COPIA

COMUNE DI CAVRIGLIA

"Medaglia di Bronzo al Valor Militare"

Provincia di Arezzo

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 31 DEL 27.10.2026

Oggetto: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL RECUPERO DEL COMPLESSO EDILIZIO UBICATO IN VIA POGGIO AL VENTO, FRAZIONE MASSA DEI SABBIONI, VOLTO ALLA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA IN ZONA FTD1 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO, AI SENSI DELL'ART.111 DELLA L.R. 65/2014 PROPONENTE: MARCALE S.R.L;

L'anno **duemilaventisei** il giorno **ventisette** del mese di **ottobre** alle ore **09:00,** nella solita sala delle Adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato a norma di legge.

All'appello risultano

DEGL'INNOCENTI O SANNI L.	P	BUTINI GIANLUCA	N
BONI DOTT. FILIPPO	N	CAPOZZOLI LUCIDO	N
CAMICI CRISTINA	P	GORI LUCIA	P
CORATI ELEONORA	P	LANDI ERICA	N
DEL GIUDICE MICHELE	P		
FILOSA RICCARDO	P		
MORI GABRIELE	P		
PALMA INCORONATA AURELIA	P		
STAGI THOMAS	P		

Totale Presenti: **9**

Totali Assenti: **4**

Risultano presenti gli Assessori Esterni: BONCI PAOLA, LAZZERINI ELISA

Assiste il Vicesegretario Comunale, **dott.ssa Donatella Renzi,** che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **DEGL'INNOCENTI O SANNI LEONARDO**, nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Illustra il Sindaco

Richiamati:

- la Delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 29/11/2000 con la quale l'Amministrazione Comunale ha approvato il Piano Strutturale, successivamente modificato con una variante di minima entità approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014 "*Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico e variante di minima entità al Piano Strutturale.*";
- la Delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 23/12/2003 con la quale è stato approvato il Regolamento Urbanistico, poi interessato da variante generale approvata definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 80 del 09.11.2007 e successivamente interessato dalla "V*ariante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico e variante di minima entità al Piano Strutturale.*", approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014;
- Entrambi gli strumenti sono stati redatti in attuazione dell'allora vigente legge urbanistica regionale (L.R. n.1/2005) e sono stati sottoposti al procedimento di valutazione ambientale Strategica di cui L.R. n.10/2010 (D.G.C. n.69/2014);
- la Delibera della Giunta Comunale n. 262 del 31/12/2019 con la quale è stato effettuato l'avvio del procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale con il Comune di San Giovanni Valdarno, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 65/2014;
- la Delibera della Giunta Comunale n. 25 del 06/02/2020 con la quale è stato avviato il Procedimento per la formazione del Piano Operativo, ai sensi dell'art.17 della L.R. n. 65/2014;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 15/12/2025 del Comune di Cavriglia e Deliberazione C.C. n. 78 del 16/12/2025 del Comune di San Giovanni Valdarno con la quale è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale;
- le deliberazioni del Consiglio Comunale, rispettivamente, di Cavriglia e San Giovanni Valdarno n. 19 del 30/07/2026 e n. 42 del 30/07/2026, con le quali sono state contro dedotte le osservazioni pervenute nell'ambito del procedimento;

Tenuto conto, inoltre, che:

- il Comune di Cavriglia attualmente è in fase di applicazione delle norme di salvaguardia per quanto riguarda lo strumento urbanistico di pianificazione territoriale;
- ai sensi dell'art. 96 della L.R. 65/2014, essendo trascorsi i termini stabiliti dall'avvio del procedimento per la formazione del Piano Operativo, il Comune di Cavriglia è sottoposto alle limitazioni delle attività urbanistiche ed edilizie disciplinate da detta norma;

Visto il Piano Attuativo presentato dalla Società Marcale Srl, in data 10/07/2026, prot 11271, (Pratica SUAP n. 159/2026), integrato con note prot. 11364 del 13/07/2026, e successive sostituzioni ed integrazioni spontanee fino alla trasmissione del 08/10/2026 prot.15390, denominato "Poggio al Vento", finalizzato al recupero del complesso

edilizio ubicato in via Poggio al Vento n. 283, fraz. Massa dei Sabbioni, per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva ricadente in zona FTD1 del Regolamento Urbanistico e composto dai seguenti elaborati:

- elaborati redatti a firma dell'Arch. Giuseppino Pulicanò C.F. PLCGPP71T22Z112J iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Firenze al numero 7472 con studio professionale in Figline e Incisa Valdarno in via Gaetano Pilati n. 50:
    - Relazione Tecnica;
    - Contributo Fotografico;
    - Tav 1 Inquadramento;
    - Tav 2 rilievo plano-altimetrico;
    - Tav 2b sezioni territoriali;
    - Tav 3 stato attuale immobile;
    - Tav 4 stato progetto immobile;
    - Tav 4b rapporti aeroilluminanti;
    - Tav 4c percorsi e barriere architettoniche;
    - Tav 5 stato sovrapposto immobile;
    - Tav 6 attuale aree esterne;
    - Tav 7 progetto aree esterne;
    - Tav 8 sovrapposto aree esterne;
    - Tav 9 rendering di insieme;
    - Tav 10 verifiche urbanistiche;
    - Tav 11 verifica parcheggi;
    - Norme Tecniche di Attuazione;
    - Relazione Motivata;
    - Relazione distanze cabina Enel e linee elettriche
    - Allegato A – Impianto Fotovoltaico;
    - Allegato B – Elaborato tecnico della Copertura;
    - Allegato C – Attivazione reti tecnologiche;
    - Allegato D – Relazione impianto depurazione;

- elaborati redatti a firma del Dott. Geol. Filippo Giorgi C.F. GRGFPP70S30I726P con studio professionale Strada d'Istieto n.6, SIENA:
    - Relazione Geologica di Fattibilità;

Preso atto della proposta di Piano Attuativo che riguarda il recupero del complesso immobiliare, un tempo sede degli uffici direttivi di ENEL oggi dismesso, attraverso la riqualificazione dell'intera area che prevede il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva, in conformità a quanto disciplinato dal Regolamento Urbanistico vigente per il quale l'area ricade nella sottozona FTD1 "Massa - Poggio al Vento" (art. 31 delle NTA) definita come area già edificata con vocazione turistico-ricettiva nella quale è ammessa la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva attraverso il completo recupero degli edifici esistenti e previa approvazione di un piano attuativo esteso all'intera sottozona;

Preso atto che la zona oggetto di intervento non ricade in aree tutelate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e non è sottoposta a vincolo idrogeologica ai sensi del R.D 3267/2023 e L.R. n. 39/2000;

Preso atto che l'area del Piano Attuativo non risulta fra quelle interessate da:

- pericolosità, rischio da frana e fenomeni morfologici di versante, di cui Piano Assetto Idrogeologico dissesti dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- pericolosità da alluvione individuate nella carta "*Mappa della pericolosità da alluvione fluviale e costiera*", di cui al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- Reticolo idrografico e di gestione di cui alla L.R. n. 79/2012 aggiornato con D.C.R. n. 25/2024;

Dato atto che, in merito agli adempimenti di cui alla L.R. n. 10/2010 in materia di Valutazione Ambientale Strategica, si è espressa l'Autorità Competente che ha esaminato il Piano Attuativo insieme alla *Relazione motivata* predisposta dal proponente e, a conclusione dell'istruttoria, ha deciso di escludere il Piano dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 12, comma 4 del D.Lgs. 152/2006, poiché le trasformazioni previste non comportano impatti negativi significativi sull'ambiente;

Che con determinazione n.1015 del 03/09/2026 è stato preso atto del **Provvedimento motivato** emesso dall'Autorità Competente attraverso che, pronunciandosi attraverso la verifica semplificata ai sensi dell'art.5, comma 3.ter della L.R. n.10/2010, ha disposto in merito all'esclusione del Piano Attuativo dalla procedura di assoggettabilità a VAS;

Dato atto che il Piano Attuativo presentato dalla Marcale Srl, risponde agli obiettivi ed indirizzi del Piano Strutturale vigente, assunti e sviluppati dal Regolamento Urbanistico vigente nella disciplina dell'art. art. 31 delle NTA del R.U. "sottozona FTD1 "Massa - Poggio al Vento" e non contrasta con quanto disciplinato dal Piano Strutturale Intercomunale adottato;

