud con il comune di San Giovanni Valdarno

S.P. 13 "Strada di Vacchereccia" che collega a nord con il comune di San Giovanni Valdarno

S.P. 71 di collegamento con Gaiole ed il Chianti

Pertanto, la viabilità a servizio della previsione risulta compatibile, sarà, comunque, prescrittivo in fase progettuale:



COMUNE DI CAVRIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

*“ Il progetto dovrà comprendere uno studio dell'impatto sulla viabilità, provinciale e comunale, redatto secondo le normali condizioni di traffico e dovrà sviluppare una idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare sia in funzione del traffico operativo specializzato e del traffico commerciale, così come con la rete di trasporto pubblico locale ed i percorsi ciclopedonali, tenuto conto delle seguenti disposizioni e di quant'altro previsto dalla normativa di riferimento:*

*a) i collegamenti fra il parcheggio destinato alla clientela e le strade pubbliche o comunque di accesso dovranno essere indipendenti e separati da ogni altro collegamento, distinguendoli chiaramente dalle altre viabilità, anche qualora utilizzate per carico- scarico merci o riservate ai pedoni;*

*b) gli accessi alla struttura commerciale dovranno essere evidenziati con idonea segnaletica stradale conforme al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della strada) al fine di essere chiaramente percepiti dai veicoli in percorrenza sulla viabilità pubblica. In prossimità degli accessi e in particolare in corrispondenza delle intersezioni dovrà essere garantita la distanza di visibilità per l'arresto dei veicoli impegnati in ogni tipo di manovra, inoltre, la segnaletica stradale e quella di orientamento dovranno integrarsi in modo da consentire l'immediata ed univoca identificazione del percorso di accesso veicolare al parcheggio;*

*c) i collegamenti fra il parcheggio e le viabilità pubbliche dovranno essere costituiti da almeno due varchi a senso unico indipendenti, opportunamente distanziati tra loro anche se insistono sullo stesso tratto viario, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia;*

*d) i raggi di curvatura e le larghezze utilizzate per raccordare la viabilità pubblica con il parcheggio della struttura commerciale e/o le altre aree carrabili dovranno essere dimensionati in base agli effettivi ingombri dinamici dei veicoli attesi;*

.....

*La progettazione della viabilità di immissione dovrà rispettare le disposizioni vigenti in materia di progettazione stradale, con particolare riferimento al D.M. delle infrastrutture e dei trasporti 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade), al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 19 aprile 2006 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali), al D.Lgs. n. 285/1992 e al D.P.R. n. 495/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).*



COMUNE DI CAVRIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

SALUTE UMANA

Non si prevedono impatti significativi rispetto alle valutazioni già espresse in sede di verifica degli strumenti di pianificazione vigenti.

In merito al monitoraggio e controllo degli eventuali impatti ambientali significativi connessi all'attuazione delle previsioni della variante sulla salute umana si rimanda alla normativa vigente in materia ambientale con particolare riferimento agli adempimenti già previsti in sede di rilascio dei titoli autorizzativi alla trasformazione edilizia e allo svolgimento delle attività previste.

**9 - LE CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI**

Valutato quanto sopra, si può ritenere che gli impatti ambientali relativi all'intervento:

- non comportano effetto cumulativo significante;
- non rivestono natura intercomunale significativa;
- non comportano rischi per la salute umana o per l'ambiente;
- non presentano aspetti di vulnerabilità a causa di caratteristiche ambientali e o del patrimonio culturale, e del superamento dei livelli di qualità ambientale;
- non comporta ricadute negative sul patrimonio culturale e sul paesaggio riconosciuto come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.



## **STRUTTURA DEL RAPPORTO AMBIENTALE, METODOLOGIA DI VALUTAZIONE E PRIME INFORMAZIONI DI CONTENUTO**

Qualora la variante in oggetto fosse assoggettata a VAS la definizione del Quadro conoscitivo dell'ambiente e del territorio funzionale alla valutazione e che andrà a costituire parte integrante del Rapporto Ambientale si baserà:

- integrazione e aggiornamento dei dati acquisiti nel corso degli studi del Quadro conoscitivo a supporto dei piani urbanistici vigenti;
- integrazione e aggiornamento dei dati elaborati nell'ambito della V.A.S. redatta a supporto del P.S. e del R.U. approvati con Del.C.C. n. 9 del 03/04/2014;
- obiettivi introdotti con l'avvio del procedimento del P.S.I. e del P.O.
- sulla elaborazione dei dati derivanti da studi di settore e documenti quali:
  - la relazione dello stato dell'Ambiente della Toscana (ARPAT)
  - Annuario dei dati ambientali 2018 (ARPAT)
  - studi, indagini, monitoraggi promossi e svolti nell'ambito delle attività di ARPAT, ARSIA, ISPRA, LAMMA ecc..;
  - sulla elaborazione dei dati derivanti dagli enti e agenzie operanti sul territorio, quali Enel, Publiaqua, SEI, ecc...

