



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 _06_2013

Variante al Regolamento urbanistico ATS 0602 Loc.Antria

Relazione tecnica ed estratti cartografici

ID:

U_06_13_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

Sindaco
av. 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 AREA DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA ATS0602 ANTRIA

Relazione illustrativa

L'area di trasformazione strategica ATS 0602 riguarda il completamento della scheda n.13 del previgente P.R.G., scheda che era stata divisa in due stralci funzionali dei quali solo uno è stato realizzato. La divisione in due stralci funzionali era stata dettata dalla presenza della strada vicinale che scendendo dal colle soprastante, divideva fisicamente in due le aree inserite nella scheda.

L'area è costituita da un appezzamento di terreno agricolo tipico del contesto ambientale della campagna Toscana. Le coltivazioni in atto, peraltro ormai semi abbandonate, sono parte a vigneto oliveto e parte a seminativo arborato. L'area, costeggiando la proprietà Chiodini, arriva alla strada pubblica comunale che porta al centro della frazione.

Si tratta di un terreno ad andamento quasi pianeggiante in lieve pendenza senza particolari scoscendimenti, fisicamente inquadrata dalla presenza di confini naturali quali a nord-est una strada campestre, a nord-ovest un fosso di campo di lieve entità, a sud-ovest da un terrazzamento e a sud-est dal fosso di scolo delle acque piovane che scende da monte. Tale fosso non risulta tra quelli elencati come acque pubbliche.

Al di là di tale fosso si trova appunto la residua proprietà Chiodini con il vecchio fabbricato poderale, e a seguire, risalendo, un insediamento residenziale di recente realizzazione.

Infine a nord-est la strada vicinale anzidetta chiusa dall'area interessata dal fosso di scolo.

La previsione urbanistica per la ATS0602 consiste nella realizzazione di un complesso residenziale per una superficie utile lorda massima di 2750 mq da distribuire in lotti di superficie minima di 900mq con tipologia a casa isolata.

Il piano attuativo presentato per l' ATS 0602 propone realizzare di una serie di fabbricati residenziali su ampi lotti.

Tale piano attuativo risulta in variante alle previsioni della scheda del RU per i seguenti aspetti:

- Modifiche alla perimetrazione del comparto con conseguente lieve aumento della superficie della scheda senza alcun aumento della SUL realizzabile.
- Eliminazione della previsione di realizzazione del marciapiede sulla strada per Antria.
- Sistemazione mediante asfaltatura della strada a monte che collega l'area alla piazza di Antria (questo tratto di strada è fuori dal comparto). La viabilità di lottizzazione verrà collegata a questa strada realizzando la tombatura di parte del fosso che attualmente

separa l'area di lottizzazione dal paese. Tale sistemazione viaria permetterà di raggiungere il centro della frazione a tutti i residenti della zona a ovest, alleggerendo notevolmente il traffico gravante attualmente sulla strada di Antria, in questo tratto piuttosto stretta, adesso unico accesso al paese.

L'area interessata al Piano Attuativo è catastalmente rappresentata nel foglio 45 di Arezzo sezione A dalle particelle 97 – 157 – 98 (in parte) – 104 (in parte) – 96 – 95 (in parte) – 93 (in parte) della superficie complessiva di mq 25512, di proprietà degli eredi Chiodini.

LA VALUTAZIONE DELLA COERENZA

Il processo di valutazione di coerenza individua quale elemento di base i principi della sostenibilità dello sviluppo della tutela e valorizzazione delle risorse essenziali del territorio, così come definite dalla L.R. 1/2005.

Per il livello di valutazione di coerenza esterna (cioè rispetto agli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti e ad altri atti e piani) sono stati presi in considerazione i piani e i programmi gerarchicamente superiori, il P.I.T., il P.T.C.P., il PS.

Per quel che concerne la valutazione di coerenza interna questa si è invece concentrata sull'articolazione in finalità, obiettivi ed azioni, in termini di compatibilità e sostenibilità.

