



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Direzione Sviluppo Economico

Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano Regolatore Generale 2003

Regolamento Urbanistico

D.C.C. n. 43 del 23/03/2011

Variante U_17_2012

D.C.C. n. 107 del 23/07/2013

PRG

Variante U _04_2013

Piano attuativo per recupero ambientale con contestuale variante al Regolamento urbanistico di un'area posta nel triangolo delle cave di Quarata, loc. La Gemma

Relazione tecnica ed estratti cartografici

ID:

U_04_13_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

Sindaco
avv. Giuseppe Fanfani

Assessore
Stefano Gasperini

Direzione Sviluppo Economico
Arch. Fabrizio Beoni

Servizio Pianificazione Urbanistica
Arch. Roberto Calussi

Garante della Comunicazione
Dott.ssa Cecilia Agostini

VARIANTE AL RU CONTESTUALE AL PIANO DI RECUPERO AMBIENTALE DI UN'AREA POSTA NEL TRIANGOLO DELLE CAVE DI QUARATA IN LOC. LA GEMMA (P.U. 04/13)

Richiedente : Ditta Inerti Cocci loc. Ponte Buriano 32, Arezzo

RELAZIONE ALLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. INQUADRAMENTO GENERALE AREA DI INTERVENTO

La richiesta nasce dalla necessità della Ditta Inerti Cocci srl di dotarsi di una modesta area estrattiva (mq 5.283) con la contestuale riqualificazione ambientale di un più ampio compendio di terreni circostanti (mq 59.000 circa). Il terreno in oggetto è posto, tra l'altro, in prossimità dell'impianto di trasformazione di inerti di proprietà della Ditta stessa (ca 300 m di viabilità di cantiere).

La Variante determina l'uso di nuove aree estrattive per recuperare aree in condizioni di degrado:

- socio-economico, in quanto i terreni non possono essere coltivati
- idrogeologico, dovuto ad un ripristino del piano campagna non uniforme e posto a quote inferiori rispetto alle aree circostanti, alla presenza di movimenti gravitativi nelle scarpate perimetrali e di cumuli di terreno ricoperti da arbusti spinosi.

L'area è stata escavata in tempi diversi (1982-2000) e il recupero ambientale complessivo realizzato non ha caratteristiche unitarie.

Descrizione catastale :

F.69 Sez.A p.lle :

132, 195, di proprietà INERTI COCCI

141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 di proprietà PAIONNI ROBERTO

46, 164, 165, 166, 193 di proprietà PAIONNI CATERINA, PAIONNI ROSSELLA, ANGIOLETTI ELISABETTA

194 di proprietà PAIONNI BRUNO (deceduto 1/11/1998 pratica di successione in corso Eredi : PAIONNI CATERINA, PAIONNI ROSSELLA, ANGIOLETTI ELISABETTA)

85, 142, 143, 218, 219, 220 di proprietà PAIONNI ROBERTO, PASQUINI AGOSTINO IGNESTI GIUSEPPE 131

253 (ex 148), 255 (ex 149), 257 (ex 158) di proprietà Calussi Settimia e Innocentini Santi. In data 25/11/2013 è stato stipulato un contratto preliminare di vendita alla Ditta Inerti Cocci srl avente ad oggetto tali p.lle. Il contratto di trasferimento dovrà essere stipulato entro il 31/01/2014.

PRAER :

L'allegato 1 Elaborato 2 del PRAER con particolare riferimento alla parte II punto 4 "Recupero di cave dismesse" recita:

"4.1 I Comuni al fine di incentivare il recupero ambientale di cave dismesse o di ravaneti di cave non più attive che presentano situazioni di degrado ambientale e per le quali non vi sia preventivo impegno alla sistemazione, possono procedere a specifica variante al RU e al PS, anche per aree esterne ai perimetri dei bacini individuati nelle cartografie di PAERP, secondo quanto disposto al punto successivo, avvalendosi del quadro conoscitivo e degli indirizzi contenuti nel PAERP.

