

# Comune di Cavriglia

(Provincia di Arezzo)

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

APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI RIGENERAZIONE CULTURALE, SOCIALE ED ECONOMICA DELL'ANTICO BORGO DI CASTELNUOVO IN AVANE, CAVRIGLIA, CON CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE REDATTA AI SENSI DELLA L.R. 65/2014, CON LE MODALITÀ DI CUI ALLA L.R. 12/2022. "RIGENERAZIONE CULTURALE, SOCIALE ED ECONOMICA DELL'ANTICO BORGO DI CASTELNUOVO IN AVANE" (CUP: G37B220001180006), FINANZIATO DALL'UE NELL'AMBITO DEL PNRR MISSIONE 1, COMPONENTE 3, MISURA 2, INTERVENTO 2.1, LINEA A

**Proponente:** Comune di Cavriglia

## RELAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA

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



Responsabile Procedimento: Ing. Lorenzo Corsi

## **INDICE:**

1. PREMESSA.....	
2. LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO .....	
3. PROCEDURA AI SENSI DELLA L.R. 12/2022 -65/2014.....	
4. Profili di COERENZA ESTERNA – ART.18, C.2, LETT.A L.R. N. 65/2014.....	
5. Profili di COERENZA INTERNA – ART.18, C.2, LETT.B L.R. N. 65/2014.....	
6. ALTRE VERIFICHE DI COERENZA.....	

## **1 - PREMESSA**

La presente Variante al Regolamento Urbanistico vigente è contestuale all'approvazione del progetto di rigenerazione e rifunzionalizzazione dell'antico Borgo di Castelnuovo in Avane, individuato dal Ministero della Cultura e dalla Regione Toscana come aggiudicatario di un finanziamento di 20 milioni di euro per la sua rigenerazione culturale, sociale ed economica (finanziato dall'Unione Europea -Next Generation EU- nell'ambito del PNRR Missione 1, Componente 3, Misura 2, Intervento 2.1, Linea di intervento A), individuando un ambito di intervento “*RECI\_Area di recupero e riqualificazione Borgo di Castelnuovo in Avane*” e la corrispondente disciplina attuativa, con scheda norma all'art. 33 lett. g) delle NTA.

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

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

### Strumenti Urbanistici del Comune di Cavriglia

Il Comune di Cavriglia è dotato di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico vigenti, redatti ai sensi della Legge Regionale n. 01/2005, con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014 è stata approvata la "Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico e variante di minima entità al Piano Strutturale" divenuta efficace con pubblicazione al BURT in data 07/05/2014.

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

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

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

### **Progetto di rigenerazione antico Borgo di Castelnuovo in Avane**

Il progetto propone un recupero degli immobili secondo interventi regolati dallo stato di conservazione e

comunque coerenti con le tutele storico paesaggistiche che li caratterizzano. Allo stesso tempo è previsto il recupero e la realizzazione di infrastrutture, implementando servizi e opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come la localizzazione di nuovi parcheggi e parchi pubblici, così come volumi tecnici per l'accessibilità totale degli spazi pubblici. Strategie progettuali risultano: la costituzione di collegamenti con la riconnessione del tessuto urbano e la rete di servizi pubblici, la sostenibilità dell'intervento e accogliere attività che generino attrattività e la rinascita della vita nel borgo.

Per il Comune di Caviglia il progetto si inquadra nella più ampia strategia sviluppata negli ultimi vent'anni, volta a recuperare e rifunzionalizzare il vasto patrimonio immobiliare precedentemente interessato dall'attività di escavazione della miniera di lignite di Santa Barbara, che oggi si coordina in modo sinergico, anche per aree interconnesse, con il Piano di Recupero Ambientale della miniera Santa Barbara- Lotto A sviluppato da Enel Produzione Spa.

Come detto il progetto che ha determinato contestuale variante allo strumento urbanistico è stato individuato dal Ministero della Cultura e dalla Regione Toscana come aggiudicatario di un finanziamento di 20 milioni di euro per la sua rigenerazione culturale, sociale ed economica (finanziato dall'Unione Europea -Next Generation EU- nell'ambito del PNRR Missione 1, Componente 3, Misura 2, Intervento 2.1, Linea di interventoA).