Durante tutta la fase di formazione della variante al RU, la valutazione ha fatto riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale vigenti rapportandosi con gli stessi.

COERENZA ESTERNA

Il processo di valutazione della coerenza esterna è stato valutato in riferimento ai seguenti strumenti di pianificazione:

- Piano d'Indirizzo Territoriale (PIT) approvato dalla Regione Toscana con Del. C.R. n. 72 del 24.07.2007;
- Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) approvato dalla provincia di Arezzo con Del. C.P. n. n. 72 del 16.05.2000;
- Piano Strutturale (PS) del comune di Arezzo approvato con Del. C.C. n. 136 del 12.07.2007.

La variante proposta, avendo modifiche di lievissima entità rispetto alle previsioni del RU che riguardano principalmente il perimetro della scheda, risulta coerente sia rispetto al PTCP, sia rispetto al PIT P.S. che al PS. non ha impatti con effetti negativi. Risulta quindi rispettata la coerenza interna.

COERENZA INTERNA

La verifica della coerenza interna è stata svolta tenendo a riferimento gli obiettivi fissati, valutando le corrispondenti azioni previste e gli effetti ambientali e territoriali attesi.

Sono stati valutati per la fase di adozione della variante effetti ambientali, territoriali, sociali, economici, sulla salute umana.

Sono state prese in esame in modo integrato le azioni per il raggiungimento degli obiettivi stabiliti dalla variante.

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI CHE DALLE PREVISIONI DERIVANO A LIVELLO PAESAGGISTICO, TERRITORIALE, ECONOMICO, SOCIALE E SULLA SALUTE UMANA

Individuazione dei possibili effetti

Il processo valutativo ha riguardato valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana. Le risorse che sono state prese in considerazione sono il suolo, l'acqua, l'aria, le condizioni microclimatiche, i sistemi ambientali, gli insediamenti, i fattori socio-economici e le relative interrelazioni.

Effetto generato sugli elementi costitutivi del sistema territoriale ed antropico

- Acqua:** Acque superficiali: la variante al RU non comporta una modifica delle superfici permeabili dell'area rispetto alle previsioni di piano in quanto non modifica la sul, la tipologia e neppure il numero dei piani degli edifici. L'impatto rispetto a tale componente del sistema ambientale è da considerarsi nullo.
- Depurazione e Scarichi:** La variante non modifica le previsioni della scheda. L'impatto rispetto a tale componente è da considerarsi nullo.
- Aria:** Inquinamento atmosferico: non si evidenziano criticità in quanto la variante non comporterà un incremento di emissioni in atmosfera
- Inquinamento acustico:** La variante non prevede un incremento dell' inquinamento acustico nell'area d'intervento. Determinerà altresì una diminuzione di rumore nella piazza di Antria dovuto alla possibilità di accedere alla nuova lottizzazione dalla nuova strada pertanto la variante determinerà la riduzione del traffico nel paese. L'impatto a tal proposito è da considerarsi positivo.
- Suolo e Sottosuolo:** Gli interventi previsti dalla variante non agiscono in maniera rilevante sul sottosuolo e non comportano inquinamento di falda. L'impatto rispetto a tale componente è da considerarsi nullo.
- Energia:** La zona è servita da rete elettrica gestita da ENEL; le previsioni della variante non comportano modifiche alla rete elettrica esistente. L'impatto rispetto a tale componente è da considerarsi non negativo.
- Rete Gas Metano:** la zona è servita da rete gas metano; le previsioni della variante incidono in modo irrilevante sul fabbisogno. L'impatto rispetto a tale componente è da considerarsi non negativo.
- Gestione Rifiuti urbani:** l'area risulta servita dal sistema di raccolta pubblica rifiuti. La variante incide in maniera irrilevante su tale componente.
- Paesaggio ed ambiente naturale:** L'area non è soggetta a vincoli specifici per quanto riguarda fauna e flora; La variante permette di mantenere le alberature di pregio esistenti (cipressi, olivi e quercie centenerie) apportando modifiche di perimetro alle aree destinate a verde pubblico. l'impatto è pertanto da considerarsi positivo.
- Insedimenti storici e patrimonio culturale:** La variante non interessa aree con insediamenti storici essendo una zona di nuova espansione. L'impatto è pertanto da considerarsi nullo.
- Viabilità e Traffico:** l'intervento di realizzazione di una nuova viabilità che verrà collegata alla viabilità esistente permetterà un più agevole collegamento con il centro della frazione,

