



# COMUNE DI CAVRIGLIA

PROVINCIA DI AREZZO

Via Principe di Piemonte, - 52022 CAVRIGLIA - 055966971 - FAX 055966503 - PEC [comune.caviglia@postacert.toscana.it](mailto:comune.caviglia@postacert.toscana.it) Part. IVA 00242200517

## RETTIFICA ERRORE MATERIALE NELLA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE

ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/14

### RELAZIONE RESPONSABILE PROCEDIMENTO



#### AREA URBANISTICA

**Responsabile del procedimento**

Geom, Piero Secciani

MARZO 2019

## PREMESSA

Il presente procedimento, finalizzato alla correzione di un errore materiale rilevato nel Piano Strutturale vigente, è redatto ai sensi della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65 "Norme per il Governo del Territorio" e ss.mm.ii., nel rispetto del D.Lgs. 152/06 e della LR10/2010 in merito alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Gli atti di governo del territorio vigenti del Comunale di Cavriglia risultano i seguenti:

-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 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.*"

-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 di Consiglio Comunale n.80 del 09.11.2007 e successivamente interessato dalla "*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.*", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014.

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), sono altresì stati sottoposti al procedimento di valutazione ambientale Strategica di cui L.R. n.10/2010. (Del.G.C. n. 69/2014 del 03/04/2014)

In data 15/11/2018 prot. 15416, è stata presentata da parte del Sig. Franci e della ditta Progres s.a.s., la nota per l'acquisizione di parere preventivo rispetto all'attuazione del comparto di recupero urbano RUA1, disciplinato dalla N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente- Titolo II "*Interventi di riorganizzazione del tessuto urbano*", art. 54 "*La città da riqualificare: i comparti di recupero urbano (RU)*", comma 14, lett. a) – Comparto RUA1 (Cavriglia -Annessi in località Borgazzano), con conseguente richiesta di procedere a variare il Regolamento Urbanistico vigente.

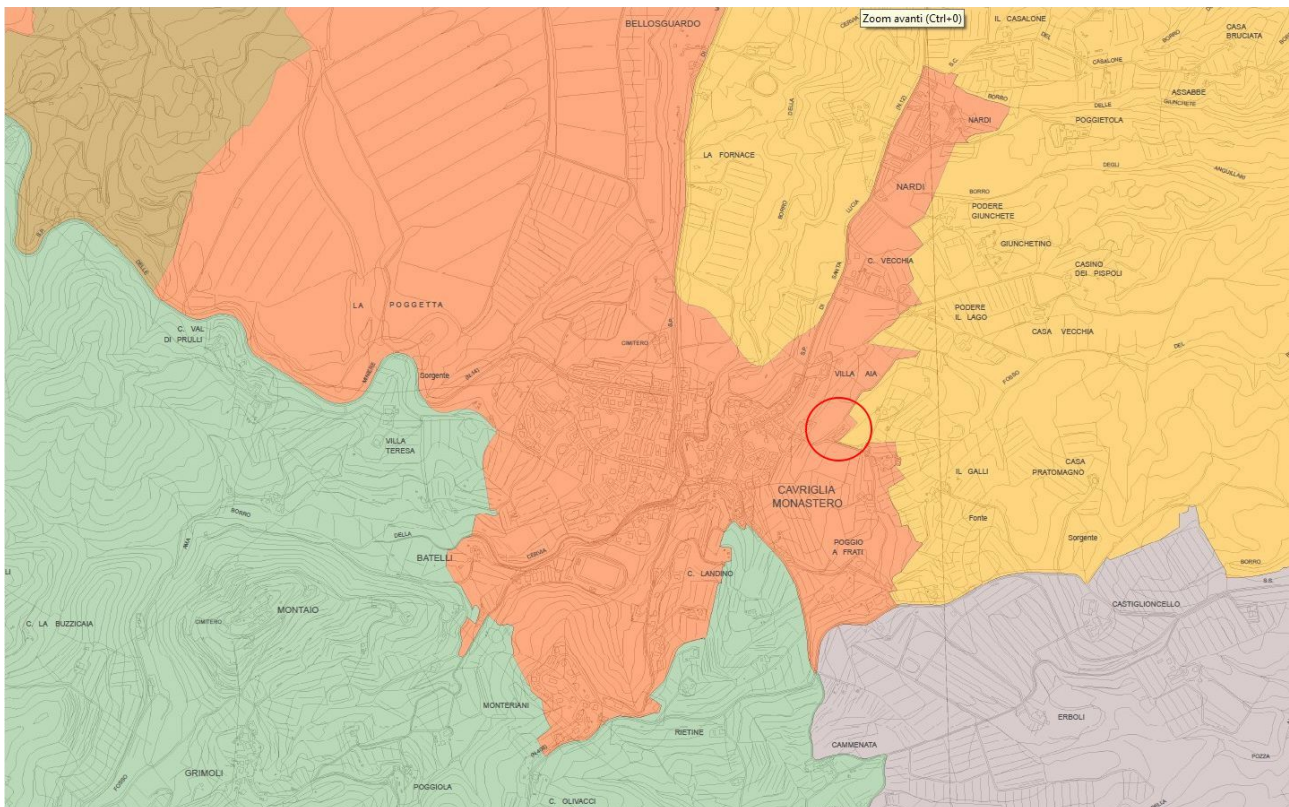
Gli uffici comunali hanno rilevato la necessità di prevedere adeguamenti normativi e una variante allo strumento urbanistico vigente, rimandando agli approfondimenti necessari per determinare la fattibilità dell'intervento proposto come rilevato dalla relazione tecnica allegata alla Delibera della Giunta Comunale n. 258 del 06/12/2018 "*Richiesta parere preventivo Piano Attuativo del comparto di Recupero Urbano RUA1 (Cavriglia – Annessi in località Borgazzano)*".

