

NOTE**VALUTAZIONE AMBIENTALE E
PAESISTICA****06 – AREA DI VILLA ROSSI**
UTOE 2 – SOCI
AMBITO C – SOCI PIANO DI SILLI**ANALISI DELLO STATO DI FATTO:**

La Villa Rossi costituisce un complesso padronale con annessa fattoria alla periferia sud dell'abitato di Soci lungo la strada regionale Umbro-Tosco Romagnola, totalmente inserita dal PTCIP in *area di tutela delle ville*.

Oltre alla qualità e consistenza dell'agglomerato rurale l'area si caratterizza per il rapporto casa padronale - percorso campestre - fattoria, e casa padronale - percorso agricolo - torrente Archiano.

Lo sviluppo edilizio degli anni '60, fino ai recenti sviluppi residenziali, anche in attuazione, ha modificato l'ambiente agricolo nella parte più prossima alla strada regionale, appesantito da notevoli sviluppi residenziali ed artigianali-produttivi (CAMIP, Borri, Corezzi), che risultano del tutto incongrui rispetto al complesso oggetto di tutela e alla relativa area di protezione.

INTERVENTO PROPOSTO:

L'intervento proposto, nel quadro degli obiettivi generali di tutela del Piano Territoriale di coordinamento della Provincia di Arezzo, si propone i seguenti obiettivi principali di miglioramento ambientale:

- Correggere una previsione urbanistica erronea che consentiva un ulteriore sviluppo della zona artigianale
- valorizzare pienamente la villa;
- mascherare le scadenti cortine edilizie a nord e a sud;
- razionalizzare il sistema viabilistico e migliorare i collegamenti con l'Archiano.

Conseguentemente, proprio nella prospettiva di tutela della villa e dell'ambiente circostante, viene eliminata l'area a destinazione produttiva prevista dal vigente PRG posta sui due lati della strada campestre, in modo da rendere liberi i convisivi e preservare viabilità storiche e importanti segni del territorio e della cultura agricola.

Per migliorare la schermatura dell'area di tutela a nord e sud sono previsti due interventi:

- a nord una linea edificata con una porzione di verde pubblico a filtro delle disordinate lottizzazioni residenziali esistenti. Tale intervento permette in particolare il collegamento tra due vie (una prevista dal piano, una già realizzata di lottizzazione);
- a sud una fascia edificata con una porzione di verde pubblico a filtro delle lottizzazioni produttive esistenti.

Gli interventi edificatori sono condizionati alla realizzazione delle nuove arterie stradali, di piccola entità, ma di capitale importanza per riconnettere viabilità minori di lottizzazioni residenziali e artigianali già esistenti (a nord e a sud) e ricollegarle alla strada regionale, in tal modo alleggerita del traffico locale, che viene diluito in strade secondarie, ora sottoutilizzate.

DESTINAZIONE, PARAMETRI DIMENSIONALI:

Sono previsti i seguenti parametri dimensionali e destinazioni:

- Sono previste n. 6 case di due piani fuori terra a destinazione residenziale all'interno di lotti i cui confini saranno meglio definiti da schermature alberate.
- Eventuali garage saranno ricavati al piano interrato, evitando corpi ad un piano posti in aderenza. Le aree scoperte saranno destinate a prato o inghiaiate, con limitate pavimentazioni in pietra.

VERIFICA DI COMPATIBILITA' URBANISTICA:

La compatibilità urbanistica è prevista dalle seguenti misure:

- la volumetria totale massima consentita di circa mc 3600; determina carichi urbanistici suppletivi congrui al contesto esistente, dotato già delle necessarie reti stradali, infrastrutturali e servizi.
- Sono previsti nuovi brevi tratti stradali che mettono in rete tratti stradali scollegati e sottoutilizzati esistenti. In particolare è prescritto il proseguimento della strada di lottizzazione Corezzi a nord, la connessione a sud con la ex lottizzazione Borri e il completamento e la destinazione ad uso pubblico dei percorsi di collegamento al torrente Archiano.

VERIFICA DI COMPATIBILITA' PAESISTICA:

La buona compatibilità paesistica dell'intervento è garantita dalle seguenti misure:

- Le reti stradali e le nuove edificazioni sono coerenti con la maglia agraria esistente.
- L'intervento preserva i rapporti visuali che si sviluppano tra fattoria e torrente Archiano.
- A maggior tutela ambientale sono previste essenze di schermatura per le aree edificate e delle nuove viabilità di ricucitura urbana, oltre al mantenimento delle coltivazioni agricole e della tessitura agraria nell'area di tutela.
- Le nuove edificazioni riprenderanno i caratteri tipologici e formali dei tipi insediativi tradizionali e segnatamente della Villa Rossi, celando le disordinate edificazioni recenti.
- Le nuove unità edilizie avranno un piano fuori terra, più un piano sottotetto, con altezza massima di 6,50 ml in gronda.
- Pareti esterne in pietra e intonaco dalle tonalità e con le lavorazioni caratteristiche del luogo; coperture con pendenza non superiore al 30% con manto in laterizio.
- Sono previste forme elementari delle coperture, semplificazione delle varietà cromatiche, materiali di finitura omogenei e tipologie coerenti con l'edificato storico presente nell'area.

VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE:

L'area risulta già dotata di infrastrutture e servizi, in quanto oggetto di recenti lottizzazioni e pertanto la presenza di strade determina ipotesi di riqualificazione della viabilità con la creazione di nuovi tratti di collegamento.

PRESCRIZIONI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO:

Il Regolamento Urbanistico detterà norme per i due comparti edificatori a sud e a nord con attenzione ad attuare interventi abitativi unitamente alla realizzazione delle nuove infrastrutture secondo la logica delle norme di attuazione dei piani di comparto per interventi di iniziativa privata.

Sono in particolare prescrittivi per il Regolamento Urbanistico:

- l'individuazione dei lotti, dei sedimi edificatori privati e delle superfici pubbliche descritte nella planimetria allegata alla presente scheda;
- I lotti avranno profondità massima di m. 20, in modo da non intaccare i valori paesistici di maggior pregio di tale area;
- la realizzazione degli interventi tramite pianificazione attuativa di iniziativa pubblica o privata;
- gli obiettivi d'intervento, le caratteristiche dimensionali, nonché le destinazioni d'uso degli edifici conseguenti agli interventi descritti nelle presenti note.