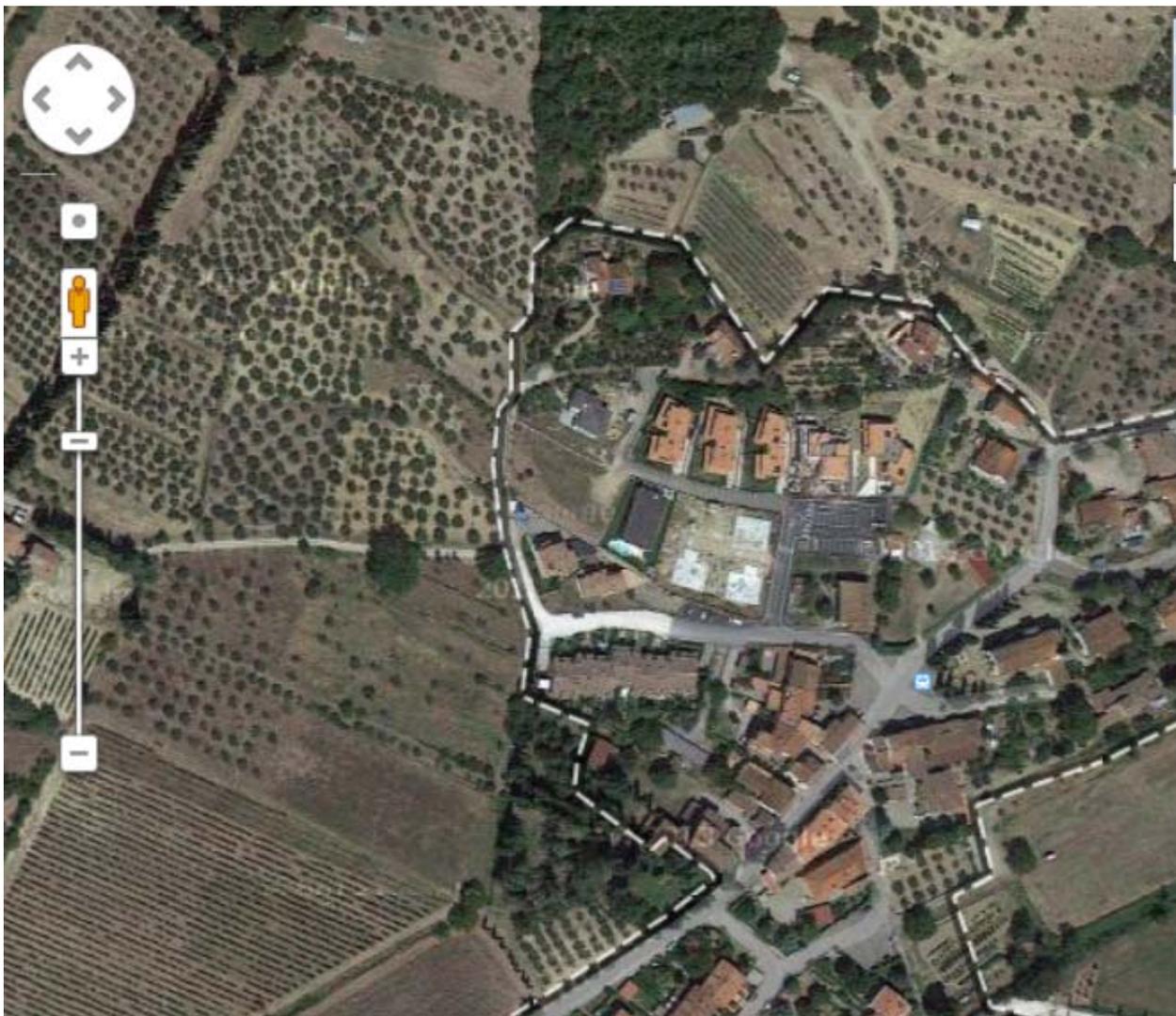
determinando riduzione del traffico e del livello di inquinamento ambientale e migliorando la qualità della vita per gli attuali residenti riducendo anche il rischio di incidenti stradali. L'impatto è pertanto da considerarsi positivo.