Con detta Deliberazione la Giunta ha accolto "*i contenuti della richiesta di parere preventivo, per quanto di propria competenza*" e ha rimandato "*agli uffici preposti di procedere ad una valutazione di fattibilità*

*tecnica di quanto proposto e successivamente avviare il procedimento di variante al R.U. ai sensi della normativa vigente in materia di governo del territorio".*

Nell'ambito delle verifiche riferite alla fattibilità tecnica della richiesta di attuazione del comparto, è emerso che l'ambito di intervento non risulta rappresentato graficamente nello strumento di pianificazione territoriale, nell'U.T.O.E. Cavriglia, ma si localizza all'interno del territorio extraurbano.

Oggetto della presente risulta pertanto il necessario riallineamento degli strumenti della pianificazione vigenti, non intervenendo sulla disciplina, bensì sulla esclusiva correzione cartografica del Piano Strutturale.



*Estratto P.S. -Tavola S1 Carta dei sottosistemi territoriali*

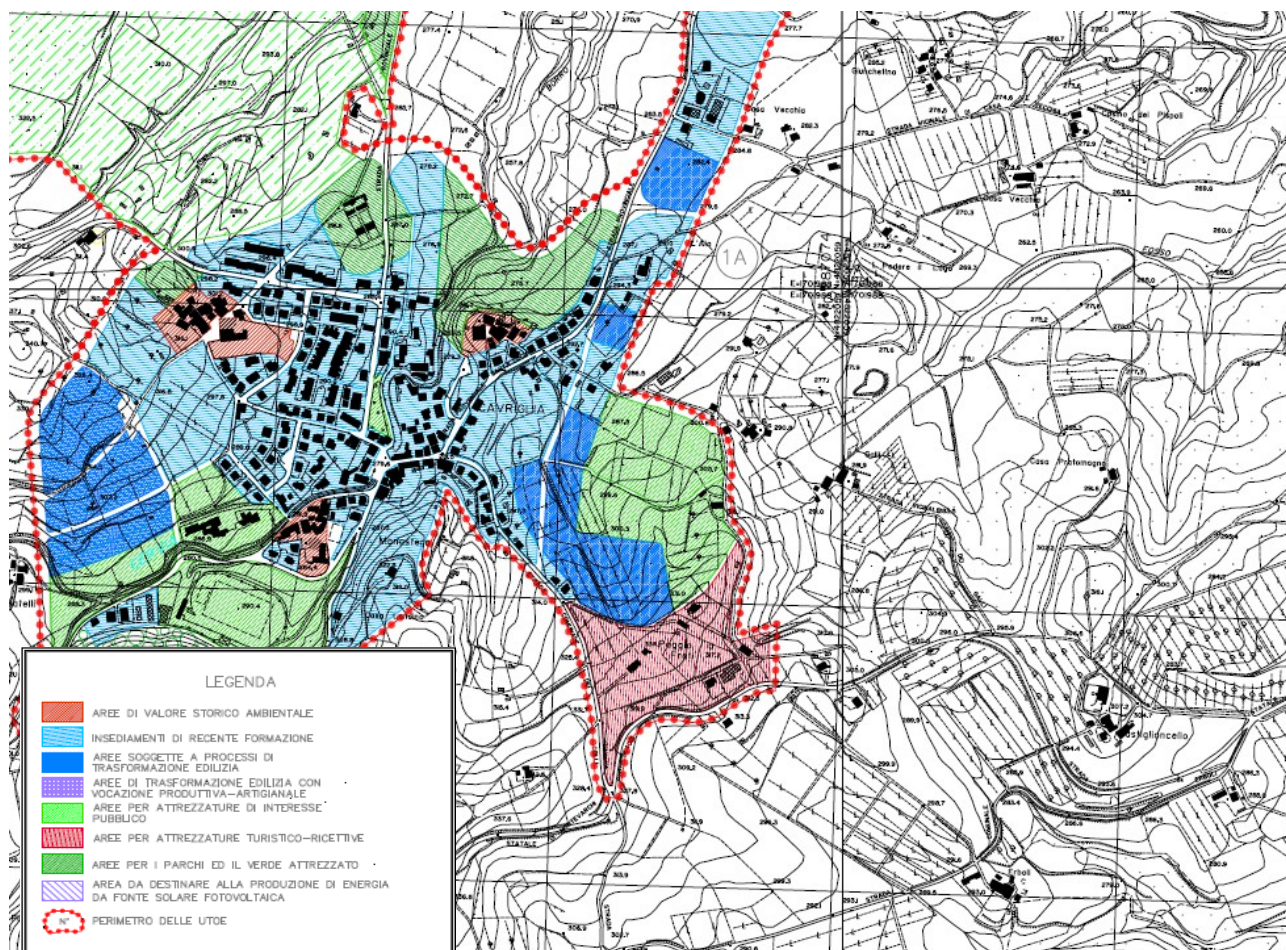


## CORREZIONE E RIALLINEAMENTO DEGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE

La correzione riguarda il Piano Strutturale nella perimetrazione della UTOE Cavriglia, tav. S7/1, integrando l'area interessata dal comparto di Recupero Urbano RUA1, già presente nel Regolamento Urbanistico vigente, tav.B1 Cavriglia.

