

COMUNE DI CAVRIGLIA

Provincia di Arezzo

PIANO STRUTTURALE

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 ai sensi della L.R. n° 1/2005

- Avvio del procedimento della G.M. n. 178 del 19.07.2012
- Adozione Consiliare. n. 36 del 29.10.2013

ELABORATI DEFINITIVI DOPO L'ESAME DELLE OSSERVAZIONI:

RELAZIONE TECNICA GENERALE

SINDACO:	Ferri Ivano
RESPONSABILE PROCEDIMENTO:	Geom. Piero Secciani
AUTORITA' PROCEDENTE:	Area Urbanistica
VALUTAZIONE INCIDENZA:	Geol. Michele Sani Terra & Opere Srl Agr. Menabeni Daniele Biol. Marco Valtriani
AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS: - ORGANO ISTITUZIONALE: - STRUTTURA ORGANIZZATIVA DI RIFERIMENTO:	 Giunta Comunale Ing. Lorenzo Cursi
COLLABORATORI:	Dr. Romeo Segoni Arch. Fulvia Comanducci Geom. Alessandra Consolati
INDAGINI GEOLOGICO TECNICHE:	Geol. Michele Sani Terra & Opere Srl
INDAGINI IDRAULICHE:	Dr. Michele Mancini

INDICE:

CAPITOLO 1° - STATO DELLA STRUMENTAZIONE VIGENTE
1.1. Premessa

CAPITOLO 2° - LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE
2.1. Obiettivi della variante di minima entità al Piano Strutturale
2.2. Principali contenuti della variante al Piano Strutturale
2.3 Elaborati della variante di minima entità al Piano Strutturale

CAPITOLO 3° - DIMENSIONAMENTO
3.1. Dimensionamento di Piano Strutturale per ciascuna delle funzioni principali

ALLEGATO I - QUADRO CONOSCITIVO

CAPITOLO 1° - STATO DELLA STRUMENTAZIONE VIGENTE

1.1. Premessa

Il Comune di Cavriglia è dotato di Piano Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 29.11.2000.
Il Comune di Cavriglia è dotato altresì di Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 23.12.2003 e successiva Variante Generale approvata definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n.80 del 09.11.2007.
L'art. 55 della L.R. 1/2005 dispone che le previsioni del Regolamento Urbanistico relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione *"sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi"*.
A seguito della scadenza - avvenuta in data 11.12.2012[1] - delle previsioni quinquennali del vigente Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione Comunale ha programmato l'attività di revisione dello stesso al fine di procedere al suo aggiornamento.
La formulazione del quadro previsionale strategico quinquennale, considerato l'intervallo temporale trascorso dalla redazione del Piano Strutturale, è stata preceduta da un attento lavoro di raffronto e correlazione tra i dati volta a verificare ed a chiarire il sistema delle relazioni che si è stabilito, negli anni, tra i due piani. Le conclusioni sono riportate all'interno del "*Documento Allegato all'atto di Avvio del Procedimento*".
A seguito della verifica effettuata è stata valutata positivamente l'opportunità di procedere, contestualmente all'aggiornamento del Regolamento Urbanistico, alla redazione di una variante di minima entità al Piano Strutturale volta principalmente a ricondurre i dati del dimensionamento alle indicazioni espresse dal D.P.G.R. 3R/2007[2]. Nell'occasione si è cercato di dare soluzione ad alcuni elementi di criticità riscontrati nell'ambito della gestione amministrativa ordinaria degli strumenti urbanistici comunali imputabili in buona parte al livello di dettaglio progettuale a cui il Piano Strutturale spesso si spinge.
Al fine della migliore attuazione del governo del territorio comunale l'aggiornamento della disciplina delle trasformazioni di Regolamento Urbanistico e la variante di minima entità al Piano Strutturale sono state portate avanti contestualmente.