- **Presenza di elementi inquinanti o di disturbo:** Non si evidenziano elementi di criticità. L'impatto è pertanto da considerarsi nullo.

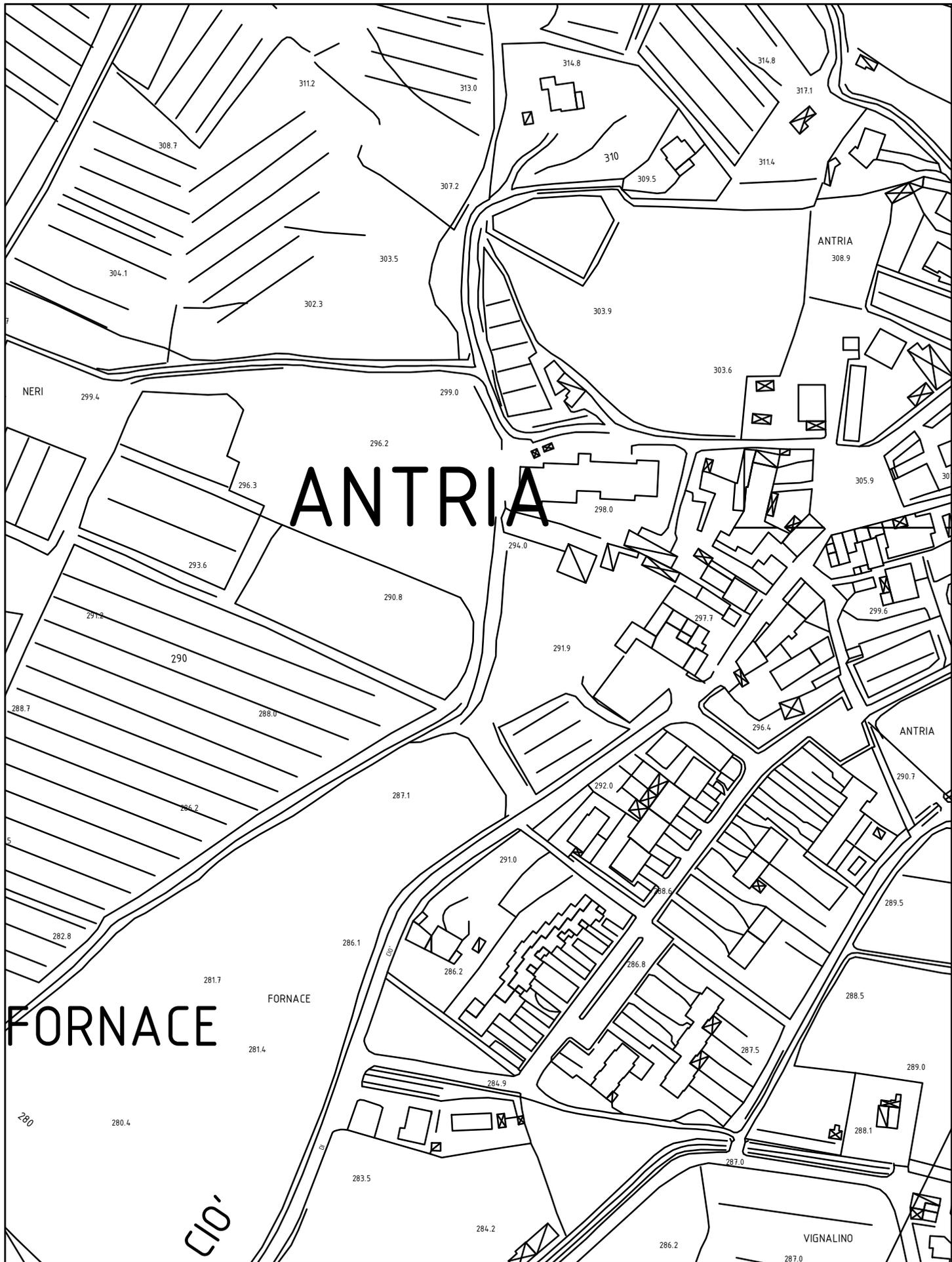
Sostenibilità

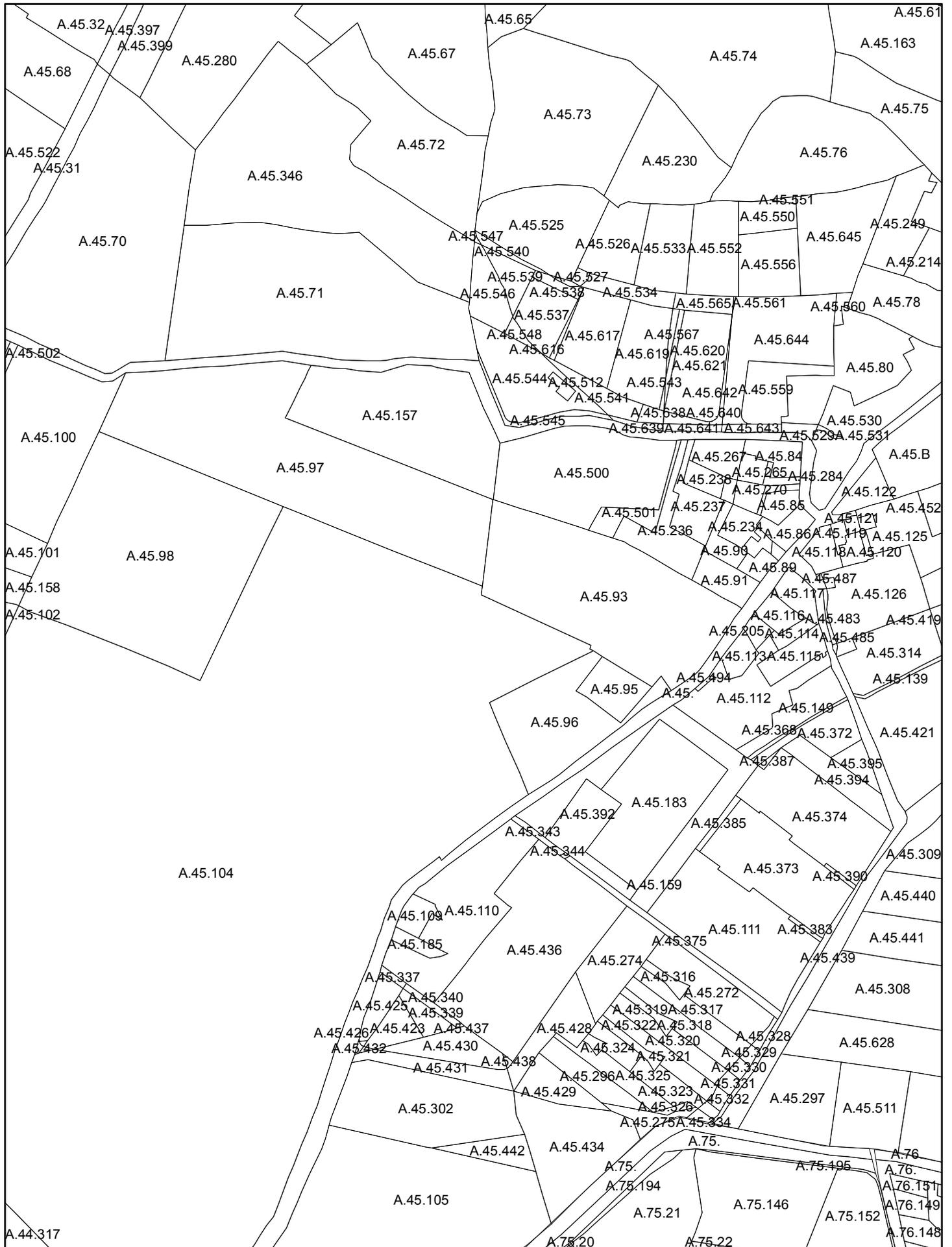
La variante al RU proposta non influisce in modo significativo sugli elementi costitutivi del sistema territoriale ed antropico pertanto possiamo ritenere che la stessa è sostenibile. Oltretutto sono previste azioni migliorative dell'assetto attuale delle componenti territoriali e non è previsto un incremento dell'uso delle risorse disponibili. Non si registrano e non si prevedono effetti negativi significativi sulle componenti sistemiche individuate. L'attuazione della variante comporterà un generale miglioramento a livello ambientale dell'ambito di intervento e pertanto si rileva la piena sostenibilità della stessa.