#### **Variante al Regolamento Urbanistico**

Il Regolamento Urbanistico vigente disciplina l'*ambito di recupero "REC1"* (art. 33 NTA) attraverso una disciplina trasferita nelle NTA del RU da un Piano di Recupero risalente ai primi anni 2000 quando lo stato dei luoghi e degli immobili rendeva ancora possibile incentrare l'intervento di riqualificazione su opere di risanamento conservativo e restauro. Il passare del tempo ed le mancanti azioni manutentive hanno accelerato i crolli e il degrado dell'intero nucleo che oggi naturalmente richiede una rivalutazione degli interventi necessari al recupero. A tal fine è stato individuato un ambito progettuale con una nuova disciplina a guida degli interventi in base alle condizioni degli immobili e dei loro caratteri da salvaguardare.

La Variante modifica la disciplina dell'ambito "REC1" contenuta all'interno dell'art. 33, delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente, "Ambiti di Recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente" lett. g), Titolo IV "Riqualificazione degli insediamenti esistenti", accompagnata dalla individuazione dell'ambito di intervento nelle tav. B3 e A4. La norma viene rielaborata, ai fini della rivitalizzazione e rinascita del Borgo, stabilendo gli obiettivi dell'azione di trasformazione, gli interventi ammessi e le modalità di intervento, perseguendo la logica della valorizzazione e riorganizzazione funzionale dell'intero impianto urbano, anche attraverso destinazioni e funzioni tese a creare condizioni di attrattività ed inclusione.

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

## 2 - LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il progetto di rigenerazione culturale, sociale ed economica dell'antico borgo di Castelnuovo in Avane fa parte degli investimenti finanziati con il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, la cui attuazione è riconosciuta quale opportunità storica, in termini di risorse previste per sanare i danni economici e sociali causati dalla crisi pandemica dovuta alla diffusione del virus Covid, al fine di rafforzare l'economia, in un percorso di transizione ecologica e ambientale maggiormente sostenibile.

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

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

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

La variante allo strumento urbanistico, interviene su un borgo di completa proprietà comunale che risulta disciplinato all'art.33 delle NTA del R.U. vigente “Ambiti di Recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente” lett. g) “Ambito REC1 (Vecchio Borgo di Castelnuovo dei Sabbioni). Oltre all'ambito, gli edifici, vengono rimandati alla disciplina della zona A e F2C1 da D.M. 1444/68 .

Nel graficizzare la perimetrazione dell'ambito “REC1” viene corretta la campitura riferita all'ambito di tutela delle strutture urbane che per una parte interessa, erroneamente, la zona di recupero dell'area mineraria su progetto di Enel Produzione Spa.

L'ambito interessato dalla variante risulta interno al territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della L.R. n. 65/2014, previsione presente nel Piano Strutturale e pertanto non necessita dell'attivazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25, comma 2, della L.R. n. 65/2014.

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

- la disciplina del Regolamento Urbanistico ( art. 33, lett. g) – inserendo “Ambito REC1\_ Area di recupero e riqualificazione Borgo di Castelnuovo in Avane”;
- nella disciplina, viene assorbita, la sottozona F2C1 (Castelnuovo-Chiesa) di cui all'art. 28 delle NTA,

da i contenuti della variante all'art. 33 lett.g);

le Tavole:

- A4- Territorio aperto, scala 1:5.000
- B3- Castelnuovo Sabbioni-Massa S.ni, scala 1:2.000

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

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

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

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

Il presente procedimento denominato “Approvazione del progetto di rigenerazione culturale, sociale ed economica dell'antico borgo di Castelnuovo in Avane, Caviglia, con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico vigente redatta ai sensi della L.R. 65/2014, con le modalità di cui alla L.R. 12/2022.“Rigenerazione culturale, sociale ed economica dell'antico Borgo di Castelnuovo in Avane” (CUP: G37B220001180006), finanziato dall'UE nell'ambito del PNRR Missione 1, Componente 3, Misura 2, Intervento 2.1, Linea A” è formato da:

-Progetto di fattibilità tecnico economica redatto in seguito ad aggiudicazione al costituendo RTP Archea Associati Srl, con procedura aperta finalizzata all'affidamento del servizio di architettura e di ingegneria relativo alla redazione della progettazione di fattibilità tecnica ed economica, da porre a base di gara per l'affidamento del successivo appalto integrato, composto dagli elaborati di seguito elencati e riportati nell'elaborato PFTE -E-G-O-R\_1:

#### **ELENCO ELABORATI**

PFTE E G 0 R\_1 ELENCO ELABORATI GENERALE

#### **EG 1 ELABORATI GENERALI**

PFTE EG G 1.1 R\_1 RELAZIONE GENERALE

PFTE EG G 1.2 R\_0 ELABORATO INQUADRAMENTO URBANISTICO

PFTE EG G 1.3 R\_0 DIMOSTRAZIONE COERENZA TRA PFTE E MASTERPLAN

#### **ECO 2 ELABORATI ECONOMICI**

PFTE ECO G 2.1 R\_1 QUADRO ECONOMICO SOMMARIO DI SPESA

#### **RS 3 RELAZIONI SPECIALISTICHE**

PFTE RS G 3.1 R\_0 RELAZIONE SISMICA E SULLE STRUTTURE



PFTE RS G 3.2 R\_1 RELAZIONE IDROLOGICA E IDRAULICA  
 PFTE RS G 3.3 R\_0 PRIME INDICAZIONI PER LA VERIFICA PREVENTIVA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO  
 PFTE RS G 3.4 R\_0 PRIME INDICAZIONI SUGLI ASPETTI DELLA SOSTENIBILITA', CAM-DNSH  
 PFTE RS G 3.5 R\_0 RELAZIONE SULLO STATO DI CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI DA RISTRUTTURARE – NOTA METODOLOGICA PER L'INTERVENTO STRUTTURALE  
 PFTE RS G 3.6 R\_1 PRIME INDICAZIONI DI PROGETTAZIONE ANTINCENDIO  
 PFTE RS G 3.7 R\_0 PRIME INDICAZIONI PER REQUISITI ACUSTICI PASSIVI E STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE  
 PFTE RS G 3.8 R\_0 PRIME INDICAZIONI SUI CONSUMI ENERGETICI E DIAGNOSI ENERGETICA PRELIMINARE  
 PFTE RS G 3.9 R\_1 PRIME INDICAZIONI SUL PIANO DI SICUREZZA  
 PFTE RS G 3.10 R\_1 CRONOPROGRAMMA ATTIVITA' DI PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE  
 PFTE RS G 3.11 R\_0 RELAZIONE PAESAGGISTICA  
 PFTE RS G 3.12 R\_0 LINEE GUIDA ED OPERATIVITA' AI FINI DEL VINCOLO PAESAGGISTICO ART. 142, LETT.C E G DEL D.LGS. N.42/04  
 PFTE RS G 3.13 R\_0 RELAZIONE STORICO ARTISTICA  
 PFTE RS 2A 3.14 R\_0 INDICAZIONI PER LA MESSA IN SICUREZZA E CAMPAGNI INDAGINI PER IL LOTTO 2A

#### PT 4 PROGETTO TERRITORIALE

PFTE PT G 4.1 R\_0 PLANIMETRIA GENERALE D'INQUADRAMENTO PROGETTUALE A LIVELLO TERRITORIALE 1:2000

#### SF 5 STATO DI FATTO

PFTE SF G 5.1 R\_0 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
 PFTE SF G 5.2 R\_0 RILIEVO E RESTITUZIONE NUVOLA DI PUNTI 1:200  
 PFTE SF 2B 5.3 R\_0 PLANIMETRIA GENERALE 1:200  
 PFTE SF 2B 5.3.1 R\_0 Pianta-sezioni e prospetti particelle 59-60-61-62 1:200  
 PFTE SF 2B 5.3.2 R\_0 Pianta-sezioni e prospetti particelle 63-65-66-68 1:200  
 PFTE SF 2B 5.3.3 R\_0 Pianta-sezioni e prospetti particelle 87-89-95-97-98 1:200  
 PFTE SF 2B 5.3.4 R\_0 Pianta-sezioni e prospetti particelle 94-99 1:200  
 PFTE SF 2B 5.3.5 R\_0 Pianta-sezioni e prospetti particelle 100-101-102 1:200  
 PFTE SF G 5.4 R\_0 VISTE 3D  
 PFTE SF G 5.5 R\_0 VISTE 3D - DETTAGLIO  
 PFTE SF G 5.6 R\_1 ANALISI DEL DEGRADO FISICO, MATERICO E STRUTTURALE ED ELEMENTI ARCHITETTONICI PREESISTENTI