Preso atto che :
-ai sensi dell'art.104 della L.R 65/2014 sono stati depositati presso l'ufficio Regionale del Genio Civile di Arezzo gli elaborati indicati dal Regolamento 30 gennaio 2020 n. 5/R e che il medesimo ufficio, verificata la completezza della documentazione depositata, con nota del 12/10/2026 prot. 15617 ha comunicato la data di acquisizione della documentazione (12/10/2026, prot. 787137/N.060.060) ed il numero di deposito (n. 4110 del 13/10/2026);

Vista la *Relazione del Responsabile del Procedimento* e *la Relazione del Garante dell'informazione e partecipazione*, allegata e parte integrante del presente provvedimento, con la quale si dà atto che il Piano Attuativo risulta coerente con gli strumenti urbanistici del comune di Cavriglia, rimettendolo all'esame dell'organo competente per l'adozione, prescrivendo che prima della presentazione dei titoli abilitativi dovranno essere obbligatoriamente acquisiti i pareri di Ausl per tutti gli aspetti di competenza;

Attesa pertanto la necessità di adottare il Piano Attuativo secondo l'iter di cui all'art.111 "Approvazione dei Piani Attuativi" della L.R. n. 65/2014;

Acquisiti i pareri preventivi di regolarità tecnica e contabile sulla presente proposta di deliberazione espressi, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, dai Responsabili di Servizio competenti, che si allegano al presente atto;

Acquisito il parere di legittimità del Segretario Generale espresso, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. d), del D.Lgs. n. 267/2000 e giusta decreto del Sindaco n. 7 del 7 giugno 2014;

Attesa la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs 267/2000 e s.m.i;

Con voti all'unanimità, espressi nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

1. **di prendere atto** delle conclusioni contenute nel provvedimento motivato emesso dall'Autorità Competente in materia di VAS attraverso il quale, pronunciandosi ai fini del provvedimento di verifica semplificata ai sensi dell'art.5, comma 3.ter della L.R. n.10/2010, ha disposto in merito all'esclusione del Piano Attuativo, denominato "Poggio al Vento" (Pratica Suap n.159/2026) relativo al recupero del complesso edilizio ubicato in via Poggio al Vento n.283, frazione Massa dei Sabbioni, volto alla realizzazione di una struttura turistico ricettiva in zona FTD1 del Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 111 della L.R.65/2014, dalla procedura di assoggettabilità a VAS e altresì di VAS;

2. **di ADOTTARE, come ADOTTA**, il Piano Attuativo, di iniziativa privata, promosso dalla **Società Marcale Srl**, **sede legale in Via Vittorio Veneto n. 1 San Giovanni Valdarno P.I. 02315780516, legale rappresentante Mazzucco Marco C.F. MZZMRC72A20H901J,** denominato "Poggio al Vento" (Pratica Suap n.159/2026) relativo al recupero del complesso edilizio ubicato in via Poggio al Vento n.283, frazione Massa dei Sabbioni, volto alla realizzazione di una struttura turistico ricettiva in zona FTD1 del Regolamento Urbanistico, art. 31 delle NTA, ai sensi dell'art. 111 della L.R.65/2014 che si compone dei seguenti elaborati:

    - elaborati redatti a firma dell'Arch. Giuseppino Pulicanò C.F. PLCGPP71T22Z112J iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Firenze al numero 7472 con studio professionale in Figline e Incisa Valdarno in via Gaetano Pilati n. 50:
        - Relazione Tecnica;
        - Contributo Fotografico;
        - Tav 1 Inquadramento;
        - Tav 2 rilievo plano-altimetrico;
        - Tav 2b sezioni territoriali;
        - Tav 3 stato attuale immobile;
        - Tav 4 stato progetto immobile;
        - Tav 4b rapporti aeroilluminanti;
        - Tav 4c percorsi e barriere architettoniche;
        - Tav 5 stato sovrapposto immobile;
        - Tav 6 attuale aree esterne;
        - Tav 7 progetto aree esterne;
        - Tav 8 sovrapposto aree esterne;
        - Tav 9 rendering di insieme;
        - Tav 10 verifiche urbanistiche;
        - Tav 11 verifica parcheggi;

- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione Motivata;
- Relazione distanze cabina Enel e linee elettriche
- Allegato A – Impianto Fotovoltaico;
- Allegato B – Elaborato tecnico della Copertura;
- Allegato C – Attivazione reti tecnologiche;
- Allegato D – Relazione impianto depurazione;