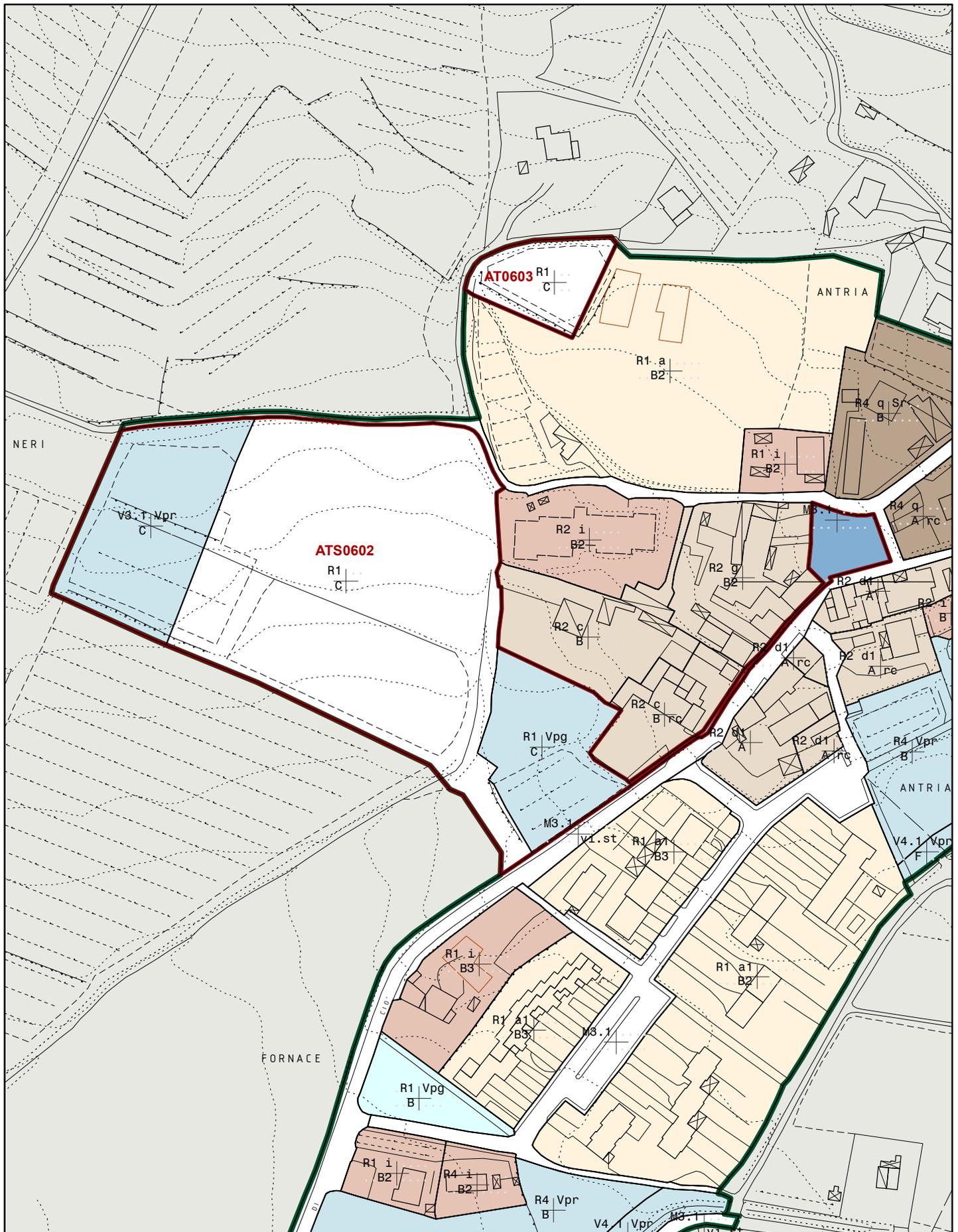
PIANO ATTUATIVO DELLA ATS0602 ANTRIA CON CONTESTUALE VARIANTE AL RU.