[1] data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di cui all'art. 17 comma 7 della L.R. 1/2005
[2] l'adeguamento, a valori di dimensionamento invariato, è relativo sia all'articolazione delle funzioni che alle unità di misura - metri quadri di Superficie Utile Lorda

CAPITOLO 2° - LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

2.1. Obiettivi della variante di minima entità al Piano Strutturale

La variante di minima entità al Piano Strutturale è volta essenzialmente ad adeguare i dati di dimensionamento al D.P.G.R. 3R/2007 ed a risolvere alcune problematiche emerse in fase di attuazione delle scelte pianificatorie. In dettaglio prevede:

1) la razionalizzazione dei dati sul dimensionamento di Piano Strutturale contenuti all'interno dello Statuto del Territorio: si tratta di riepilogare, in tabelle riassuntive, i dati relativi alle varie funzioni attenendosi, per quanto possibile, all'articolazione espressa all'interno del D.P.G.R. 3R/2007 e di tradurre in unità di misura direttamente confrontabili (mq. di S.U.L.) i dati di Piano Strutturale e quelli di Regolamento Urbanistico;
2) la traslazione, a dimensionamento complessivo invariato, di una piccola quota (500 mc o 170 mq di S.U.L.) di residenza tra le U.T.O.E. adiacenti di Cavriglia e Montegonzi per le motivazioni espresse al paragrafo 1.1.1.1. del documento allegato all'Atto di Avvio del Procedimento;
3) la variante normativa di dettaglio volta a consentire la possibilità, al Regolamento Urbanistico, di non realizzare alcune viabilità di scarto dell'edificato previste per pressoché tutti gli insediamenti residenziali.

Nell'ambito della ricognizione della funzione turistico ricettiva[3] è stata inoltre valutata positivamente la possibilità di procedere alla valorizzazione delle aree turistico ricettive presenti sul territorio con specifico riferimento al villaggio turistico "Orlando in Chianti" situato all'interno del Subsistema Monti del Chianti. La scelta è pienamente coerente con lo statuto dei luoghi (luogo 4: "I colli del Chianti) che prevede, tra gli altri, quale obbiettivo del piano strutturale per il luogo la valorizzazione del Parco di Cavriglia anche attraverso il potenziamento delle attività esistenti. Allo scopo, essendo il dimensionamento di Piano Strutturale individuato per singole UTOE, si è provveduto ad individuare l'UTOE 4A) SIR 88 e ad attribuire il relativo dimensionamento per la funzione turistico ricettiva. L'area in oggetto si trova all'interno del SIR 88 "Monti del Chianti" per cui, la previsione è stata preceduta da apposita valutazione di incidenza (vedi documento specifico).
Si è infine provveduto ad aggiornare il quadro conoscitivo di Piano Strutturale relativamente alla consistenza delle reti tecnologiche presenti sul territorio ed alla schedatura del patrimonio extraurbano di matrice storica.

2.2. Principali contenuti della variante al Piano Strutturale

La variante di minima entità al Piano Strutturale prevede nel dettaglio:
1) l'aggiornamento del quadro conoscitivo di Piano Strutturale relativamente alla consistenza delle reti tecnologiche presenti sul territorio sulla base dei dati acquisiti dai gestori dei servizi: Enel, Publiacqua, Estra S.p.A (aggiornamento cartografico delle tavole Tav.A4 "*I sistemi infrastrutturali. Le opere a rete esistenti: acquedotto e fognatura*" e A4 bis "*I sistemi infrastrutturali. Le opere a rete esistenti: rete elettrica e gas*");
2) l'integrazione delle schede di quadro conoscitivo relative all'analisi del patrimonio extraurbano di matrice storica e la correzione di alcuni errori riscontrati (redazione del volume 3 "*Analisi del patrimonio extraurbano di matrice storica*" in aggiunta ai volumi 1 e 2. L'integrazione ha reso necessario anche l'aggiornamento cartografico del tavola Tav.S6 "*Le emergenze storiche nel territorio extraurbano*");
3) la trasposizione della tavola Tav.S1 "*Carta dei subsistemi territoriali*" su base