4.2 I Comuni possono consentire interventi di escavazione, di movimentazione di terre e di materiali lapidei, prevedendo anche la possibilità di una parziale commercializzazione del materiale escavato purchè vengano rispettate le seguenti condizioni:

a) l'attività di escavazione deve essere finalizzata al recupero funzionale e di messa in sicurezza del sito di cava prevedendo la possibilità di commercializzare una quantità di materiale non superiore al 30% di quanto già estratto nella cava al momento della cessazione dell'attività estrattiva. Entro tale limite i comuni individuano le effettive quantità massime di materiale da escavare e da commercializzare in funzione delle necessità del corretto recupero del sito;

b) la realizzazione di interventi di recupero ambientale, funzionale e di messa in sicurezza è subordinata ad una apposita convenzione tra il comune ed il soggetto richiedente, da sottoscrivere prima del rilascio dell'autorizzazione all'escavazione; tale convenzione deve individuare le opere e gli interventi nonché le modalità di attuazione per il progetto di recupero;

c) la durata complessiva degli interventi di recupero non può essere superiore a sei anni.

4.3 I comuni individuano i ravaneti...(omissis)

4.4 L'attività di cui ai punti precedenti è sottoposta all'autorizzazione di cui agli artt. 12, 13 e 14 della L.R. 78/1998.

L'area è compresa all'interno della carta dei giacimenti (102 V 4) e della carta delle risorse (102 V 4) del PRAER.

PAERP :

L'art. 5 del PAERP "Indirizzi per il recupero ambientale di cave dismesse" recita:

"Art. 5. Indirizzi per il recupero ambientale di Cave dismesse

1. La Carta delle Cave dismesse da recuperare, scala 1:10.000, individua le cave dismesse che presentano situazioni di degrado ambientale per le quali non vi sia preventivo impegno attivato, o attivabile, alla sistemazione, e per le quali si ritiene necessario operare per un loro recupero ambientale.

2. Il Comune può operare per il recupero ambientale delle cave dismesse, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Punto 4 della Parte II dell'Elaborato 2 al P.R.A.E.R. – Prescrizioni e criteri per l'attuazione del P.R.A.E.R. – con riferimento alle aree individuate nella Carta delle Cave dismesse da recuperare, scala 1:10.000, ovvero, anche con riferimento ad aree diverse da quelle individuate in tale Carta, avvalendosi del Quadro Conoscitivo e degli Indirizzi contenuti nel P.A.E.R.P.

3. Nel caso in cui il Comune intenda consentire interventi di nuova escavazione, di movimentazione di terre e di materiali lapidei al fine di favorire l'azione di recupero ambientale di cave dismesse in aree per le quali la Carta dei Condizionamenti individui l'esistenza di vincoli ostativi alla conduzione di attività estrattiva, il Comune assicura che l'intervento di recupero avvenga secondo le modalità stabilite nel successivo comma 6.

4. Il Comune, anche attraverso i contenuti della Convenzione da sottoscrivere prima del rilascio dell'autorizzazione alla escavazione, assicura che la realizzazione degli interventi di recupero ambientale avvengano in modo da ricostituire le caratteristiche ed i valori paesaggistici ed ambientali in forme coerenti con il contesto circostante e nel rispetto degli indirizzi specifici riportati nella Carta delle Cave dismesse da recuperare.

5. Modifiche dei perimetri delle aree da recuperare individuate nella Carta delle Cave dismesse da recuperare, scala 1:10.000, potranno essere previste dal Comune, ma al solo fine di garantire un più completo ed efficace intervento di ripristino ambientale della cava dismessa.

6. La Carta delle Cave dismesse da recuperare riporta, in un'apposita sezione, la individuazione di cave dismesse per le quali si ritiene che un loro efficace recupero ambientale possa essere perseguito solo mediante la preventiva approvazione, da parte del Comune, di uno specifico Piano attuativo, così come previsto dall'Articolo 10, comma secondo, della L.R.T. 78/1998."

Prescrizioni localizzative e aree di recupero (PAERP) :

L'area non è individuata tra le nuove prescrizioni localizzative né tra le aree di recupero.

Carta dei condizionamenti (PAERP) :

L'area non è sottoposta a condizionamenti.