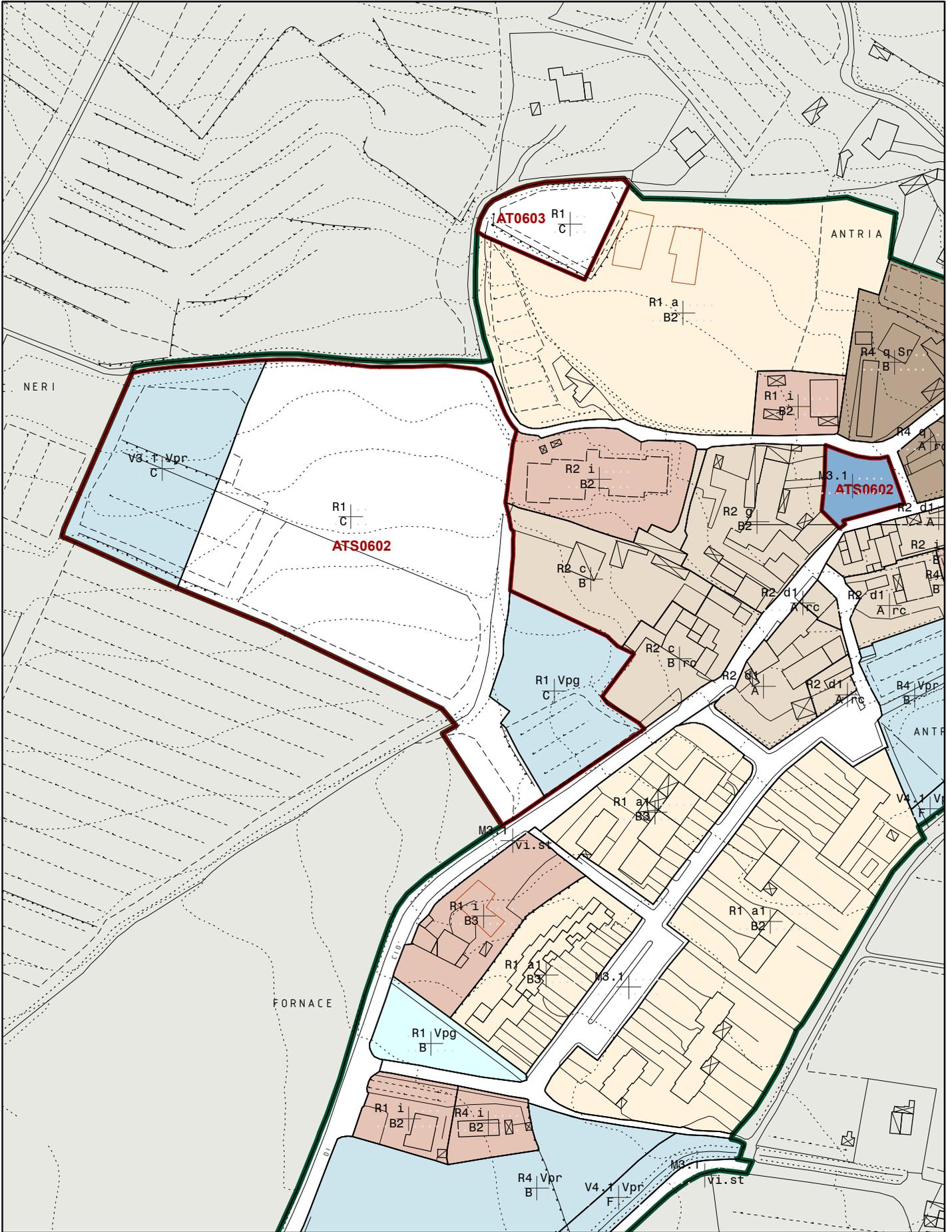






U_06_2013
REGOLAMENTO URBANISTICO
STATO ATTUALE

Scala 1:2000



U_06_2013
REGOLAMENTO URBANISTICO
STATO MODIFICATO

Scala 1:2000

STATO ATTUALE

ATS_06_02

Area di Trasformazione Strategica. Antria

L'intervento recupera una previsione non attuata del previgente piano regolatore e prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a fronte della realizzazione di un nuovo marciapiede per la frazione, la ripavimentazione della piazza e la realizzazione di un'area a verde pubblico di quartiere.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Ripavimentazione della piazza esistente.
- Realizzazione di un nuovo marciapiede per la frazione.
- Gli edifici residenziali saranno del tipo casa isolata su lotto con lotto minimo di 900 mq.
- Superficie utile lorda residenziale max.: 2.750 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Standard:

- Verde Pubblico min: 3.300 mq.
- Parcheggi Pubblici min: 500 mq (almeno 20 posti auto).

Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:

- Ripavimentazione della piazza esistente per almeno 650 mq.
- Realizzazione di un nuovo marciapiede.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo

STATO DI VARIANTE

ATS_06_02

Area di Trasformazione Strategica. Antria

L'intervento recupera una previsione non attuata del previgente piano regolatore e prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a fronte della ripavimentazione della piazza, della sistemazione di una strada e della realizzazione di un'area a verde pubblico di quartiere.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Gli edifici residenziali saranno del tipo casa isolata su lotto con lotto minimo di 900 mq.