[3] Anche in ragione del contributo presentato in data 20/12/2012 (prot. 14223) dalla Natural Tourist s.r.l. in sede di consultazione preventiva per l'aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali di Regolamento Urbanistico (pubblico avviso ai sensi dell'art. 13 del D.P.G.R. 3R/2007 del 19/07/2013)

cartografica regionale 1:10.000 con aggiustamento del perimetro del subsistema "*L'area della miniera*" tenuta conto della perimetrazione del progetto di recupero ambientale autorizzato dalla Regione Toscana con decreto N° 416 del 09 Febbraio 2010;
4) l'incremento della capacità ricettiva del villaggio turistico "Orlando in Chianti" dagli attuali 964 posti letto (calcolati n.4 per ogni piazzola/bungalow) ad un massimo di 2000 posti letto (incremento di 1.036 piazzole): allo scopo di attribuire il dimensionamento della funzione turistico ricettiva, altrimenti non specificato, è stata individuata, all'interno del subsistema territoriale Colli del Chianti, l'UTOE 4A) S.I.R. 88 - Parco di Cavriglia[4] (redazione della tavola S74 "*Il quadro di riferimento normativo delle U.T.O.E. 4A) SIR 88 – Parco di Cavriglia")*;
5) la traslazione di mq 500 dall'UTOE Cavriglia all'UTOE Montegonzi;
6) la redazione di tabelle dimensionali per ogni singola UTOE secondo i criteri indicati dal D.P.G.R. 3R/2007;
7) una integrazione normativa relativa alla localizzazione di alcune delle viabilità di circonvallazione agli abitati già previste di Piano Strutturale anche in ragione del loro recepimento all'interno del Regolamento Urbanistico;
8) l'adeguamento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche ai sensi del Regolamento di Attuazione dell'articolo n° 62 della L.R. n° 1/2005 - D.P.G.R. n° 53/R 2011.

2.3 Elaborati della variante di minima entità al Piano Strutturale

La variante di minima entità al Piano Strutturale è costituita dai seguenti elaborati:

- Elaborati grafici di quadro conoscitivo relativi allo stato delle reti redatte sulla base dei dati forniti dai soggetti gestori dei servizi ed all'integrazione delle schede di quadro conoscitivo relative all'analisi del patrimonio extraurbano di matrice storica (tavole grafiche A4 e A4bis in scala 1:15.000 e volume 3 sulla "*Analisi del patrimonio extraurbano di matrice storica*");
- Relazione tecnica generale;
- Norme tecniche di attuazione (per una migliore lettura si allega anche lo stato sovrapposto);
- Cartografia di progetto in scala 1:15.000 relativa a:
  a) subsistemi (tavola grafica S1);
  b) individuazione delle emergenze storiche in territorio extraurbano (tavola grafica S6);
- Cartografia di progetto in scala 1:5.000 relativa all'individuazione dell'UTOE 4A) S.I.R. 88 - Parco di Cavriglia(tavola grafica S74);
- Indagini geologico - tecniche e idrologico - idrauliche di supporto al Piano Strutturale (tavole da 1 a 3, da 5 a 14 ed elaborati 4 e 15).

La variante contestuale al Piano Strutturale/ Regolamento Urbanistico si completa con il Rapporto Ambientale (comprendente la sintesi non tecnica e la valutazione di incidenza per le trasformazioni previste all'interno del SIR 88).