Piano strutturale:

C.06 : V3 pianura coltivata;

C.04c : aree ad esclusiva funzione agricola

C.08 schemi direttori ed aree strategiche : 4.7 la cittadella del tempo libero: il triangolo delle cave

Carte geologiche (piano strutturale):

Carta pericolosità sismica: S3 sismica locale elevata

Carta Pericolosità geomorfologica: parte G.3 Pericolosità geomorfologica elevata: aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti, aree con indizi di instabilità, aree interessate da intensi fenomeni erosivi e subsidenza; parte G.2 Pericolosità geomorfologica media: aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati, aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

Carta Pericolosità idraulica : I.2 Pericolosità idraulica media

Regolamento urbanistico:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti	sistema ambientale - sottosistema V3 la pianura coltivata
Zone territoriali omogenee	E zone destinate ad usi agricoli
Tipi e varianti di paesaggio	alluvioni antiche e recenti - c: pianure
	aree esterne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05
Aree di trasformazione	Area Strategica d'Intervento ASI4.7

L'art. 86 del RU inoltre ammette : *“Come previsto dal PRAER all'art. 4 dell'Elaborato 2 parte II e dal PAERP all'art. 5 comma 2 delle Norme Tecniche, al fine di incentivare il recupero delle cave dismesse che presentino situazioni di degrado ambientale e per le quali non vi sia preventivo impegno alla sistemazione, è ammessa la coltivazione, anche per aree diverse da quelle individuate nella carta delle cave dismesse da recuperare, previa approvazione di specifico piano attuativo in variante al Regolamento Urbanistico”*

2. VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante al RU e condizioni per l'attivazione del piano di recupero:

Ai sensi dell'art. 86 delle NT del RU e delle norme soprarichiamate del PRAER e del PAERP la variante in oggetto, contestuale al piano di recupero, consiste :

1. nell'introduzione nelle tavole Usi del suolo del Regolamento Urbanistico di un perimetro coincidente con quello del piano di recupero contraddistinto con la sigla **Ir (area di recupero)**.

2. nella rettifica del tracciato della strada vicinale del Sorbo, individuata come viabilità storica nel RU, come presa d'atto della situazione di fatto esistente e in conformità alla

planimetria catastale. Tale viabilità, che non sarà interessata da alcun intervento, rappresenta il limite nord del perimetro del piano di recupero e della variante al RU.

Esistono le condizioni per l'attivazione della procedura di recupero individuata in quanto l'area in oggetto è caratterizzata da :

- 1) **degrado di tipo : ambientale, socioeconomico e idrogeologico** per la presenza di :
 - a) ristagni idrici prospicienti la strada vicinale del sorbo, accumuli di terreno, presenza di vegetazioni infestanti che non rendono possibile l'attività agricola;
 - b) presenza di movimenti gravitativi nelle scarpate morfologicamente più ripide poste in prossimità del metanodotto, problemi di stabilità dei fronti e disomogeneità delle pendenze.

2) **assenza di preventivi impegni alla sistemazione.** Come già evidenziato una parte dell'area è stata assoggettata ad escavazione tra il 1982/83 mediante comunicazione al Corpo delle Miniere, procedura previgente rispetto agli adempimenti di cui alla successiva L.R. 36/1980 e non soggetta quindi agli obblighi previsti all'art. 4 relativi all'impegno alla risistemazione delle aree escavate.

Ricostruzione storica area di escavazione :

Secondo la ricostruzione storica effettuata dai richiedenti ed in base alle foto aeree, la prima attività di escavazione sull'area in oggetto ha avuto inizio negli anni 1982-83 previa comunicazione al Reale Corpo delle Miniere della Regione Toscana antecedente al 1980. Questa comunicazione (precedente al regime introdotto dalla L.R. 36/80) non prevedeva alcun impegno al ripristino né atti di convenzione con l'A.C.

Successivamente sono state escavate e ripristinate in parte le aree contermini con varie autorizzazioni (n. 842/1993, 997/1994, 1.000/1994, 501/1995, 97/2000). Gli impegni fideiussori relativi sono stati svincolati fatta eccezione per l'area con autorizzazione 997/94.

Dati quantitativi :

Le superfici da estrarre ammontano a mq 5.283. Supponendo un'altezza del fronte di scavo pari a 6,60 m (escluso il cappellaccio di 1,50 m) la volumetria escavabile risulta pari a 34.868 mc. La quota di escavazione risulta a 241,00 m superiore di 2 m dalla quota di falda indicata a 239 m (vedi relazione geologica e carta idrogeologica).