- Superficie utile lorda residenziale max.: 2.750 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Standard:

- Verde Pubblico min: 3.300 mq.
- Parcheggi Pubblici min: 500 mq (almeno 20 posti auto).

Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:

- Ripavimentazione della piazza esistente per almeno 650 mq.
- Asfaltatura della strada (fuori comparto) che collega l'area di intervento con la lottizzazione a ovest della frazione.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo

STATO SOVRAPPOSTO

ATS_06_02

Area di Trasformazione Strategica. Antria

L'intervento recupera una previsione non attuata del previgente piano regolatore e prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a fronte della ~~realizzazione di un nuovo marciapiede per la frazione, la~~ ~~della~~ ripavimentazione della piazza, ~~della sistemazione di una strada e della~~ e la realizzazione di un'area a verde pubblico di quartiere.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- ~~Ripavimentazione della piazza esistente.~~
- ~~Realizzazione di un nuovo marciapiede per la frazione.~~
- Gli edifici residenziali saranno del tipo casa isolata su lotto con lotto minimo di 900 mq.
- Superficie utile lorda residenziale max.: 2.750 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Standard:

- Verde Pubblico min: 3.300 mq.
- Parcheggi Pubblici min: 500 mq (almeno 20 posti auto).

Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:

- Ripavimentazione della piazza esistente per almeno 650 mq.
- ~~Realizzazione di un nuovo marciapiede.~~
- **Asfaltatura della strada (fuori comparto) che collega l'area di intervento con la lottizzazione a ovest della frazione.**

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo

Regolamento Urbanistico

Comune di Arezzo