- elaborati redatti a firma del Dott. Geol. Filippo Giorgi C.F. GRGFPP70S30I726P con studio professionale Strada d'Istieto n.6, SIENA:
  - Relazione Geologica di Fattibilità;

3. **di dare atto** che gli elaborati sopra elencati sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

6. **di dare atto** che la *Relazione del Responsabile del Procedimento* e *la Relazione del Garante dell'informazione e partecipazione*, allegate e parte integrante del presente provvedimento, con la quale si dà atto che il Piano Attuativo risulta coerente con gli strumenti urbanistici del comune di Cavriglia, prescrivendo che prima della presentazione dei titoli abilitativi dovranno essere obbligatoriamente acquisiti i pareri di Ausl per tutti gli aspetti di competenza;

7. **di disporre che** il Responsabile del Procedimento provveda al proseguimento dell'iter procedurale previsto per il presente atto ai sensi di quanto previsto dall'art. 111 della L.R. 65/2014;

8. **di trasmettere** alla Provincia di Arezzo la presente deliberazione completa dei suoi allegati, come previsto dall'art. 111 della legge sopra richiamata;

9. **di disporre** altresì che, ai sensi del medesimo art. 111, gli atti relativi al presente provvedimento siano resi accessibili sul sito istituzionale, depositati presso l'ufficio Urbanistica e consultabili per trenta giorni consecutivi dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana; entro tale termine chiunque potrà prenderne visione e presentare le opportune osservazioni;

10. **di dare atto** che, ai sensi del già citato art. 111 della L.R. n.65/2014, qualora nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione, non pervengano osservazioni, il Piano Attuativo di cui all'oggetto diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;

11. **di dichiarare**, con apposita e separata votazione, all'unanimità, il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

COMUNE DI CAVRIGLIA

"Medaglia di Bronzo al Valor Militare"

Provincia di Arezzo

ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL RECUPERO DEL COMPLESSO EDILIZIO UBICATO IN VIA POGGIO AL VENTO, FRAZIONE MASSA DEI SABBIONI, VOLTO ALLA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA IN ZONA FTD1 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO, AI SENSI DELL'ART.111 DELLA L.R. 65/2014 PROPONENTE: MARCALE S.R.L;

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to Leonardo Degl'Innocenti O Sanni

IL VICESEGRETARIO COMUNALE
F.to dott.ssa Donatella Renzi

COMUNE DI CAVRIGLIA

"Medaglia di Bronzo al Valor Militare"

Provincia di Arezzo

ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL RECUPERO DEL COMPLESSO EDILIZIO UBICATO IN VIA POGGIO AL VENTO, FRAZIONE MASSA DEI SABBIONI, VOLTO ALLA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA IN ZONA FTD1 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO, AI SENSI DELL'ART.111 DELLA L.R. 65/2014 PROPONENTE: MARCALE S.R.L;

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Su attestazione del messo comunale si certifica che la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.lgs. n. 267/2000, viene affissa in copia all'Albo Pretorio, in data ..... e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi;

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to dott.ssa Antonella Romano

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

☐ Si certifica che la presente, è divenuta esecutiva il giorno ..... ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, decorsi dieci giorni consecutivi dalla sua pubblicazione all'Albo Pretorio.

☒ Si certifica che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to dott.ssa Antonella Romano

Copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo.

Cavriglia, lì _____

IL SEGRETARIO GENERALE

dott.ssa Antonella Romano

_____

COMUNE DI CAVRIGLIA

Provincia di Arezzo

Viale P. di Piemonte, 9 - 52022 Cavriglia (AR) Tel. 055-966971 Fax 055-966503

DELIBERAZIONE AVENTE AD OGGETTO: **"ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL RECUPERO DEL COMPLESSO EDILIZIO UBICATO IN VIA POGGIO AL VENTO, FRAZIONE MASSA DEI SABBIONI, VOLTO ALLA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA IN ZONA FTD1 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO, AI SENSI DELL'ART.111 DELLA L.R. 65/2014 PROPONENTE: MARCALE S.R.L;".**

Parere preventivo di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000:

FAVOREVOLE

Cavriglia, lì 20.10.2026

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA

F.to Edi Cardi

Parere preventivo di legittimità ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. d) del D.lgs. n. 267/2000 e del decreto sindacale n. 7 del 7 giugno 2014

FAVOREVOLE

Cavriglia, lì 27.10.2026

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE

F.to dott.ssa Donatella Renzi