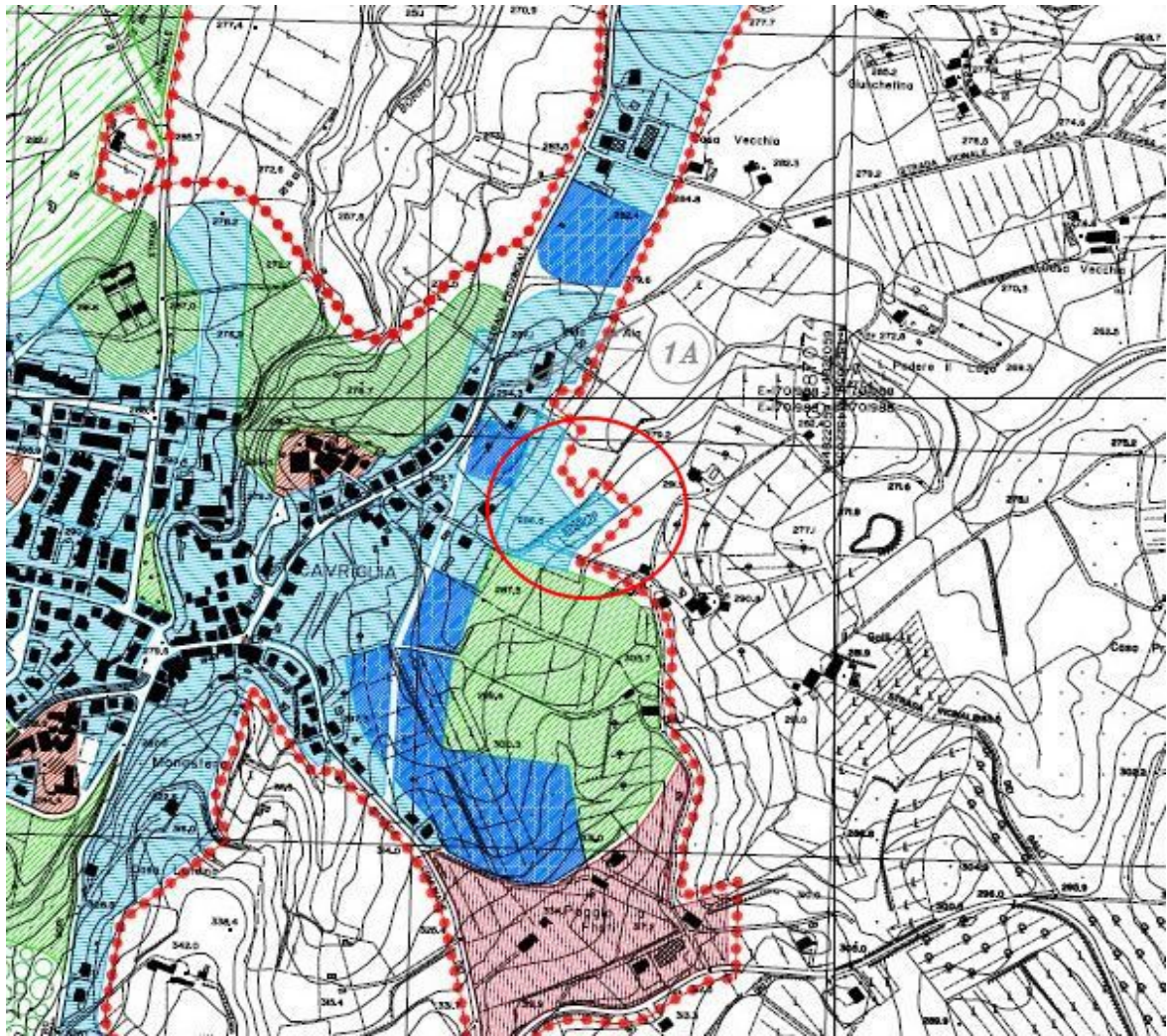
Il comparto di Recupero Urbano RUA1 (Cavriglia – Annessi in località Borgazzano), ha come obiettivo la riqualificazione dell'area, attualmente occupata da fabbricati che precedentemente ospitavano un'officina per la carpenteria metallica, attraverso interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica che prevedono l'accorpamento delle volumetrie esistenti, un'implementazione della Sul esistente fino a raggiungere 600mq e destinazione d'uso residenziale.

Contemporaneamente viene prevista la cessione al comune di un'area a **verde pubblico attrezzato** individuata all'interno del comparto e riferita quale parametro dell'UTOE Cavriglia.



*Estratto Tav. S7/1 Piano Strutturale - "Quadro di riferimento normativo delle UTOE" Cavriglia – Montegonzi- stato attuale*





*Estratto Tav. S7/1 Piano Strutturale - "Quadro di riferimento normativo delle UTOE" Cavriglia – Montegonzi- stato modificato*

Dimensionamento degli strumenti urbanistici vigenti

Il Piano Strutturale vigente risulta essere dimensionato per UTOE. All'interno di ciascuna UTOE viene indicata la potenzialità riferita a ciascuna delle funzioni principali.

La tabella "A" -funzioni residenziali- per l'UTOE Cavriglia prevede una SUL di 28,040 mq.

