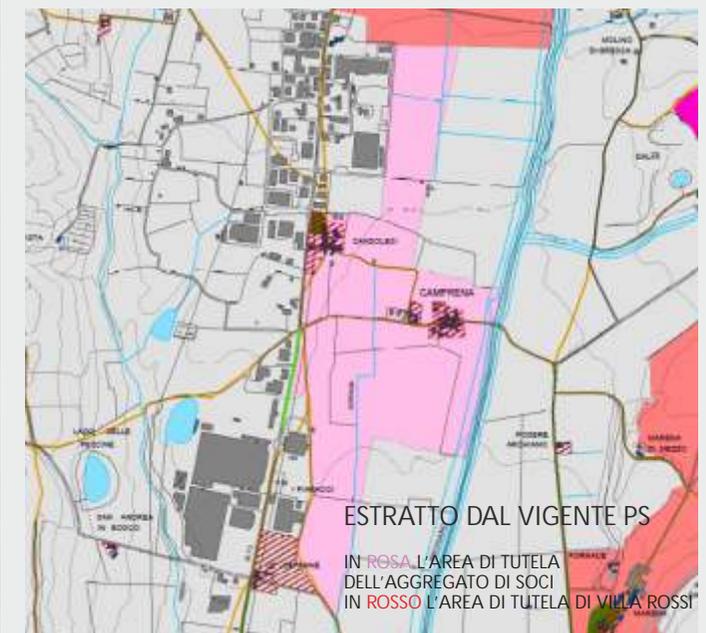
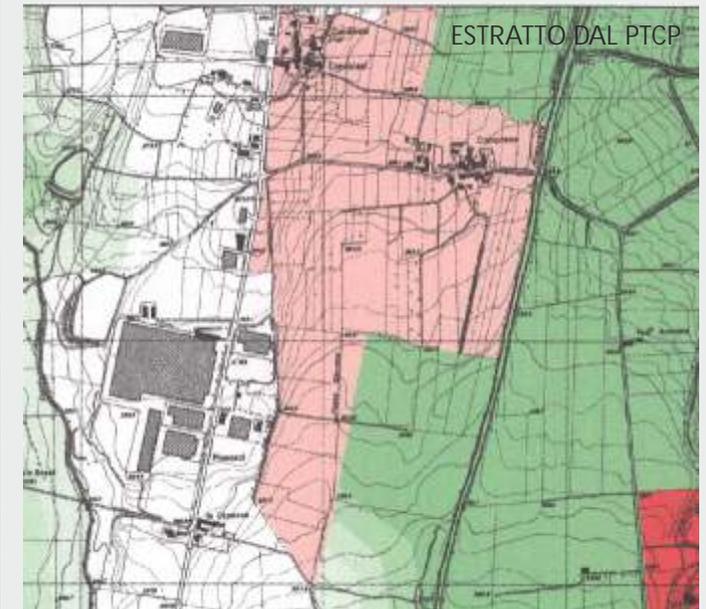