SUPERFICIE AREA ESCAVABILE	ALTEZZA FRONTE DI SCAVO	NUOVA VOLUMETRIA ESCAVABILE
5.283 mq	6,60 m	34.868 mc

L'area già estratta autorizzata attraverso il Corpo delle Miniere ha una superficie pari a 24.155 mq. Ipotizzando un'altezza del banco (6,90 m) pari alla differenza dalla quota dell'originario piano di campagna (249,40 m) e la quota media dell'attuale fondo cava (242,50 m) così come ora sistemato ed escludendo il cappellaccio di circa 1,50 m, è stata considerata un'altezza di banco pari a 5,40 m. Per cui la volumetria escavata risulta pari a 118.464 mc.

SUPERFICIE AREA ESCAVATA senza impegno al ripristino	ALTEZZA FRONTE DI SCAVO	VOLUMETRIA ESCAVATA	30% VOLUME ESCAVABILE
21.938 mq	5,40 m	130.437 mc	39.131 mc

Il 30% di tale volumetria, che risulta pari a 39.131 mc, è superiore a quella potenzialmente escavabile pari a 34.868 mc.

30 % VOLUME ESCAVABILE in base alla precedente escavazione e senza impegno al ripristino	NUOVA VOLUMETRIA ESCAVABILE
39.131 mc	34.868 mc

3. VALUTAZIONE DI COERENZA

Contenuti della L.R. 1/05

La seguente valutazione di coerenza viene effettuata ai sensi dell'art. 11 comma 2 L.R. 01/05 che recita:

2. Ai sensi di quanto previsto dagli articoli 48, 51, 53, 55, 56 e 67, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio contengono:

- a) le apposite analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni dei piani;
- b) la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana.

Coerenza interna/esterna

Per quanto riguarda il punto a): coerenza interna/esterna della variante rispetto alla pianificazione sovraordinata e a quella comunale si può affermare che la variante al RU risulta:

1. **Coerente con il P.I.T. regionale** approvato con D.C.R. 24 Luglio 2007, n. 72 e successiva variante d'implementazione adottata con Delibera del Consiglio Regionale 16 Giugno 2009 n. 32 in quanto in quanto la variante non ricade in nessuno dei seguenti ambiti:

- a) elementi costitutivi naturali di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT adottato;
- b) elementi costitutivi antropici di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT adottato;
- c) elementi costitutivi: insediamenti e infrastrutture di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT adottato;
- d) beni paesaggistici soggetti a tutela di cui alla scheda 4, Sezione 20 Ar, del PIT adottato.

2. **Coerente con il PRAER regionale** : non necessita di variante in quanto attivabile la procedura di cui all'allegato 1 Elaborato 2 del PRAER con particolare riferimento alla parte Il punto 4 "Recupero di cave dismesse".

3. **Coerente con il P.T.C.P.:** la coerenza della presente variante rispetto al P.T.C.P. approvato dalla Provincia di Arezzo con delibera di C.P. n. n. 72 del 16.05.2000 trova presupposto e verifica nella coerenza tra il Piano Strutturale del Comune di Arezzo, approvato con delibera di C.C. n. 136 del 12.07.2007 e il P.T.C. vigente all'epoca dell'approvazione del PS stesso.

4. **Coerente con il PAERP** : non necessita di variante in quanto attivabile la procedura di cui all'art. 5 del PAERP "Indirizzi per il recupero ambientale di cave dismesse".

5. **Coerente con il Piano Strutturale** del Comune di Arezzo approvato con Del. C.C. n. 136 del 12.07.2007.

6. **Variante al Regolamento Urbanistico** approvato con DCC 43 del 23/03/2011: la variante consiste nell'introduzione nelle tavole Usi del suolo del Regolamento Urbanistico di un

perimetro coincidente con quello del piano di recupero contraddistinto con la sigla **lr** (area di recupero) di cui all'art. 86 delle NT.