#### PP 6 PFTE - STATO DI PROGETTO

PFTE PP G 6.1 R\_1 PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DEGLI SPAZI APERTI 1:200  
 PFTE PP 2B 6.1.1 R\_0 Pianta-sezioni e prospetti particelle 59-60-61-62 1:200  
 PFTE PP 2B 6.1.2 R\_0 Pianta-sezioni e prospetti particelle 63-65-66-68 1:200  
 PFTE PP 2B 6.1.3 R\_1 Pianta-sezioni e prospetti particelle 87-89-95-97-98 1:200  
 PFTE PP 2B 6.1.4 R\_1 Pianta-sezioni e prospetti particelle 94-99 1:200  
 PFTE PP 2B 6.1.5 R\_1 Pianta-sezioni e prospetti particelle 100-101-102 1:200  
 PFTE PP G 6.2 R\_1 VISTE 3D  
 PFTE PP G 6.3 R\_1 VISTE 3D - DETTAGLIO  
 PFTE PP G 6.4 R\_1 SISTEMA DEI SOTTOSERVIZI DI NATURA IDRAULICA FOGNATURA ACQUE METEORICHE, FOGNATURA ACQUE REFLUE E RETE ACQUEDOTTO  
 PFTE PP G 6.4.1 R\_0 SISTEMA DEI SOTTOSERVIZI DI NATURA IDRAULICA FOGNATURA ACQUE METEORICHE PROFILO LONGITUDINALE 1:500  
 PFTE PP G 6.4.2 R\_0 SISTEMA DEI SOTTOSERVIZI DI NATURA IDRAULICA FOGNATURA ACQUE REFLUE PROFILO LONGITUDINALE 1:500  
 PFTE PP G 6.4.3 R\_0 SISTEMA DEI SOTTOSERVIZI DI NATURA IDRAULICA RETE ACQUEDOTTO PROFILO LONGITUDINALE 1:500  
 PFTE PP G 6.5 R\_0 SISTEMA DELLE MURATURE STORICHE DI CONTENIMENTO IN PIETRA  
 PFTE PP G 6.6 R\_1 PERIMETRO INTERVENTO E LIMITE CATASTALE 1:200

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

- Relazione del Responsabile del Procedimento;
- Relazione Tecnica;
- Estratto N.T.A. \_stato attuale
- Estratto N.T.A. \_stato modificato
- Tav. A5 – Territorio aperto, scala 1:5.000 – Stato Attuale
- Tav. A5 – Territorio aperto, scala 1:5.000 – Stato Modificato
- Tav. B3 – Castelnuovo Sabbion i- Massa dei S.ni, scala 1:2.000– Stato Attuale
- Tav. B3 – Castelnuovo Sabbion i- Massa dei S.ni, scala 1:2.000– Stato Modificato

#### SINTESI SULLA PROCEDURA

Ai sensi del combinato disposto della L.241/1990 “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” - art. 14 comma 2 e della L.R. 12/2022 “Disposizioni di semplificazione in materia di governo del territorio finalizzate all’attuazione delle misure previste dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o dal Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC)” - art. 1 comma 2 il progetto e la contestuale variante allo strumento urbanistico sono approvati nella sede della conferenza di servizi appositamente convocata e la variante al Piano Operativo assume efficacia in seguito alla deliberazione del Consiglio Comunale con la quale si prende atto della determinazione conclusiva della conferenza dei servizi medesima.