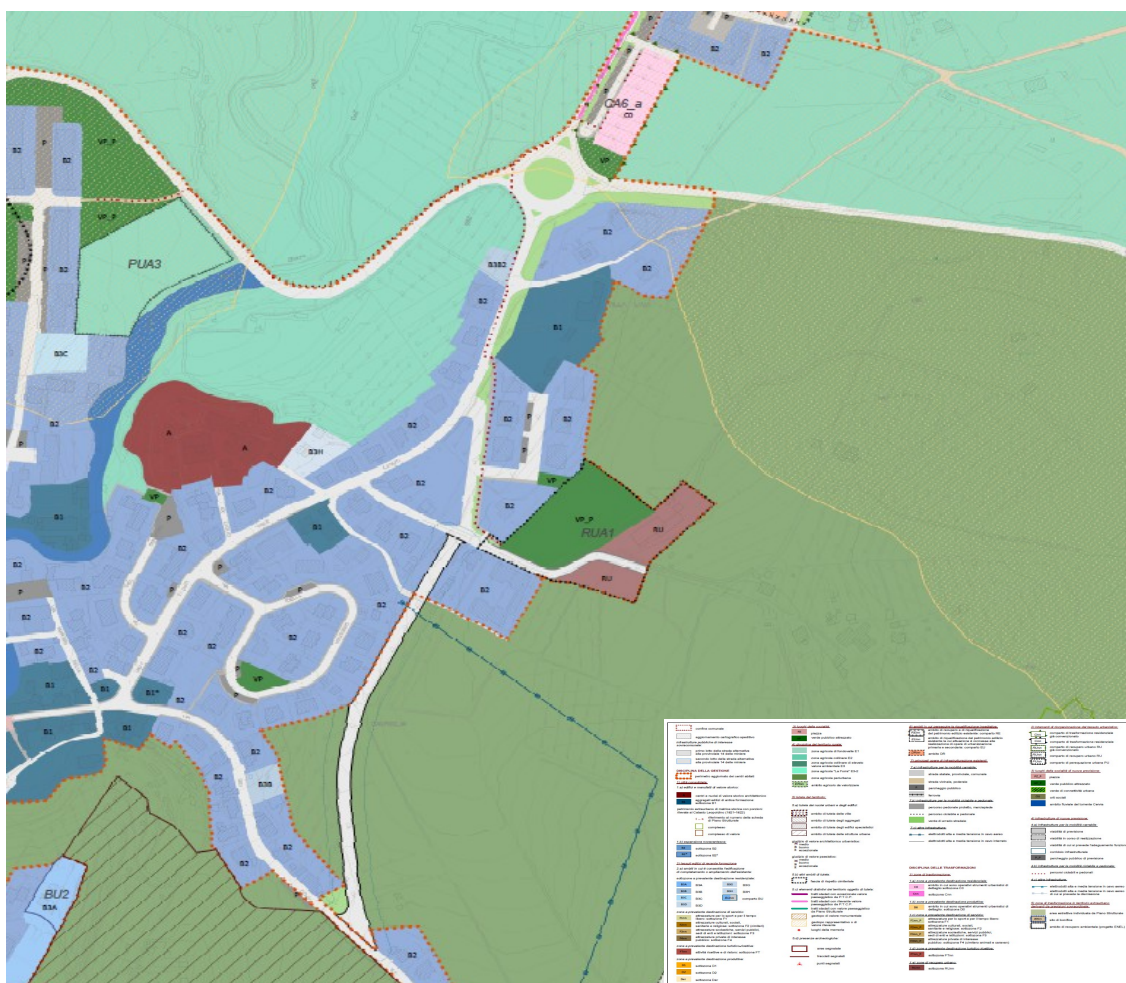
TABELLA "A"  
funzione **residenziale**

<i><b>U.T.O.E.</b></i>	<i><b>Dimensione (S.U.L.)</b></i>
<i>Cavriglia</i>	<i><b>Mq 28.040</b></i>

Il Regolamento Urbanistico vigente contiene i profili attuativi, le disposizioni normative, i limiti e le quantità di sviluppo previste in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale.

Il Regolamento Urbanistico, in quanto parte operativa del piano, definisce l'esatta localizzazione, quantità e qualità degli interventi e delle azioni che discendono dalle Strategie contenute nel Piano Strutturale, coerentemente con lo Statuto dei luoghi e le invarianti strutturali assunte in sede di approvazione del P.S.

Il Regolamento Urbanistico vigente individua l'area del comparto in oggetto interna al perimetro del centro abitato all'UTOE e coincidente con la limitrofa zona agricola.