[4] Il dimensionamento di Piano Strutturale di Cavriglia è effettuato per UTOE. Attualmente il villaggio turistico "Orlando in Chianti", realtà presente da anni sul territorio, non era dimensionato nonostante consti di 241 piazzole (circa 964 posti letto)

CAPITOLO 3° - DIMENSIONAMENTO

3.1. Dimensionamento di Piano Strutturale per ciascuna delle funzioni principali

Si riportano di seguito, suddivisi per UTOE, i dati sul dimensionamento di Piano Strutturale come desunti dalle valutazioni fatte sullo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico in fase di Avvio del Procedimento.
In merito si è tenuto conto, per quanto possibile, dell'articolazione delle funzioni proposta dal D.P.G.R. 3R/2007 e si è provveduto a trasporre i dati dimensionali di Piano Strutturale in metri quadri superficie utile lorda.
Per approfondimenti in merito si rimanda al "*Documento allegato all'atto di Avvio del Procedimento*".

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

U.T.O.E.	***Dimensione (S.U.L.)***
Cavriglia	*mq. 28.170*
Il Neri	*mq. 2.330*
Castelnuovo S.	*mq. 18.000*
Massa dei S.	*mq. 4.000*
Meleto	*mq. 3.330*
Vaccchereccia	*mq. 7.670*
Cetinale	*mq. 9.330*
S.Cipriano	*mq. 6.670*
S.Barbara	*mq. 11.330*
Montegonzi	*mq. 1.170*

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*[5]
Area Centrale Termoelettrica	*mq. 66.500*
Area Mineraria	*mq. 156.750 (114.000+42.750*[6]*)*

[5] la quota riservata alla funzione industria e artigianato riservata al comparto del RUC1 è stata calcolata sulla base del seguente ragionamento: il precedente Regolamento Urbanistico consentiva al comparto RUC1 di realizzare 30.000 mc (10.000 mq) di cui massimo 26.000 mc a residenza ed i residui a turistico ricettivo, artigianale e direzionale. Al fine di assicurare il calcolo corretto della potenzialità residua di Piano Strutturale, si è preferito definire i quantitativi destinati alle singole funzioni. In pratica dei 10.000 mq disponibili per il comparto è stato stabilito che 7.500 sono da destinarsi a residenza, 500 a turistico ricettivo, 500 ad artigianale e 500 a direzionale.

[6] gli strumenti urbanistici comunali prevedevano la realizzazione di due sottozone per attrezzature di supporto alle attività produttive (zone F4F2 e F4F4). Le due zone si caratterizzavano la prima come insediamento a carattere prettamente direzionale mentre la seconda come insediamento a carattere misto produttivo, direzionale e commerciale. Ai fini analitici si è supposto che per quanto riguarda il centro intermodale (50.000 mq di superficie coperta), circa il 10% della S.U.L. fosse destinata a direzionale, mentre il restante 90% circa il 20% a commercio all'ingrosso ed il 70% a deposito.

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

U.T.O.E.	***Dimensione (S.U.L.)***
Cavriglia	*mq. 10.000*
Castelnuovo dei Sabbioni	*mq. 10.500*[7]
Massa dei Sabbioni	*mq.680*[8]
San Cipriano	*mq. 1.330*
S.I.R. 88 - Parco di Cavriglia	*1.036 posti letto*

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

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L)
Castelnuovo dei Sabbioni	*mq. 500*[9]
Area Centrale	*mq. 3.300*
Area Mineraria	*mq. 4.750*

[7] ai 10.000 calcolati in sede di avvio del procedimento è stata aggiunta la quota riservata alla funzione turistico ricettiva riservata al comparto del RUC1 sulla base del seguente ragionamento:

il precedente Regolamento Urbanistico consentiva al comparto RUC1 di realizzare 30.000 mc (10.000 mq) di cui massimo 26.000 mc a residenza ed i residui a turistico ricettivo, artigianale e direzionale. Al fine di assicurare il calcolo corretto della potenzialità residua di Piano Strutturale, si è preferito definire i quantitativi destinati alle singole funzioni. In pratica dei 10.000 mq disponibili per il comparto da Regolamento Urbanistico è stato stabilito che 7.500 sono da destinarsi a residenza, 500 a turistico ricettivo, 500 ad artigianale e 500 a direzionale.

