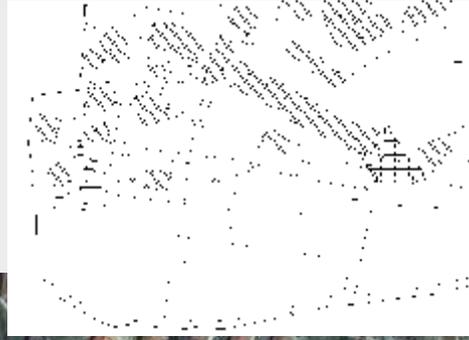


BIBBIENA - PODERE APPARITA

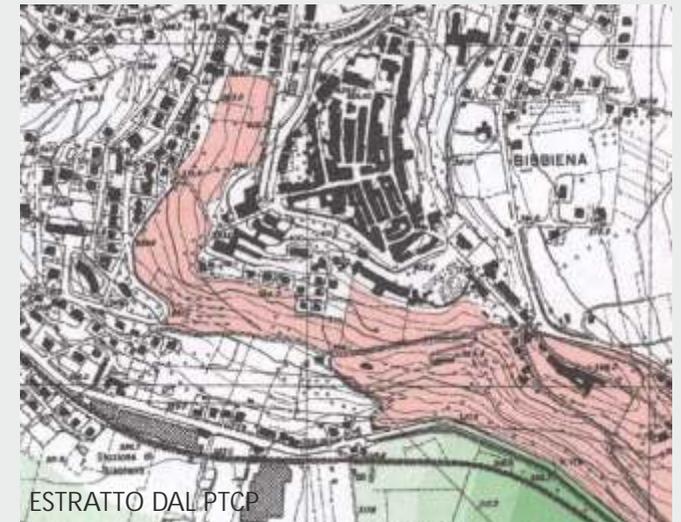
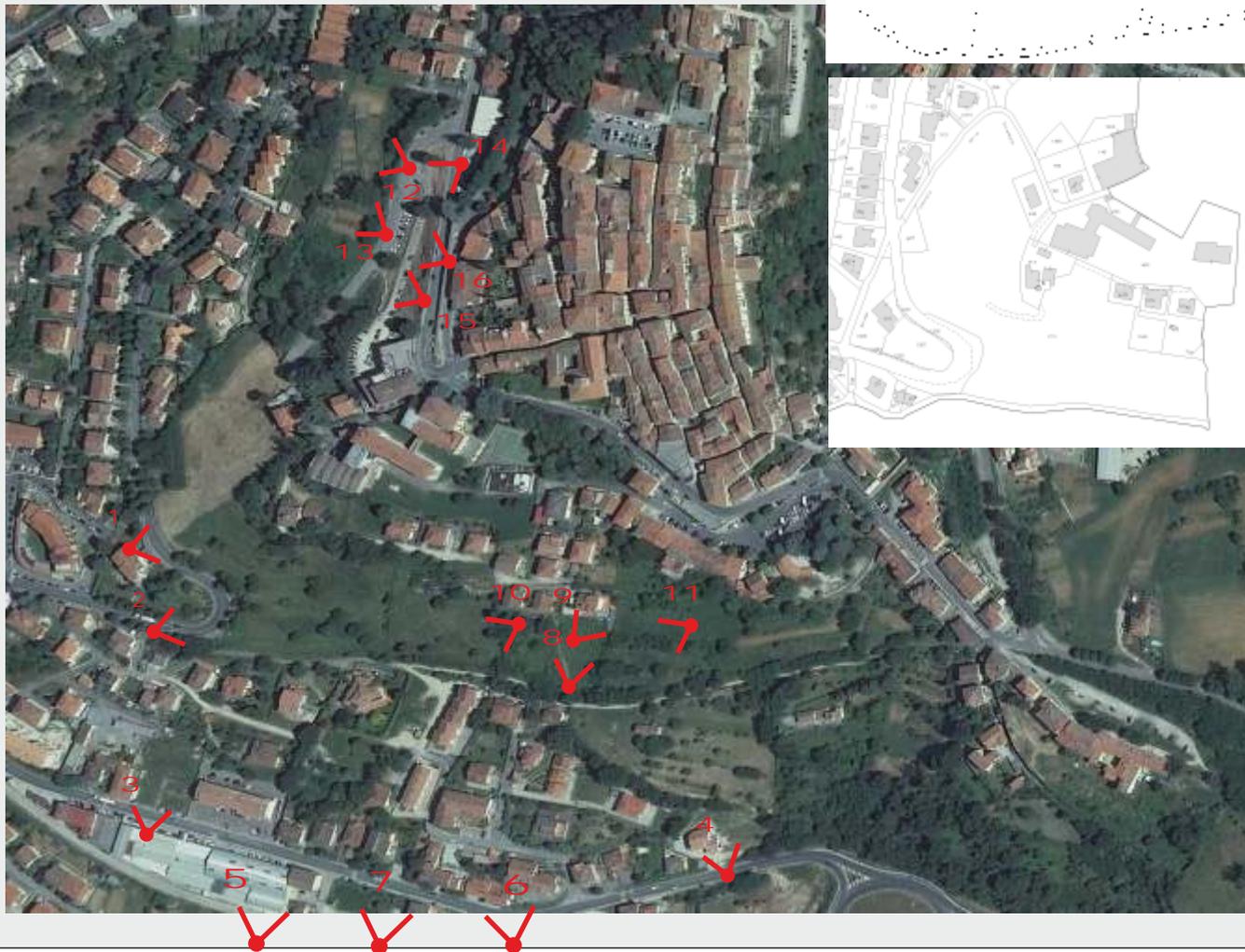
PIANO COLLE CENTRALE CASENTINESE