4. VALUTAZIONE EFFETTI

Per quanto riguarda il punto b); la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana:

1. **effetti a livello paesaggistico** : si prevedono effetti positivi in quanto si riconduce un'area degradata all'uso agricolo originario. La finalità dell'intervento è l'eliminazione di tale degrado ed il recupero a fini agricoli cercando allo stesso tempo di ricostituire un idoneo ambiente naturale.

2. **effetti a livello territoriale, economico e sociale** : si prevedono effetti positivi in quanto l'area potrà ritornare ad avere una sua redditività agricola dopo l'attività di escavazione ed un adeguato ripristino. A livello generale il recupero di aree degradate consente di ridurre la necessità di aprire nuovi fronti di scavo su aree vergini con un effetti positivi a livello territoriale, economici e sociali.

3. **effetti a livello della salute umana** : l'impatto sulla salute umana sarà pressochè nullo dato che trattasi di un'area di modeste dimensioni avente la caratteristica di essere ubicata in prossimità dell'impianto di lavorazione inerti. Con l'escavazione pertanto si realizzerà una sorta di "km 0" dell'attività. La viabilità principale non sarà interessata dal traffico veicolare pesante e l'attività sarà circoscritta ad un ambito molto limitato. Non si prevedono pertanto impatti sulla salute umana.