CANDOLESI-CAMPRENA

PIANO COLLE CENTRALE CASENTINESE

UTOE N. 10



CANDOLESI-CAMPRENA

PIANO COLLE CENTRALE CASENTINESE

UTOE N. 10



FOTOGRAMMA 1



FOTOGRAMMA 3



FOTOGRAMMA 2



FOTOGRAMMA 4

CANDOLESI-CAMPRENA

PIANO COLLE CENTRALE CASENTINESE

UTOE N. 10



FOTOGRAMMA 5



FOTOGRAMMA 7



FOTOGRAMMA 6



FOTOGRAMMA 8

CANDOLESI-CAMPRENA

PIANO COLLE CENTRALE CASENTINESE

UTOE N. 10



FOTOGRAMMA 9



FOTOGRAMMA 11



FOTOGRAMMA 10

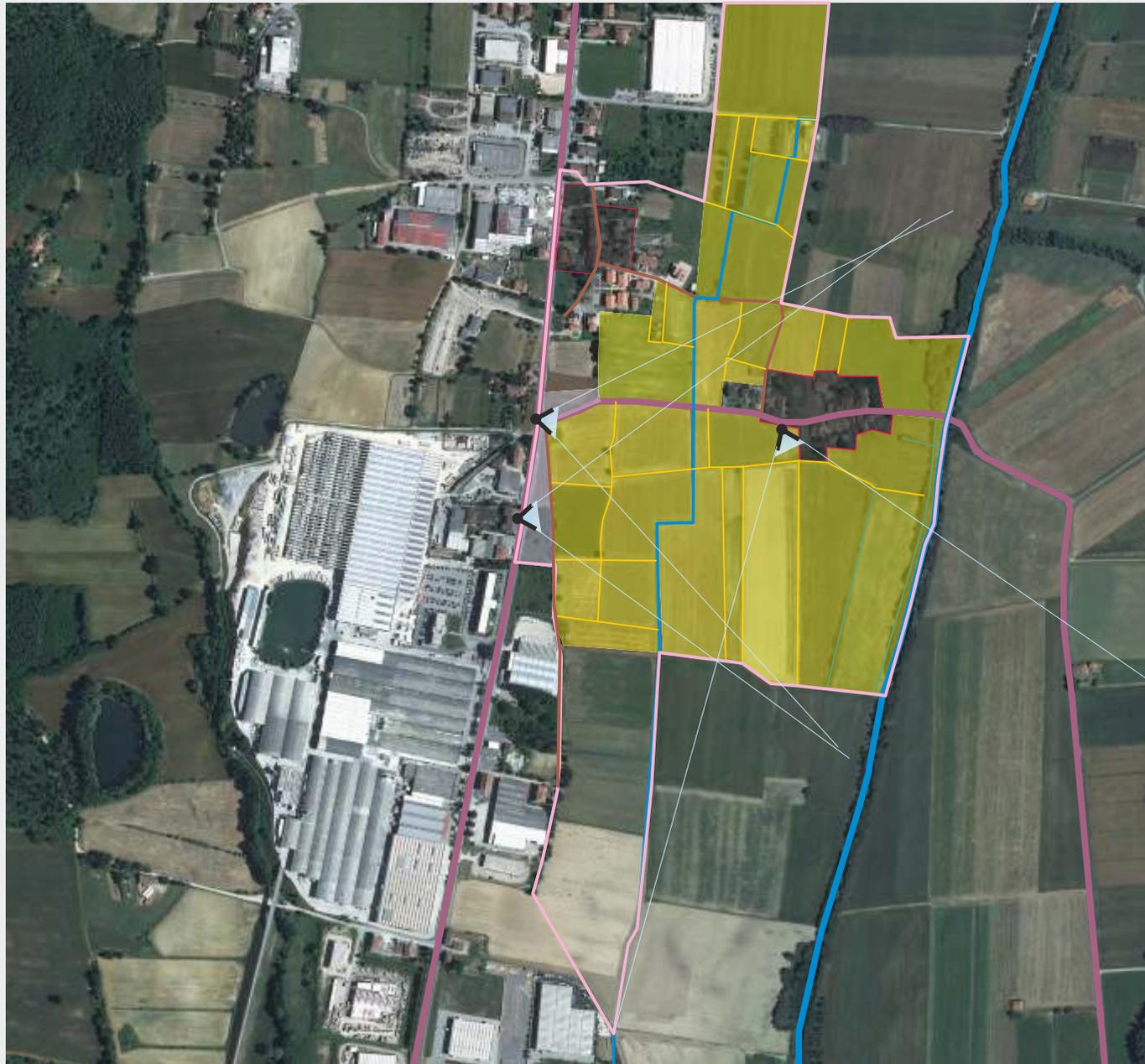


FOTOGRAMMA 12

CANDOLESI-CAMPRENA

PIANO COLLE CENTRALE CASENTINESE

UTOE N. 10



ANALISI DEGLI ELEMENTI PAESAGGISTICI DA TUTELARE INVARIANTI DEL PAESAGGIO

Disciplina del PTCP



Area di tutela della Struttura
urbana di Soci

Elementi di organizzazione del paesaggio agrario



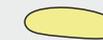
FILARI DI ALBERI E SIEPI STRUTTURALI



FIUMI, FOSSI E SCOLINE



MAGLIA AGRARIA



TESSITURA AGRARIA A MAGLIA
TLARGA

Elementi rilevanti del sistema insediativo



VIABILITA' STORICA



VIABILITA' PRINCIPALE



EDIFICATO STORICO

OPERE IDRAULICHE STORICHE

Percezione del paesaggio



CONI VISUALI

CANDOLESI-CAMPRENA

PIANO COLLE CENTRALE CASENTINESE

UTOE N. 10

ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Le aree interessate dalla presente scheda di valutazione sono poste a valle e nell'intorno del nucleo storico di Candolesi e comprese nell'area di tutela paesistica degli aggregati ai sensi dell' art.13/5/b1 delle norme del Ptcp di Arezzo.

L'area di tutela paesistica comprende l'aggregato di Candolesi e quello di Camprena, oltre ad un'ampia area agricola fino al Torrente Archiano e una propaggine sud verso la zona industriale di Pianacci e della Ferrantina.

Candolesi è nota fin da 1008 quando era mansio (azienda fondiaria) della curtes di Marciano entrambi possedimenti del vescovo Elmperto.

Candolesi, assieme a Camprena, collegati dalla viabilità minore ancora esistente, si evolvono come borghi agricoli fino ai primi anni del secolo scorso, in posizione geografica favorevole per la qualità delle terre alluvionali ed in prossimità del quadrivio tra la "Via che conduce a Soci" e la "Strada dal Pian di Silli per Camprena".