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

<b>VAS</b>	<b>Non necessita lo svolgimento della procedura di VAS</b> secondo quanto recita l'art. 2 della L.R. 12/2022: “ <i>Art. 2 Disciplina in materia di valutazioni ambientali 1. Ai sensi dell’articolo 6, comma 12, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), con riferimento alle varianti di cui all’articolo 1, comma 1, ferma restando l’applicazione della disciplina in materia di valutazione di impatto ambientale Raccolta Normativa della Regione Toscana Testo aggiornato al 26/04/2022 Governo del Territorio l.r. 12/2022 3 (VIA), la valutazione ambientale strategica (VAS) non è necessaria per la localizzazione delle singole opere</i> ”.
<b>CONFORMITA' AL PIT ACCORDO REGIONE MINISTERO</b>	Ai sensi del comma 2 bis della L.R. 12/2022 riporta: “ <i>Nel caso in cui l’approvazione del progetto dell’opera pubblica o di pubblica utilità comporti una variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che interessi beni paesaggistici di cui alla parte III del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), nell’ambito della conferenza di servizi di cui al comma 1, è acquisito il separato accordo fra la Regione e il Ministero della Cultura sulla conformità al PIT con valenza di piano paesaggistico della predetta variante</i> ”.
<b>INDAGINI GEOLOGICO - TECNICHE</b>	Il Progetto con contestuale variante al RU è accompagnato da Relazione di fattibilità che conferma le pericolosità riferite al quadro conoscitivo degli strumenti urbanistici vigenti del comune di Cavriglia e che per gli aspetti di cui al Regolamento Regionale n. 5/R/2020 verrà verificato in sede di Conferenza dei Servizi, convocata ai sensi della l.r. 12/2022
<b>INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE</b>	<b>Le attività di informazione sono stabilite all'interno della disciplina speciale di cui all'art. 1 comma 2 della L.R. 12/2022:</b> il progetto di opera pubblica e gli elaborati di variante urbanistica sono pubblicati sul sito dei soggetti istituzionali coinvolti. Tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni entro i successivi quindici giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT.

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

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

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



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

Il **Piano di Indirizzo Territoriale** della Regione Toscana (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. n. 37 del 27.04.2015, individua il patrimonio territoriale della Toscana da assoggettare a disciplina di tutela e valorizzazione nonché la strategia di sviluppo territoriale: *"...persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano."*

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

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

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

L'ambito interessato dalla presente Variante comprende:

- immobili soggetti ad vincolo di tutela diretta attraverso Decreto del Ministero della Cultura, ai sensi della Parte seconda, artt. 136 del D.Lgs. 42/2004 come di seguito riportato, gli interventi su questi immobili dovranno prioritariamente acquisire l'autorizzazione di cui all'art. 21 del D.Lgs 42/04:

- casa di Andrea del Sarto (Decreto MIBAC n. 359/2009 del 10/10/2009);
- ex asilo e resede (Decreto MIBAC n. 359/2009 del 10/10/2009);
- ex Chiesa di San Donato, il sottostante muro e sacrario degli eccidi, porzione di viabilità (Decreto MIC n. 173/2023 del 09/11/2023);
- villino liberty già interessato da un'intervento in corso di definizione di restauro, consolidamento statico e accessibilità per il superamento delle barriere architettoniche. (Decreto MIBAC n. 359/2009 del 10/10/2009 e Decreto MIC 30/2024 del 06/03/2024);

-aree coperte da foreste e boschi- tutelate per legge ex art. 142 lett. g) D.Lgs. 42/2004, come da cartografia ricognitiva su CTR del PIT-Territori coperti da foreste e boschi- aree tutelate per legge ex art. 142 lett. g) D.Lgs. 42/2004 e interessate dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in particolare parcheggi

e percorsi panoramici.

Il progetto di rigenerazione culturale, sociale ed economica dell'antico Borgo di Castelnuovo in Avane, con variante al RU, interviene marginalmente su alcune aree dove sono presenti territori coperti da foreste e boschi-come da cartografia del PIT/PPR, aree tutelate per legge ex art. 142 lett. g) D.Lgs. 42/2004. La vegetazione boschiva presente all'interno dell'ambito, risulta essersi sviluppata, in gran parte, spontaneamente, in luogo delle demolizioni effettuate da Enel, durante l'attività mineraria e marginalmente sarà interessata dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, in particolare parcheggi e il percorso panoramico aderente secondo le valutazioni della Relazione Paesaggistica allegata al progetto a cui si rimanda.