UTOE1

ESTRATTI CATASTALI
SETTEMBRE 2011



ORTOFOTO - 2010



ESTRATTO DAL PTCP



PUNTI DI RIPRESA
FOTOGRAFICA

ESTRATTO DAL VIGENTE PS

IN ROSA L'AREA DI TUTELA
DELL'AGGREGATO DI BIBBIENA

BIBBIENA - PODERE APPARITA

PIANO COLLE CENTRALE CASENTINESE

UTOE1



FOTOGRAMMA 1

Vista sul podere dell'Apparita dal Viale Dante



FOTOGRAMMA 4

Vista dalla Via della Nave (ex SRT 71)



FOTOGRAMMA 2

Vista sul podere dell'Apparita dal Viale Dante



FOTOGRAMMA 5

Vista sul podere dell'Apparita (volo aereo)



FOTOGRAMMA 3

Vista dalla Via della Nave (ex SRT 71)



FOTOGRAMMA 6

Vista sulla Nave e Via Beccaro (volo aereo)

BIBBIENA - PODERE APPARITA

PIANO COLLE CENTRALE CASENTINESE

UTOE1



FOTOGRAMMA 7

Vista sul podere dell'Apparita e Via Beccaro



FOTOGRAMMA 8

Vista da sotto Via Beccaro sui retro dell'edificato di Piazzale Garibaldi



FOTOGRAMMA 9

Vista sul retro dell'edificato di Piazzale Garibaldi



FOTOGRAMMA 10

Vista da Via Beccaro sulla Valle



FOTOGRAMMA 11

Vista da Via Beccaro sulla Valle

BIBBIENA - PODERE APPARITA

PIANO COLLE CENTRALE CASENTINESE

UTOE1



FOTOGRAMMA 12



FOTOGRAMMA 14

Vista da Viale Michelangelo

FOTOGRAMMA 13



FOTOGRAMMA 16

Vista da Via Luigi Gori



FOTOGRAMMA 15

Vista da Viale Michelangelo



BIBBIENA - PODERE APPARITA

PIANO COLLE CENTRALE CASENTINESE

UTOE1



ANALISI DEGLI ELEMENTI PAESAGGISTICI DA TUTELARE
INVARIANTI DEL PAESAGGIO

Disciplina del PTCP

 Area di tutela della Struttura urbanai

Elementi di organizzazione del paesaggio agrario

 FILARI DI ALBERI E SIEPI STRUTTURALI

 TERRAZZAMENTI E CIGLIONI

 MAGLIA AGRARIA

 AREA TERRAZZATA O CON CIGLIONI

Elementi rilevanti del sistema insediativo

 VIABILITA' STORICA

 VIABILITA' PRINCIPALE

 PERIMETRO COMPLESSO DELLE MONACHE

 CASE COLONICHE

Percezione del paesaggio

 CONI VISUALI

 APERTURA DEI CONI VISUALI

BIBBIENA - PODERE APPARITA

PIANO COLLE CENTRALE CASENTINESE

UTOE1

ANALISI DELLO STATO DI FATTO

L'area in oggetto si trova in prossimità del centro storico di Bibbiena, e si sviluppa avvolgendo la sommità del crinale ove si insedia il tessuto storico partendo a valle del Piazzale Garibaldi fin nei pressi di Viale Michelangelo. L'area si può ricondurre all'originaria estensione del Podere Apparita che domina il versante interessato dalla presente scheda di valutazione.

L'area è soggetta a "tutela paesistica della struttura urbana del centro storico di Bibbiena" ai sensi dell'art.13, comma 5, lettera a) del PTCP.