Candolesi, in particolare si distingue per la presenza del muro di cinta originale, tipico dei tradizionali metodi di recinzione fondiaria e testimonianza rara della particolare tipologia utilizzata nel fondovalle dell'Archiano.

In tempi recenti alcuni interventi edilizi, a destinazione residenziale, hanno compromesso l'originale assetto dei tessuti. Tra le cause che hanno sviluppato le attuali criticità si evidenzia, la posizione a lato della viabilità principale di fondovalle SRT 71, con la conseguente spinta verso destinazioni diverse da quella agricola (residenziale e produttivo) e abbandono delle attività agricole, meno remunerative e quindi degrado dei manufatti non più utilizzati.

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:

- la riqualificazione del tessuto urbano di recente formazione e della parte sud del nucleo di Candolesi, dove maggiormente sono disseminati piccoli manufatti precari inutilizzati e degradati;
- una modesta integrazione residenziale, in gran parte prevista dal vigente PRG;
- la sistemazione delle aree marginali e quelle di recente formazione lungo la via campestre;
- il miglioramento degli spazi pubblici ed in particolare la realizzazione di spazi di parcheggio;
- la conservazione e valorizzazione del borgo storico di Camprena.
- il completamento del tessuto a destinazione produttiva, sempre lungo la strada regionale più a sud. Tali ampliamenti non ostacolano la percezione dei due aggregati né il panorama da essi verso la valle.
- piccoli ampliamenti per adeguamento funzionale degli edifici esistenti in ambito già urbanizzato;
- il recupero di una parte del tessuto degradato nella porzione est dell'aggregato di Camprena.

PRESCRIZIONI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico definisce i modi ed i tempi dell'attuazione degli interventi attraverso opportune convenzioni a garanzia della realizzazione delle infrastrutture, degli standard, della destinazione delle attrezzature ad uso pubblico e delle opere di mitigazione, oltre alla demolizione delle edificazioni degradate se e dove necessario ai fini del perseguimento degli obiettivi precedentemente esposti.