Di seguito viene definita la struttura del Rapporto Ambientale in base a quanto indicato all'allegato 2 della L.R. n.10/2010 e all'allegato VI della parte seconda del D.Lgs. 152/2006

Pertanto qualora si rendesse necessaria la procedura di VAS, nel Rapporto Ambientale saranno illustrati i contenuti e gli obiettivi, le compatibilità ambientali e le modalità per il monitoraggio in base all'art. 24 della L.R. 10/2010 e seguendo quanto disposto da detto allegato :

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali della Variante con la pianificazione sovraordinata;
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del R.U.;
- c) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al R.U. piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica;
- e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al R.U.;
- f) possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute



## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

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

umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori; devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;

g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente ;

h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;

i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;

l) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

### CONTENUTI DEL PIANO, OBIETTIVI E RAPPORTO CON ALTRI PIANI O PROGRAMMI

- Tra le informazioni da fornire nell'ambito del Rapporto Ambientale, è compresa *"l'illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi"*. A tal riguardo oltre a quanto già riportato nel documento preliminare saranno approfondite le analisi di coerenza e di conformità con i piani sovraordinati, già effettuate in via preliminare nel documento redatto ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010.

### CARATTERIZZAZIONE DELLO STATO DELL'AMBIENTE E SUA EVOLUZIONE PROBABILE SENZA IL PIANO/PROGRAMMA

- Tra le informazioni da fornire nell'ambito del Rapporto Ambientale, sono compresi gli *"aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma"*.
- Con riferimento allo stato dell'ambiente sarà individuato in dettaglio l'ambito di influenza territoriale della variante, saranno quindi identificati gli aspetti e i problemi ambientali con descrizione e analisi dello stato dell'ambiente con particolare riferimento agli elementi naturali di



COMUNE DI CAVRIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

particolare valore ambientale, gli elementi antropici di particolare valore, i sistemi di tutela e/o vincoli ambientali e paesaggistici, gli elementi di pericolosità e gli elementi sensibili e vulnerabili. La caratterizzazione approfondirà, la descrizione delle condizioni di criticità e delle particolari emergenze ambientali presenti nel territorio interessato. A tale riguardo sarà verificato lo stato dell'ambiente in relazione alle principali componenti che si ritiene possano essere interessate dalla variante in oggetto prendendo a riferimento come sua probabile evoluzione in assenza della variante proposta l'attuale trend evolutivo dello stato dell'ambiente come desumibile dalle banche dati disponibili.

CARATTERISTICHE AMBIENTALI, CULTURALI E PAESAGGISTICHE DELLE AREE CHE POTREBBERO ESSERE SIGNIFICATIVAMENTE INTERESSATE E PROBLEMATICHE AMBIENTALI ESISTENTI

-Il rapporto ambientale dovrà fornire le caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate dalla variante oltre a *“qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228”*.

- Con riferimento a quanto sopra indicato si specifica che nel rapporto ambientale saranno dettagliatamente analizzate le caratteristiche sopra elencate e le eventuali problematiche esistenti tenuto conto che, in ogni caso, la variante non interessa aree comprese tra quelle di particolare rilevanza ambientale.
- Per quanto riguarda i beni paesaggistici e culturali sottoposti a tutela oltre a quelli oggetto di tutela specifica da parte della scheda d'ambito 11 “Val d'Arno Superiore” del PIT\_PPR non risultano interessati dagli effetti indotti dalla variante proposta.

OBIETTIVI DI PROTEZIONE AMBIENTALE DI INTERESSE CHE SI SONO TENUTI IN  
CONSIDERAZIONE NEL PROCEDIMENTO DI PIANIFICAZIONE

- Tra i contenuti del Rapporto ambientale sono compresi gli *“obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al*



## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

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

*programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi ed di ogni considerazione ambientale". Per la definizione degli obiettivi di protezione ambientale sopra indicati sarà fatto riferimento a quanto previsto per le aree protette presenti nel territorio comunale di Caviglia in funzione dei potenziali effetti che l'attuazione del piano potrebbe avere su tali aree.*

### INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI SULL'AMBIENTE

- In relazione ai *"possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori nel rapporto ambientale dovranno "essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi".*

### POSSIBILI MISURE DA ATTUARE PER IMPEDIRE, RIDURRE E COMPENSARE GLI IMPATTI NEGATIVI SULL'AMBIENTE CONNESSI ALL'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE PROPOSTA

- A partire dall'individuazione dei possibili impatti negativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della variante prevista saranno individuate le misure da porre in atto per impedire, ridurre e compensare, nel modo più completo possibile tali impatti.