**La valutazione sulla conformazione della variante al PIT/PPR, di cui all'art. 20 del PIT, viene prevista dall'art. 2bis della L.R. 12/2022 nell'ambito della Conferenza dei Servizi come separato accordo fra Regione e Ministero della Cultura.**

Occorre, inoltre, fare presente che il Borgo di Castelnuovo in Avane, risulta ricadere, da cartografia PIT/PPR, in area di tutela paesaggistica, parte terza del D.Lgs. 42/04, art. 142 "Aree tutelate per legge" al comma 1 lettera c) *i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.*

Il Comune di Cavriglia con Del.G.C. n. 224 del 05/10/2023 „*Borgo di Castelnuovo dei Sabbioni, già Castelnuovo in Avane. Applicabilità della vincolistica di cui alla Parte terza, Titolo primo, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"*, esclude che l'area sia soggetta a tutela paesaggistica, partendo dal presupposto che al comma 2 dello stesso art. 142 si specifica che tale disposizione non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B. E' infatti vero che l'area ove ricade l'antico borgo di Castelnuovo in Avane fin dal primo strumento urbanistico comunale (Programma di Fabbricazione dell'anno 1970) è stata delimitata, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A o B, e tale destinazione sussiste negli strumenti urbanistici vigenti.

Nel periodo che va dall'anno 1982 (con l'approvazione di una variante al Programma di Fabbricazione) all'anno 2003 (con l'adozione e la successiva approvazione del primo Regolamento Urbanistico comunale) tale area non era pianificata dallo strumento urbanistico, in quanto compresa all'interno delle previsioni attuative della concessione mineraria rilasciata dal Ministero dell'Industria a Enel per la coltivazione della miniera di lignite di Santa Barbara.

Con l'approvazione nell'anno 2003 del Regolamento Urbanistico l'area è stata nuovamente classificata come zona territoriale omogenea A.

La circostanza che tale area alla data del 6 settembre 1985 non sia stata delimitata negli strumenti urbanistici come zona territoriale omogenee A o B non discende pertanto da ragioni o scelte di carattere urbanistico o pianificatorio, quanto da una fattispecie del tutto particolare relativa al territorio del Comune di Cavriglia che, in quanto interessato da una concessione mineraria, vede esclusa la propria potestà pianificatoria nelle

aree oggetto di tale concessione, quale era l'area del borgo nel settembre 1985.

Tale circostanza, unitamente al fatto che prima e dopo la "parentesi" della classificazione dell'area del borgo come mineraria la medesima sia stata delimitata, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zona territoriale omogenee A o B, depone in ordine la non applicabilità delle disposizioni di tutela di cui all'art. 142 comma 1 del D.Lgs. 42/2004, in forza del disposto di cui al comma 2 del medesimo art. 142.

Quanto sopra in ragione del fatto che dopo che l'area del borgo nell'anno 1979 era stata delimitata come zona omogenea A, nessuno strumento urbanistico comunale ne ha successivamente modificato la classificazione, che troviamo confermata nel Regolamento Urbanistico del 2003. Piuttosto in tale periodo è venuta meno la potestà pianificatoria del Comune.

La relazione redatta dall'Ufficio Tecnico del comune, con allegati estratti degli strumenti urbanistici comprovanti quanto descritto, accompagnati dalla deliberazione della Giunta Comunale sono stati trasmessi alla Soprintendenza delle Province di Siena, Grosseto e Arezzo e alla Regione Toscana – Direzione Urbanistica-Settore tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio.

**La valutazione sulla conformazione della Variante al PIT/PPR, di cui all'art. 20 della Disciplina di Piano, viene prevista dalla L.R. 12/2022 e si terrà nell'ambito della Conferenza dei Servizi come separato accordo fra Regione e Ministero della Cultura.**

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

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

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

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

## **5\_PROFILI DI COERENZA INTERNA - ART.18, C.2, LETT. B L.R. N.65/2014**

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

- con Delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 29/11/2000 l'Amministrazione Comunale ha approvato il Piano Strutturale successivamente modificato con una variante di minima entità

approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014 "*Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico e variante di minima entità al Piano Strutturale*"

Le aree oggetto di Variante sono ricomprese nel luogo n. 1 "Insediamenti di mezzacosta" per le quali si riporta quanto segue dall'art. 8 delle N.T.A. del Piano Strutturale:

-fra le regole fondamentali per la conservazione e la gestione dei processi di trasformazione del territorio:

1) *Tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio dei Centri Storici, di quello specialistico e di quello rurale qualificato.*

.....

8) *La valorizzazione del vecchio borgo di Castelnuovo dei Sabbioni oggi abbandonato, attraverso il recupero e la sua riutilizzazione anche a fini turistico - ricettivi in ragione della realizzazione del nuovo invaso. Ricostituzione dei percorsi e dei sistemi infrastrutturali necessari al riutilizzo della struttura.*

9)

-fra le linee programmatiche e gli obiettivi;

.....