Estratto Tav. B1 "Cavriglia" Regolamento Urbanistico



Potenzialità residua per la **funzione residenza**

U.T.O.E.	Disponibilità PS (S.U.L.)	Previsione RU (S.U.L.)	Residuo PS (S.U.L.)
Cavriglia	mq. 28.040	mq 6.000 (comparto CA2) <b>mq 120 (comparto RUA1)</b> mq 440 (B3A ex porzione FTA3) mq 110 (B3A Landino) mq 575 (B3A Monteriani) mq 410 (B3A Giunchetine) mq 170 (comparto PUA2) mq 500 (comparto PUA3) mq 500 (comparto PUA4) mq 1320 (ambito DrA1) mq 660 (ambito DrA2) <b>TOTALE mq 10.805</b>	$28.040 - 10.805 =$ <b>17.235 mq</b>

Il Piano Strutturale prevede pertanto nell' UTOE Cavriglia un fabbisogno complessivo di edilizia RESIDENZIALE di 28.040 mq di Sul che risulta impegnato dal Regolamento Urbanistico vigente per complessivi 10.805 mq di Sul, nella previsione di attuazione dei comparti sopra identificati con un residuo di 17.235 mq, superfici utili che potranno essere utilizzate in successive varianti al R.U. oppure in occasione delle successive stesure dell'atto di governo del territorio.

Le potenzialità espresse nel Regolamento Urbanistico e riferite alla funzione residenza nell'UTOE di Cavriglia, destina per l'attuazione del comparto RUA1 risultano 120 mq di Sul nel rispetto delle quantificazioni espresse dal Piano Strutturale.

Ne discende che la previsione del comparto è parte del dimensionamento del Piano Strutturale, pur non essendo stato rappresentato cartograficamente.

Tale mancanza si riconduce, pertanto, a mero errore materiale di rappresentazione cartografica verificabile nella tavola S7/1 "Quadro di riferimento normativo delle UTOE" Cavriglia – Montegonzi.

Il riallineamento degli strumenti sarà esclusivamente cartografico e non necessita di alcuna variazione alla normativa vigente.

Il comparto è estensione di un'area di recente formazione confinante con il territorio aperto. Prevede il recupero di superfici preesistenti con incremento di 120 mq di SUL e una destinazione residenziale, in continuità con l'area confinante e quale filtro alla zona agricola adiacente, disciplinata nella norma di riferimento all'art. 54 "La città da riqualificare: i comparti di recupero urbano" lett. c) -Comparto RUA1 (Cavriglia – annessi in loc. Borgazzano) delle NTA del R.U. Vigente, di seguito riportato. Il verde pubblico attrezzato risulta elemento di connettività di un'area che complessivamente è da intendersi come di recente formazione. A tal fine rispetto all'inquadramento cartografico del vigente Piano strutturale, l'area è assimilabile alla "recente formazione".

Estratto N.T.A. Vigenti:

Art. 54.....

lett. c) -Comparto RUA1 (Cavriglia – annessi in loc. Borgazzano)

a) Comparto RUAI (Cavriglia – annessi in località Borgazzano)

a.1. L'intervento di recupero si pone come obiettivo la riqualificazione dell'area attualmente occupata da alcuni annessi che precedentemente ospitavano un'officina per la realizzazione di carpenteria metallica. Nell'ambito delle operazioni di recupero dovrà essere prevista la cessione al Comune dell'area a verde pubblico individuata all'interno del perimetro di comparto nelle tavole di Regolamento Urbanistico.

a.2. Previa redazione di Piano di Recupero esteso all'intero comparto sono consentite azioni di riqualificazione dell'area tramite interventi di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica con accorpamento delle volumetrie esistenti e possibilità di implementare la S.U.L. esistente (circa 480 mq) fino a raggiungere mq. 600.

a.3. La volumetria ricostruita dovrà essere articolata in più edifici separati: a tale fine tra gli edifici dovrà essere stabilita, a livello tipologico, una gerarchia di ruoli sul tipo di quella esistente tra villa e edifici minori.

a.4. Le costruzioni dovranno inoltre rispettare i seguenti parametri edilizi:

- numero massimo dei piani abitabili per gli edifici: 2 compreso piano terra e senza possibilità di realizzare locali a soffitta eccetto che per il fabbricato principale.

a.5. E' ammessa la destinazione d'uso residenziale.

a.6. E' prescritto il mantenimento delle scarpate, dei ciglioni e delle formazioni arboree lineari esistenti. E' consentito effettuare, sul versante situato a monte dell'intervento, lievi interventi di modellazione del suolo al fine di favorire l'inserimento armonico degli edifici nel contesto.