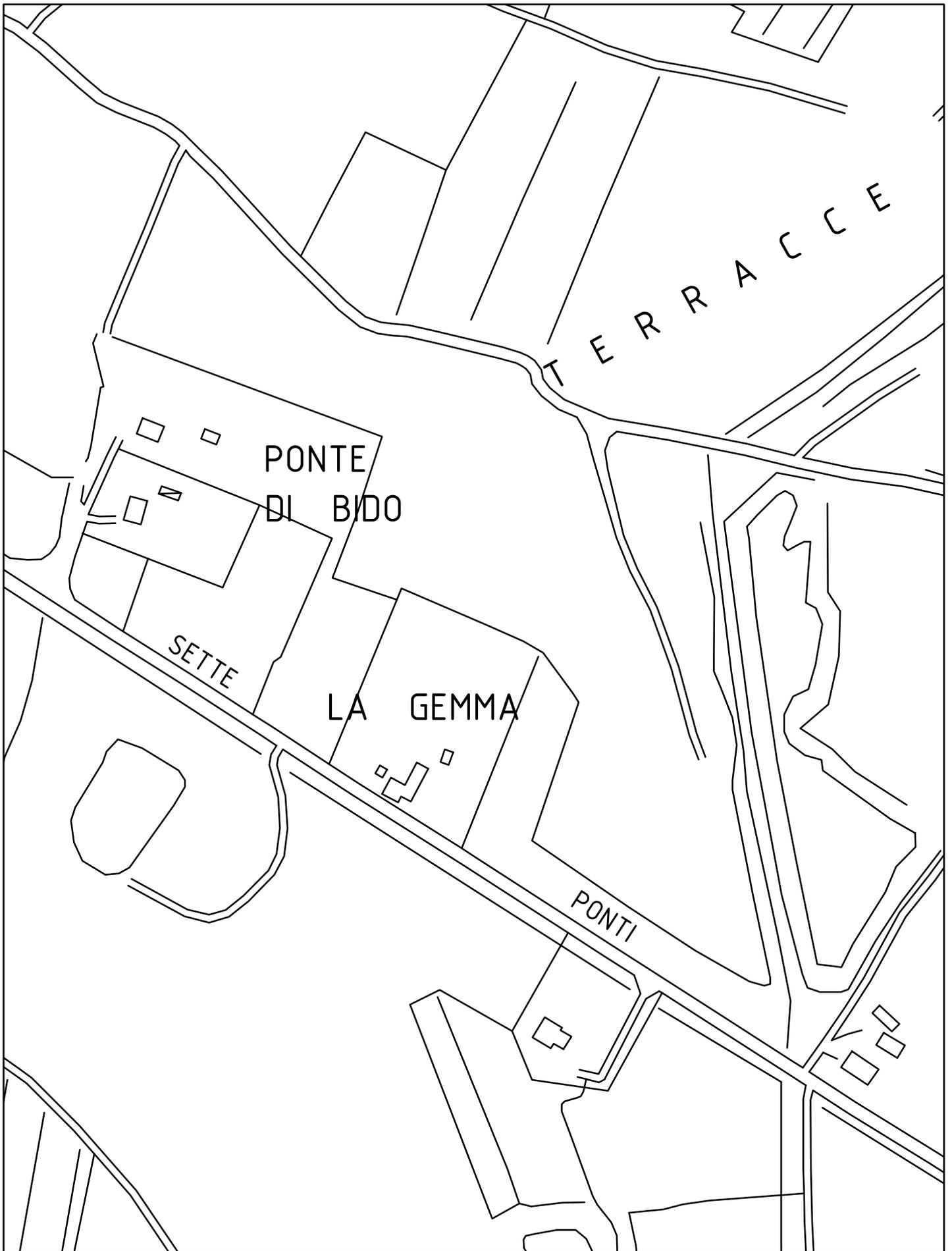






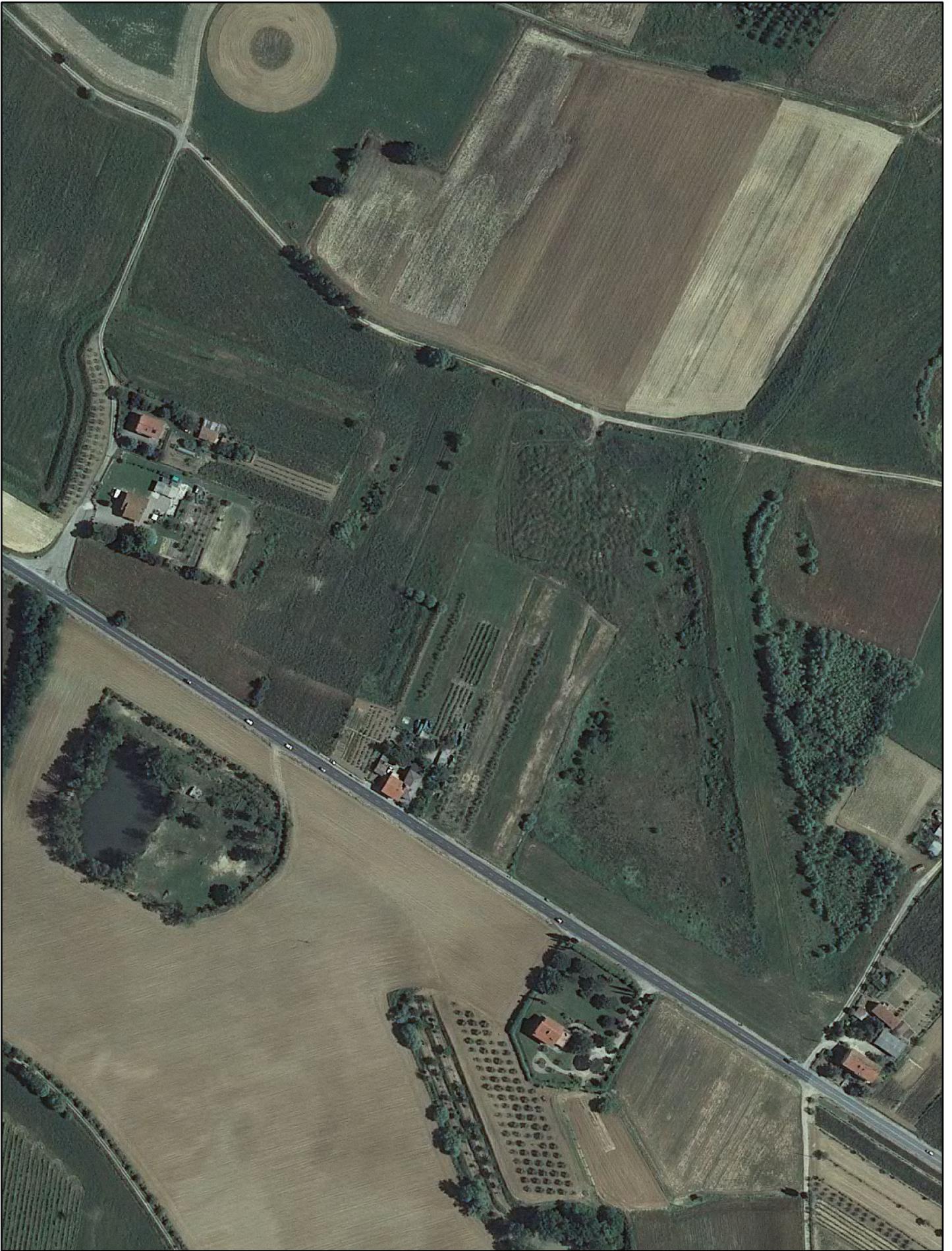






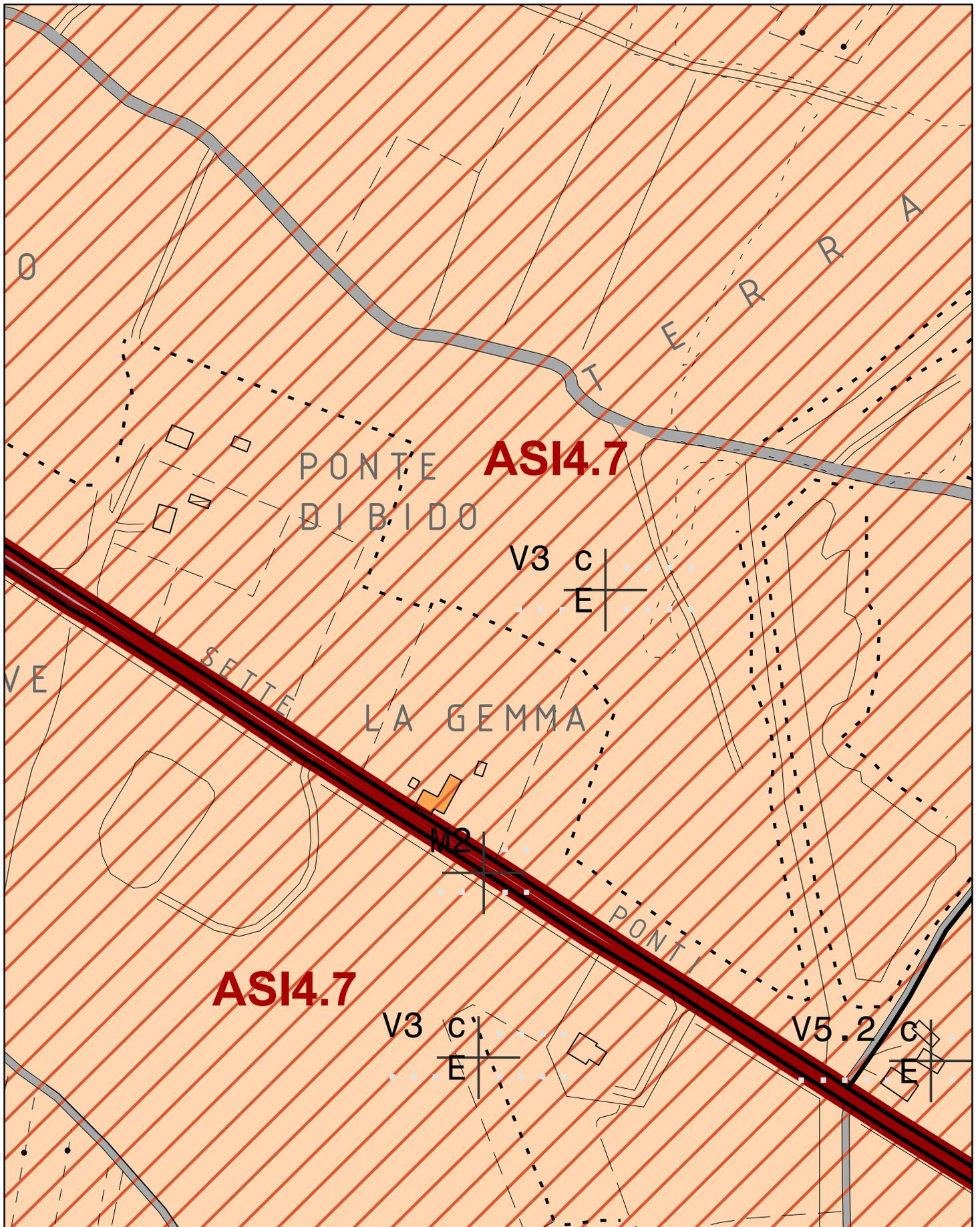