5) *Recupero dell'antico borgo di Castelnuovo del Sabbioni sia a fini residenziali che a fini turistico-ricettivi.*

**Coerentemente alle linee di indirizzo ed obiettivi espressi dalle NTA del PS, la Variante rende possibile le attività per il recupero e la valorizzazione dell'antico Borgo e pertanto risulta uno “strumento” utile alla concreta realizzazione delle scelte di pianificazione e delle strategie del Piano Strutturale.**

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

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

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

### **PERICOLOSITÀ GEOLOGICA/SISMICA/IDRAULICA**

Le indagini geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, sismiche e idrologico-idrauliche condotte hanno definito le condizioni per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, in coerenza con il quadro conoscitivo, elaborati di supporto al Piano Strutturale vigente e individuate negli studi in corso per il Piano Strutturale Intercomunale del Comune di Cavriglia con il Comune di San Giovanni Valdarno, ai sensi del regolamento regionale 5/R e rilevano i possibili effetti che possono essere indotti dall'attuazione delle previsioni dell'atto di governo del territorio in funzione della gestione dei rischi territoriali.

Le condizioni di attuazione sono riferite alla fattibilità delle trasformazioni previste e sono riportate dettagliatamente nello studio di fattibilità che analizza l'area di variante al RU e le aree interessate dalle previsioni e dal preliminare di progetto.

Risultano, inoltre, allegati i moduli di deposito delle indagini alla Regione Toscana, Settore Genio Civile.

Visti inoltre:

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

**La variante risulta COERENTE con gli altri strumenti urbanistici comunali.**

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

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

Relativamente al rispetto delle disposizioni di cui al Titolo I, Capo I della L.R. n.65/2014 con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale occorre rilevare che la variante in oggetto, interviene in modo conforme alle finalità degli strumenti urbanistici sovraordinati, in particolare si tratta di una invariante del PS e ottempera alle azioni, agli indirizzi ed obiettivi dello stesso strumento e pertanto al patrimonio territoriale che si intende tutelare nell'ambito della prevista riqualificazione.

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

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

Relativamente all'ambito interessato dalla presente Variante comprende:

- alcuni immobili tutelati ai sensi degli artt. 136 del D.Lgs. 42/2004 e per le quali la disciplina interviene secondo le modalità di cui al Decreto di riferimento;
- alcune aree risultano coperte da bosco come da cartografia ricognitiva su CTR del PIT-Territori coperti da foreste e boschi- aree tutelate per legge ex art. 142 lett. g) D.Lgs. 42/2004,

La variante al RU disciplina gli interventi tenuto conto delle finalità di tutela espresse nei Decreti di riferimento e allo stesso tempo avendo a riferimento le prescrizioni di cui all'art. 8B del PIT per le aree ricadenti nelle tutele della ex legge Galasso al fine di interventi che con il recupero del Borgo intervengano contemporaneamente alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'intero contesto. A tal fine il progetto di rigenerazione culturale, sociale ed economica dell'antico Borgo corredato da una Relazione Paesaggistica che valuta l'intervento in conformazione al PIT/PPR.

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

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

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

L'ambito che la presente variante ha lo scopo di modificare si trova all'interno del territorio urbanizzato e

interne all'UTOE "Castelnuovo dei Sabbioni" risultano "Aree di valore storico ambientale".

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

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

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

**Rispetto delle disposizioni di cui al titolo V**

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

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

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

Accertato:

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

**DICHIARA E CERTIFICA**

- **che il procedimento si sta svolgendo nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;**
- **che la presente variante al Regolamento Urbanistico vigente risulta conforme alla L.R. n.65/2014, ai relativi regolamenti di attuazione ed alle norme ad essa correlate nonché coerente con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2, della medesima L.R. n.65/2014 e con gli altri piani o programmi di settore vigenti approvati dai soggetti istituzionalmente competenti.**

Il Responsabile  
Area Tecnica e Sviluppo del Territorio  
*Ing. Lorenzo Cursi(\*)*

*(\*)La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. 07/03/2005 n.82 e s.m.i. (CAD). Il presente certificato è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Cavriglia, ai sensi del D.Lgs. 82/2005*