a.7. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in fase di predisposizione dei progetti edilizi:

1) con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata (F.S.3) comprese nel buffer di 20 m delle zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico meccaniche significativamente diverse, nell'ottica di una possibile insorgenza di cedimenti differenziali è da prevedere una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;

2) per quanto concerne le aree caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (F.G.3), comprese nel buffer di 20 m di un'area caratterizzata da erosione localizzata attiva, l'attuazione degli interventi è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed, eventualmente, alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza. Tali studi, il cui grado di approfondimento dipenderà dalla tipologia di opera prevista, dovranno essere finalizzati anche a dimostrare il non aggravio delle eventuali condizioni di instabilità nell'area d'intervento e nelle aree contermini. Per gli scopi elencati, è da prevedersi un'adeguata campagna geognostica (prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, prove di laboratorio, ecc.), mirata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni, per l'esecuzione di una verifica di dettaglio della stabilità dell'area d'intervento. Le indagini geotecniche dovranno essere integrate da indagini geofisiche, preferibilmente di superficie, volte alla ricostruzione delle geometrie sepolte, per la definizione dell'azione sismica di progetto e per l'esecuzione di verifiche di stabilità in condizioni dinamiche.

a.8. Le aree caratterizzate da fattibilità geologica limitata (F.G.4) dovranno essere destinate a verde senza l'esecuzione di alcuna opera.

Nell'area destinata a verde (VP\_P) essendo caratterizzata da P.G.4 potrà essere realizzato un campo sportivo senza manufatti (tribune, spogliatoi, ...).

Si evidenzia che gli strumenti di governo del territorio vigenti risultano essere stati assoggettati nel corso della loro revisione a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e L.R. 10/2010 e s.m.i. Con 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" e pertanto la previsione risulta essere stata valutata rispetto agli effetti significativi sull'ambiente, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile.

Si richiama, inoltre, la 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." con la quale si è espressa la volontà dell'Organo comunale competente, confermando la previsione di cui all'oggetto negli strumenti della pianificazione vigenti.

## **PROCEDURA AI SENSI DELLA LRT 65/2014**

La L.R. 10 novembre 2014 n. 65 "Norme per il governo del territorio" con l'art. 21 disciplina le modalità con le quali procedere alla rettifica di errori materiali contenuti negli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica:

"I soggetti di cui all'art. 8, comma 1, provvedono all'aggiornamento del quadro conoscitivo degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica purchè non comportante conseguenze sulle discipline, oppure alla correzione di errori materiali in essi contenuti mediante un'unica deliberazione. Ciascun soggetto di cui all'articolo 8 comma 1, trasmette agli altri soggetti istituzionali di cui al medesimo comma, la deliberazione di aggiornamento o correzione il cui avviso è pubblicato sul BURT"



A tal fine si ritiene necessario procedere ad un riallineamento degli strumenti di governo del territorio vigenti riportando l'area interessata dal comparto di Recupero Urbano RUA1 (Cavriglia – Annessi in località Borgazzano) nella perimetrazione dell'UTOE Cavriglia, quale errore materiale riscontrato nella Tav. S7/1 del vigente Piano Strutturale, secondo le modalità di cui all'art. 21 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

## **DISPOSIZIONI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Gli atti di governo del territorio vigenti sono stati sottoposti al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica di cui L.R. n.10/2010, come da 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 correzione dell'errore materiale trattato nella presente relazione non determina, ai sensi della L.R. 10/2010 la necessità di avviare un nuovo procedimento di VAS.

## **GLI ELABORATI**

Il presente riallineamento cartografico fra Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico vigenti, redatto ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. è composto dai seguenti elaborati:

- 01 Relazione tecnica
- 02 -Tav. S7/1 Piano Strutturale - "Quadro di riferimento normativo delle UTOE" Cavriglia – Montegonzi- stato attuale
- 03- Tav. S7/1 Piano Strutturale - "Quadro di riferimento normativo delle UTOE" Cavriglia – Montegonzi- stato modificato.

Cavriglia, lì 14/03/2019

Il Responsabile del Procedimento  
Geom. Piero Secciani(\*)

(\*)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