

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:

INTEGRAZIONE ALLA 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:

1. Premessa

2. Principali contenuti della variante al Piano Strutturale

3. Dimensionamento di Piano Strutturale per ciascuna delle funzioni principali

---

1. Premessa

La presente relazione è allegata alla proposta di approvazione della "Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del regolamento Urbanistico e contestuale variante di minima entità al Piano Strutturale" ed è volta ad integrare i contenuti dell'analoga relazione allegata in fase di adozione avvenuta con Deliberazione Consiliare n° 36 del 29.10.2013.

2. Principali contenuti della variante al Piano Strutturale

La variante al Piano Strutturale adottata con Deliberazione Consiliare n° 36 del 29.10.2013, prevedeva l'individuazione della nuova U.T.O.E. 4/A S.I.R. 88 - Parco di Cavriglia.
A seguito dell'osservazione pervenutaci dalla Regione Toscana, la quale invitava l'Amministrazione a riconsiderare l'individuazione dell' U.T.O.E. di cui sopra, in quanto, a differenza delle altre U.T.O.E. riconosciute dal Comune, copriva una vasta area di territorio non urbanizzato, coincidente peraltro con il S.I.R. 88, è stato deciso di accogliere detta osservazione, stralciando la previsione dell' U.T.O.E. 4/A S.I.R. 88 - Parco di Cavriglia.
Per quanto sopra, è stata stralciata dagli elaborati di piano Strutturale la tavola *"S7/4 - Il quadro di riferimento normativo delle U.T.O.E. 4A) SIR 88 – Parco di Cavriglia"*.
Sono inoltre state stralciate dall'U.T.O.E. Cavriglia alcune aree poste lungo la S.R. 408 Chiantigiana in loc. Pancole, fisicamente e funzionalmente staccate dall'abitato.

3. 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 tra le fasi di adozione e di definitiva approvazione, anche a seguito delle osservazioni pervenute.
Si precisa che il dimensionamento complessivo del Piano Strutturale rimane invariato, in quanto vengono previste modeste modifiche alle previsioni delle singole U.T.O.E. che nel loro complesso si compensano.
In particolare, in ragione dell'andamento demografico della frazione, viene previsto un incremento di mq 500 della SUL disponibile nell'U.T.O.E. Neri per le trasformazioni con destinazione residenziale, con analogo decremento della previsione dell'U.T.O.E. Castelnuovo dei Sabbioni, ove negli ultimi anni si è riscontrato un modesto incremento demografico.
Analoga modifica viene prevista per l'U.T.O.E. Montegonzi, ove si trova un solo comparto edificatorio residenziale, per la cui ottimale attuazione si rende necessario disporre di un

incremento di mq 130 della SUL, a cui corrisponde un analogo decremento della previsione dell'U.T.O.E. Cavriglia.
Lo stralcio della previsione dell' U.T.O.E. 4/A S.I.R. 88 - Parco di Cavriglia comporta inoltre una modifica alla tab. C, relativa al dimensionamento della funzione turistico ricettiva, in quanto il dimensionamento precedentemente previsto per tale U.T.O.E. deve ora essere riferito al Sistema Cavriglia.
Al dimensionamento della funzione turistico ricettiva riferito al Sistema Cavriglia deve aggiungersi anche il dimensionamento corrispondente agli ambiti RE di recupero edilizio posti in loc. Pancole e in loc. Bomba, già previsti nello strumento adottato, ma erroneamente non riportati nel dimensionamento, come fatto osservare dalla Regione Toscana.

In ragione dei suddetti aggiustamenti le tabelle "A" e "C" sono modificate come segue:

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

U.T.O.E.	***Dimensione (S.U.L.)***
Cavriglia	*mq. ~~28.170~~ **28.040***
Il Neri	*mq. ~~2.330~~ **2.830***
Castelnuovo S.	*mq. ~~18.000~~ **17.500***
Massa dei S.	*mq. 4.000*
Meleto	*mq. 3.330*
Vaccherecia	*mq. 7.670*
Cetinale	*mq. 9.330*
S.Cipriano	*mq. 6.670*
S.Barbara	*mq. 11.330*
Montegonzi	*mq. ~~1.170~~ **1.300***

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

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L)
Castelnuovo dei Sabbioni	*mq. 500*[1]
Area Centrale Termoelettrica	*mq. 66.500*
Area Mineraria	*mq. 156.750 (114.000+42.750*[2]*)*

[1] 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.

[2] 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

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

U.T.O.E.	***Dimensione (S.U.L.)***
Cavriglia	*mq. 10.000*
Castelnuovo dei Sabbioni	*mq. 10.500*[3]
Massa dei Sabbioni	*mq.680*[4]
San Cipriano	*mq. 1.330*
~~*Parco di Cavriglia*~~ **Sistema Cavriglia-sottozone esterne all'U.T.O.E.**	*1.036 posti letto* + ***mq. 3.300***

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

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L)
Castelnuovo dei Sabbioni	*mq. 500*[5]
Area Centrale	*mq. 3.300*
Area Mineraria	*mq. 4.750*

il restante 90% circa il 20% a commercio all'ingrosso ed il 70% a deposito.

[3] 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.

[4] 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.

[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.