Si tratta di un ambito di versante caratterizzato per la forte pendenza, da cui la presenza di aree terrazzate, e dal permanere, date le scarse potenzialità edificatorie, di alcuni elementi del paesaggio agrario tradizionale, comunque in stato di abbandono.

Caratterizza l'area anche la presenza di alcuni tracciati viari storici, rimasti inalterati anche se in grave stato di abbandono e deterioramento, quali la "Via che va al molino ed all'Arno, parte della "Via Fiorentina", la "Via degli Archi".

Le aree non edificate son in parte abbandonate ed in parte destinate ad orti, ove sono localizzati alcuni piccoli annessi agricoli.

L'originaria tessitura agraria a maglia fitta è ormai deteriorata tanto che perla maggior parte del versante non appare né identificabile, né recuperabile. I terrazzamenti sono completamente abbandonati e le colture sono limitate ad un solo appezzamento di terreno per il quale è stata, in tempi relativamente recenti, la fusione degli originali appezzamenti.

L'edilizia di costruzione recente risale agli anni sessanta del secolo scorso e presenta notevoli problemi infrastrutturali derivanti dalla difficile configurazione orografica.

Si distinguono i seguenti ambiti:

1. Ambito di Via Beccaro, immediatamente sotto il Piazzale Garibaldi, ove sono insediati alcuni interventi a partire dagli anni settanta lungo la Via Beccaro che si configura come strada senza uscita e presenta una pendenza molto accentuata;
2. Ambito di Via Bicci di Lorenzo, sotto Viale Michelangelo, area di proprietà comunale attualmente utilizzata (in modo parziale) per orti.

INTERVENTO PROPOSTO

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

- eliminare il degrado infrastrutturale;
- consentire alcuni ampliamenti a destinazione residenziale per dare risposta alla forte domanda in Bibbiena capoluogo;
- valorizzare una porzione edificabile di proprietà comunale;

PRESCRIZIONI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Non sono ammessi nuovi interventi entro l'apertura dei coni visuali o negli ambiti interessati dalle invarianti strutturali come identificati graficamente nella scheda, in particolare sono conservati i percorsi storici e mantenuta la maglia agraria, laddove ancora riconoscibile.

Per le aree non interessate da invarianti strutturali sono possibili le seguenti trasformazioni:

- costruzione nuovi edifici anche a destinazione residenziale se preceduti dal completamento delle infrastrutture viarie e dalla dotazione dei necessari standard;
- le nuove costruzioni avranno forma elementare e altezza massima di m. 6,50 in gronda;
- Il Regolamento Urbanistico disciplina le modalità insediative, costruttive e la conformazione delle aree scoperte con particolare riferimento alla dotazione di misure di mitigazione degli interventi;
- Il Regolamento Urbanistico disciplinerà le modalità esecutive, anche con la previsione di comparti edificatori, subordinando le realizzazioni dei nuovi interventi edilizi, alla preventiva sistemazione dei servizi e alla idonea sistemazione ambientale riferita al comparto o al singolo intervento.
- Ambito di Via Beccaro: sono previsti 7 nuovi edifici per una volumetria massima di 4.700 mc;
- Ambito di Via Bicci di Lorenzo: volumetria massima 4.000 mc.

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ URBANISTICA

Gli interventi sono sostenibili e coerenti con gli obiettivi preannunciati e se il regolamento urbanistico prescrive specifiche regole di mitigazione degli effetti con particolare attenzione alle reti infrastrutturali di supporto agli interventi di tipo residenziale. Si segnala pertanto la necessità di valutare la consistenza e l'eventuale adeguamento delle reti viarie esistenti e l'opportunità di realizzare spazi destinati a parcheggio e spazio di manovra per gli autoveicoli.

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ PAESISTICA

L'intervento proposto condivide i criteri di tutela generali per l'area, in particolare:

- sono mantenuti liberi i coni visivi da valle verso il centro storico;
- sono valorizzati i percorsi storici, oltre che il fabbricato rurale podere "l'Apparita, e conservati i residui terrazzamenti.

BIBBIENA - PODERE APPARITA

PIANO COLLE CENTRALE CASENTINESE

UTOE1



-  **viabilità storica**
-  **LIMITE area di tutela strutture urbane**
-  **filtro verde alberato**
-  **ipotesi nuova edificazione**
-  **edilizia storica**
-  **edifici residenziali di recente costruzione**
-  **spazi aperti privati**
-  **spazi aperti pubblici**
-  **parcheggio**
-  **terrazzamenti**

SIMULAZIONE DI ALCUNI INTERVENTI