### LE RAGIONI DELLA SCELTA DELLE ALTERNATIVE INDIVIDUATE

- In base ai riferimenti normativi sopra indicati il Rapporto ambientale dovrà contenere una *"sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste".*
- In relazione alla scelta di soluzioni alternative si riporta che nella redazione della variante l'alternativa è costituita dal mantenimento della normativa vigente, pertanto si ravvede nel perseguimento degli obiettivi sopra illustrati la ragione che ha portato alla formulazione della variante proposta.

### INDICAZIONI SU MISURE DI MONITORAGGIO AMBIENTALI

- A partire dagli impatti significativi individuati come derivanti dall'attuazione della variante saranno individuate le misure previste in merito al monitoraggio e controllo definendo, le modalità di





## COMUNE DI CAVRIGLIA PROVINCIA DI AREZZO

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

raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare. Si procederà al monitoraggio periodico degli effetti utilizzando gli stessi indicatori ambientali utilizzati per la valutazione del PS e del RU rispetto agli obiettivi di sostenibilità con riferimento a quelli potenzialmente interessati dall'attuazione della variante in oggetto.

### SINTESI NON TECNICA

Qualora la variante fosse assoggettata a VAS, la sintesi non tecnica, verrà redatta a conclusione della stesura del Rapporto ambientale in base a quanto previsto al comma 4 dell'art. 24 della L.R. n. 10/2010 e s.m.i., e sarà strutturata sotto forma di fascicolo a se stante per favorirne la consultazione da parte del pubblico. In tal senso il documento sintetizzerà quanto sviluppato nel Rapporto ambientale con un linguaggio non tecnico e non specialistico.

### CONCLUSIONI

Il Comune di Cavriglia è dotato di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico approvati con Del.C.C. n. 9 del 03/04/2014 divenuti efficaci con pubblicazioni sul BURT del 07/05/2014.

Tali strumenti urbanistici sono stati assoggettati a VAS con 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*". La VAS ha analizzato gli impatti e la sostenibilità delle pressioni ambientali determinate dalle previsioni :

- il P.S. vigente individua l'area di variante fra le "*Aree di recente formazione*" che accolgono funzioni prevalentemente residenziali o ad esse attinenti, compreso il commercio, per quanto non fosse previsto un dimensionamento.
- Il Regolamento Urbanistico vigente individua l'area con destinazione a *verde pubblico attrezzato*, corrispondente agli standard urbanistici di cui al D.M 1444/68 quale opera di urbanizzazione primaria. La scelta di variante, tesa ad integrare un servizio primario per la popolazione, ha individuato un'area necessariamente interna al territorio urbanizzato, prossima ad altri servizi e compresa fra la viabilità provinciale e comunale. La riduzione dell'area a verde pubblico è stata verificata rispetto ai livelli minimi inderogabili di qualità ai sensi del DM n.1444/68, recuperando i



**COMUNE DI CAVRIGLIA**  
PROVINCIA DI AREZZO

---

V.le Principe di Piemonte - 52022- 055966971 - - FAX 0559503 PEC [comune.cavriglia@postacert.toscana.it](mailto:comune.cavriglia@postacert.toscana.it) Part. IVA 00242200517

valori dal R.U. approvato nel 2014, dal quale emerge che le aree a verde pubblico nell'UTOE Cavriglia eccedono di gran numero dai minimi stabiliti, rimanendo pertanto ampiamente verificate.

In considerazione della natura ed entità delle azioni previste dalla variante e soprattutto tenuto conto delle verifiche effettuate al PS ed al RU vigenti, si ritiene che la proposta di variante in oggetto non presenti impatti significativi ai fini ambientali tali da motivare il processo di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. n. 152/2006.



COMUNE DI CAVRIGLIA  
PROVINCIA DI AREZZO

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

**SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE**

Ai fini dell'individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale di cui all'art. 12 comma 2 del D.Lgs. n. 152/06 si propone di chiedere il parere a:

- Segretariato Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana.
- Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo.
- Regione Toscana.
- Provincia di Arezzo.
- Autorità di Bacino Fiume Arno.
- Ufficio Genio Civile di Arezzo - Regione Toscana.
- ARPAT - Dipartimento Provinciale di Arezzo
- Azienda U.S.L. Toscana Sud Est
- AIT Autorità Idrica Toscana
- Soggetto gestore del servizio idrico integrato PUBLIACQUA SPA
- Ente gestore della distribuzione gas CENTRIA s.r.l.
- Ente gestore della distribuzione energia elettrica ENEL S.p.A
- Ente gestore della rete telefonica TELECOM S.p.A
- Ente gestore raccolta e smaltimento rifiuti SERVIZI ECOLOGICI INTEGRATI TOSCANA SRL
- Comune di Figline e Incisa Valdarno
- Comune di Greve in Chianti
- Comune di Radda in Chianti
- Comune di Gaiole in Chianti
- Comune di Montevarchi
- Comune di San Giovanni Valdarno

Il Responsabile Area Urbanistica

Geom. Piero Secciani