Il regolamento Urbanistico disciplina gli interventi che dovranno conformarsi alle seguenti prescrizioni:

- gli interventi non devono ostacolare i con visivi in direzione di Camprena e migliorare la dotazione di verde;
- gli interventi non devono interferire con le preesistenti alberature;
- i nuovi insediamenti devono prevedere contestuale miglioramento delle dotazioni infrastrutturali;
- non sono comunque ammessi nuovi interventi entro l'apertura dei con visivi o negli ambiti interessati dalle invariati strutturali come identificati graficamente nella scheda, in particolare sono conservati i percorsi storici e mantenuta la maglia agraria;

L'intervento prevede la realizzazione di nuove edificazioni per destinazioni residenziali e commerciali per una volumetria totale massima consentita di mc. 7000, interamente residui del PRGC, oltre a mc. 3300 di nuova previsione così come di seguito descritto:

- due nuove unità edilizie in allineamento con la vecchia strada comunale di Candolesi;
- due unità edilizie plurifamiliari ad est della vecchia strada comunale di Candolesi;
- tre unità edilizie plurifamiliari lungo la SRT. 71;
- la realizzazione di una piazza verde attrezzata;
- l'edificazione di una ulteriore unità edilizia a confine nord-est di Candolesi;
- il recupero a destinazione commerciale di un'unità edilizia attualmente destinata ad annesso, a nord del borgo di Candolesi;
- Il recupero dell'edificato nella zona sud est di Camprena con incremento volumetrico pari a 1.500 mc.

L'intervento prevede altresì la realizzazione di nuove edificazioni in continuità con la lottizzazione attrezzata della Ferrantina per destinazioni produttive per una superficie coperta massima di 15.000 mq.

Per quanto riguarda gli aspetti tipo- morfologici:

- i nuovi interventi devono essere in allineamento con la viabilità storica, laddove ancora esistente;
- gli edifici residenziali devono avere prospetti lineari limitando gli elementi fuori sagoma ed evitando i tetti a padiglione;
- gli edifici residenziali saranno caratterizzati da forma elementare delle coperture, semplificazione delle varietà cromatiche nelle tonalità delle terre e materiali di finitura omogenei (intonaco e pietra);
- gli edifici a destinazione diversa da quella residenziali saranno caratterizzati da forme prevalentemente orizzontali e semplificazione delle varietà cromatiche nelle tonalità delle terre;
- L'altezza degli edifici deve essere calcolata dal piano di campagna attuale con un numero massimo di due piani fuori terra e un'altezza massima di 6,5 metri;
- I movimenti di terra e le modifiche al piano quotato devono essere strettamente limitati a quelli relativi all'ingombro del fabbricato.

Il regolamento Urbanistico disciplina le modalità per la tutela e la valorizzazione dell'area tenendo conto della viabilità minore, delle opere di sistemazione del suolo, della rete scolante, della vegetazione arborea ed arbustiva, colturale e dei caratteri tipologici e formali degli insediamenti tradizionali della opportunità di mitigare gli interventi attraverso fasce alberate e spazi verdi.

VERIFICA DI COMPATIBILITA' URBANISTICA

Tutti gli interventi sono collocati in ambito urbanizzato o contiguo alle urbanizzazioni e sono sostenibili e coerenti con gli obiettivi preannunciati. Il regolamento urbanistico dovrà prescrivere specifiche regole di mitigazione degli effetti, specialmente per quanto riguarda l'ampliamento della zona industriale, prescrivendo fasce verdi alberate nel limite nord ed est degli interventi.