U_04_2013
CTR

scala 1:3000



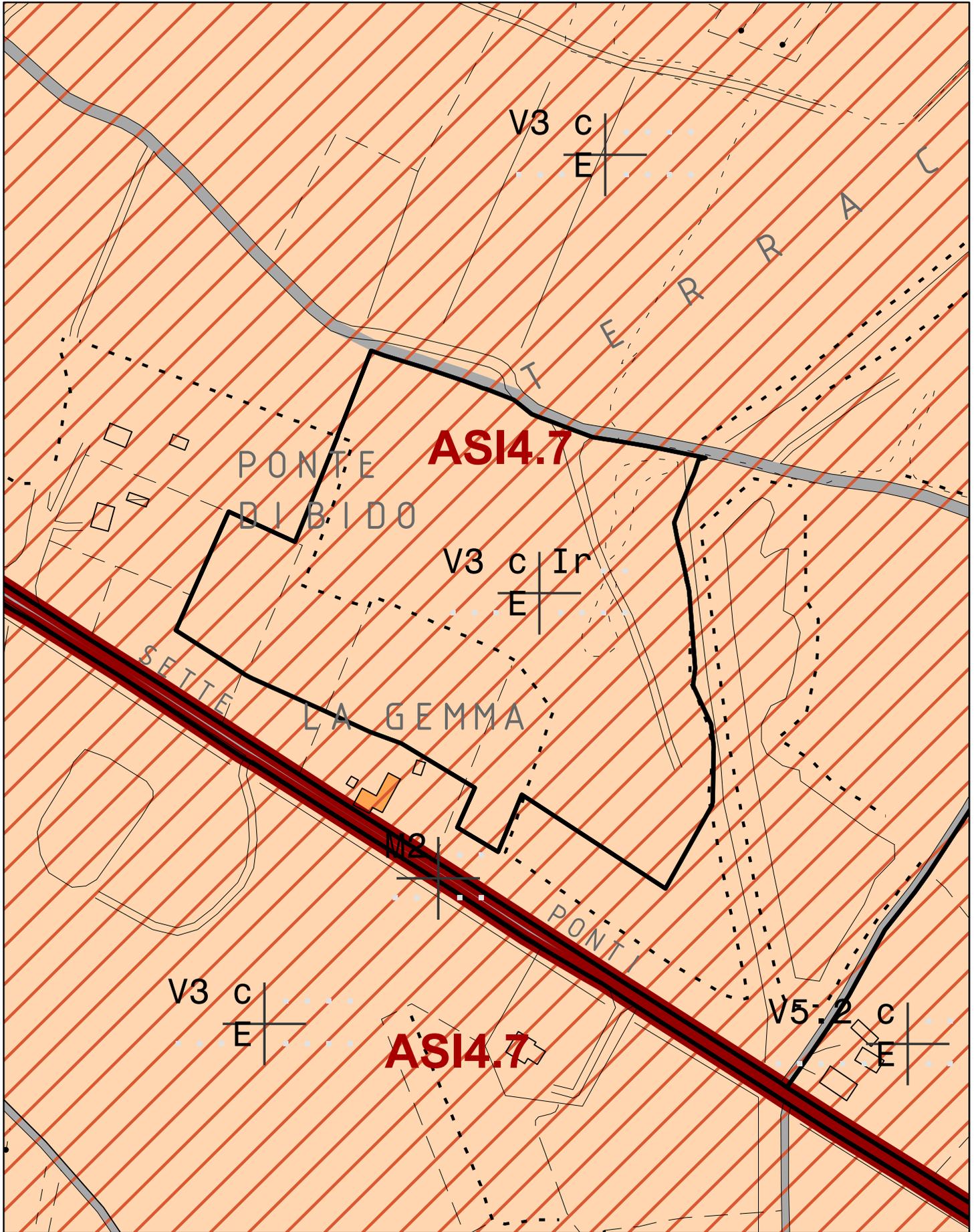
U_04_2013
ORTOFOTO

scala 1:3000



U_04_2013
REGOLAMENTO URBANISTICO
STATO ATTUALE

Scala 1:3000



Regolamento Urbanistico

Comune di Arezzo