[8] riguardo al dato dell'U.T.O.E. Massa dei Sabbioni, per rendere uniformi i dimensionamenti delle varie U.T.O.E. e assicurare il calcolo corretto della potenzialità residua di Piano Strutturale, si è proceduto alla trasposizione del dato (incremento del 50% dell'esistente) in metri quadri sulla base del seguente ragionamento:

dalla visura catastale effettuata sull'immobile (foglio 27 part. 124 e 125) si ricava che lo stesso si compone di una porzione destinata ad ufficio per un totale di mc 3.869 e di una porzione destinata a garage per un totale di 66 mq. Presupponendo, per approssimazione, che i mc indicati catastalmente risultino dalla S.U.L. moltiplicata per 3 (altezza di piano assunta per le trasposizioni Volume – S.U.L.) si ha: 3.869/3= 1269,6 mq + 66 mq = 1355, 6 mq di S.U.L. attuale. Il 50% della S.U.L. attuale è quindi computabile in 677,8 mq approssimati a 680 mq.

[9] la quota riservata alla funzione industria e artigianato riservata al comparto del RUC1 è stata calcolata sulla base del seguente ragionamento:

il precedente Regolamento Urbanistico consentiva al comparto RUC1 di realizzare 30.000 mc (10.000 mq) di cui massimo 26.000 mc a residenza ed i residui a turistico ricettivo, artigianale e direzionale. Al fine di assicurare il calcolo corretto della potenzialità residua di Piano Strutturale, si è preferito definire i quantitativi destinati alle singole funzioni. In pratica dei 10.000 mq disponibili per il comparto è stato stabilito che 7.500 sono da destinarsi a residenza, 500 a turistico ricettivo, 500 ad artigianale e 500 a direzionale.

ALLEGATO I - QUADRO CONOSCITIVO

1. Il Quadro conoscitivo attuale

Il quadro conoscitivo delle varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico si compone di diversi elaborati che risultano il riferimento per le attività di valutazione e che vengono di seguito sinteticamente elencati:

a) Pianificazione comunale

a.1) Elementi di Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale (approvato in accordo di Pianificazione con la Regione Toscana e la Provincia di Arezzo con deliberazione C.C. n. 66 del 29/11/2000) costituiti da:

Tav.A1	I vincoli territoriali.
Tav.A2	Le aree di proprietà pubblica.
Tav.A3	I sistemi infrastrutturali. La viabilità.
Tav.A4	I sistemi infrastrutturali. Le opere a rete.
Tav.A5	Le risorse idriche.
Tav.A6	L'analisi del sistema insediativo di matrice storica.
Tav.A7	Le analisi del P.T.C.
Tav.A8	Le emergenze ambientali.
Tav.A9	Le previsioni urbanistiche vigenti
Tav.A10	La zona di Piano Orlando. Sintesi.
Tav.A11	Carta dell'uso del suolo.

Schedatura urbanistico-edilizia del patrimonio insediativo

a.2) Elementi di Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico (approvato con deliberazione n. 50 del 23.12.2003 e successiva variante generale approvata con deliberazione n. 80 del 09.11.2007):

Costituiscono parte del quadro conoscitivo i documenti redatti per le seguenti varianti:

1. variante al Piano Strutturale relativa all'area all'area attrezzature in località Bellosguardo;
2. variante al Piano Strutturale ed a Regolamento Urbanistico relativa all'area Der da destinarsi ad impianti fotovoltaici in località Tegolaia;
3. variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico in recepimento del PAERP provinciale.

b) Pianificazione sovraordinata di riferimento:

Regione Toscana: Piano Regionale Sviluppo Economico 2007/2010 (Prse) - D.C.R. n. 66/2007;
Provincia di Arezzo: Piano provinciale di sviluppo della Provincia di Arezzo 2007-2009;
Regione Toscana: Piano di Indirizzo Territoriale - D.C.R. n. 72 del 24.07.2007;
Regione Toscana: Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valore di Piano Paesaggistico - D.C.R. n. 32 del 16.06.2009;
Provincia di Arezzo: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale D.G.P n. 72/2000;

b.1) Mobilità:

Provincia di Arezzo: Linee guida per il primo Piano della Mobilità della Provincia di Arezzo (Pmp) D.C.P. n. 75 del 27/07/2010;

b.2) Distribuzione ed evoluzione demografica. Struttura economica:

IRPET: Elementi per la conoscenza del territorio: Rapporto 2009;
IRPET : Urbanizzazione e reti di città in Toscana: Rapporto sul territorio 2010;
Regione Toscana: Annuario Statistico 2008 e successivi aggiornamenti;

b.3) Paesaggio e natura:
Regione Toscana: Piano Regionale di Azione Ambientale - 2007/2010 (P.R.A.A.);
Provincia di Arezzo: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - 2000 (P.T.C.P.);
Regione Toscana: Piano Faunistico venatorio 2006/2010;
Provincia di Arezzo: Piano Faunistico venatorio provinciale 2005 -2011; Proposta di V Piano Faunistico venatorio provinciale 2012-2015;
Regione Toscana: Il Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio - 2009;
Provincia di Arezzo: Piano attività estrattive e recupero provinciale (P.A.E.R.P.) - 2009;

b.4) Acquedotto e fognature:
Publiacqua S.p.A. - Georeferenziazione rete acquedottistica e fognaria e relative caratteristiche quantitative e tipologie degli impianti;

b.5) Suolo e sottosuolo:
Autorità di Bacino del Fiume Arno: Piano di Assetto Idrogeologico modificato a seguito di procedura ai sensi dell'art 32 del D.P.C.M. 06.05.2005 relativamente alla pericolosità idraulica - 2009;
Autorità di Bacino del Fiume Arno: Procedura ai sensi dell'art 32 del D.P.C.M. 06.05.2005 per la revisione del Piano di Assetto Idrogeologico relativamente alla pericolosità geomorfologica - 2010;

b.6) Acque superficiali e sotterranee:
ARPAT : Quattro anni di monitoraggio (2003/06) sui fiumi toscani prima del recepimento della direttiva C.E.;
ARPAT: Monitoraggio 2002/2006 - Corpi idrici sotterranei della Toscana;
ARPAT: Relazione sullo Stato dell'Ambiente in Toscana - 2009/2010;
Regione Toscana: Individuazione caratterizzazione dei corpi idrici della Toscana - attuazione delle disposizioni di cui all'art. 2 del D.M. 131/08 (acque superficiali) e degli art. 1,3 e all. 1 del D.Lgs. 30/09 (acque sotterranee) - D.G.R.T. 939 del 26.10.2009;
Regione Toscana: Piano di tutela delle acque della Toscana - D.C.R.T. n. 6 del 25.01.2005;

b.7) Inquinamento atmosferico ed elettromagnetico:
Regione Toscana: Inventario Regionale Sorgenti Emissive (IRSE) - Aggiornamento 2007;

2. Le ulteriori ricerche svolte

Ai fini della formazione del quadro conoscitivo sono stati fatti i seguenti approfondimenti:
- sono stati acquisiti, da parte dei soggetti gestori dei servizi, i dati informatici relativi allo sviluppo delle rispettive reti. Le cartografie relative ai suddetti dati (Tav.A4 e A4bis) costituiscono aggiornamento del quadro conoscitivo di Piano Strutturale;
- sono state integrate le schede di quadro conoscitivo relative all'analisi del patrimonio extraurbano di matrice storica con la correzione di alcuni errori riscontrati (redazione del volume 3 "*Analisi del patrimonio extraurbano di matrice storica*" in aggiunta ai volumi 1 e 2);
- sono stati aggiornati i dati relativi alle dinamiche socio – economiche che hanno interessato il territorio comunale negli ultimi anni al fine della redazione del Rapporto Ambientale (vedi documento specifico).