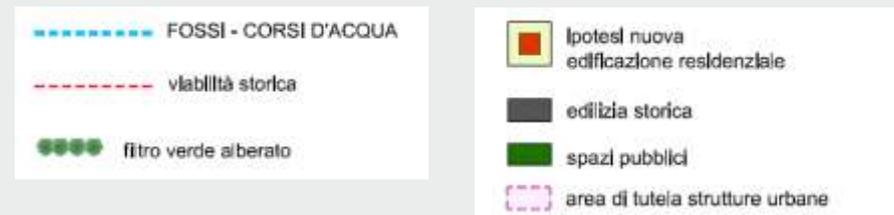
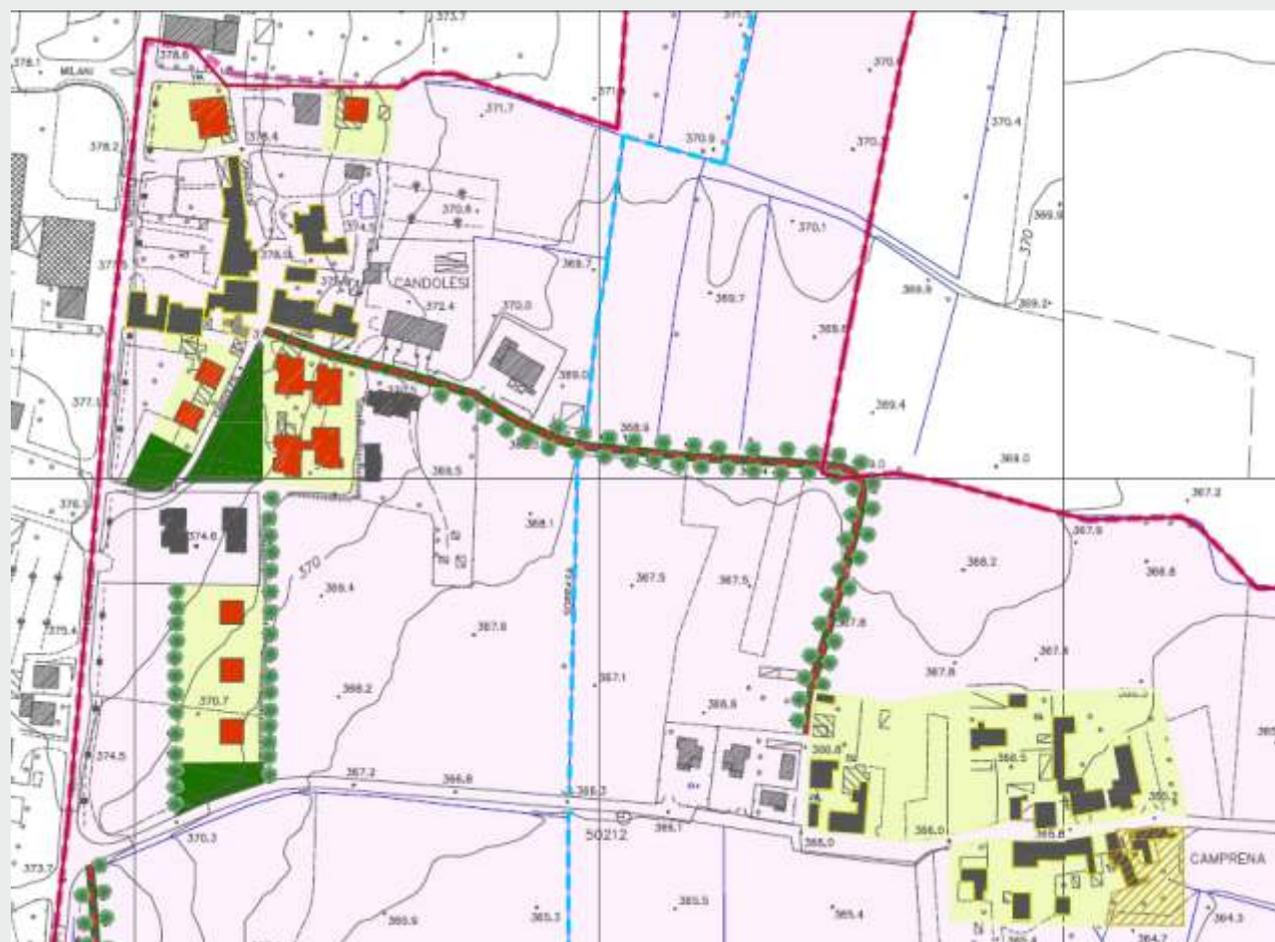
VERIFICA DI COMPATIBILITA' PAESISTICA

Gli interventi interessano aree urbane interstiziali, residue o periurbane, prive di alberature di pregio, ove la viabilità minore storica non è più riconoscibile. Non vi sono particolari opere di sistemazione del suolo e tutti gli interventi non compromettono la percezione visiva degli aggregati rurali storici.

CANDOLESI-CAMPRENA

PIANO COLLE CENTRALE CASENTINESE

UTOE N. 10



SIMULAZIONE DEGLI INTERVENTI

CANDOLESI-CAMPRENA

PIANO COLLE CENTRALE CASENTINESE

UTOE N. 10



SIMULAZIONE DEGLI INTERVENTI