

SCHEDE K PER LA TUTELA PAESAGGISTICA DEL PATRIMONIO INSEDIATIVO

Art. 13, comma 5, lettera c) del PTCP di Arezzo

DISCIPLINA PER L'AREA INTERESSATA DALLA TUTELA DELLE STRUTTURE URBANE PRESSO BIBBIENA AREA DEL PODERE CASTELLARE

ANALISI DELLO STATO DI FATTO

L'area oggetto di valutazione, posta in sinistra del torrente Archiano con andamento inizialmente pianeggiante e quindi in leggera pendenza verso il crinale, è compresa interamente nell'area di tutela paesistica delle strutture urbane del PTCP art.13/5/a.

In quest'area è localizzata un'eliperficie (cfr. allegato "A" - elaborato 5 - Master Plan - Il sistema aeroportuale toscano, punto 7).

Si distinguono i seguenti ambiti:

1. L'area di pertinenza del nucleo storico del Podere Castellare (primigenio insediamento pievano a valle di Bibbiena) su parte della quale si sono attestati recenti sviluppi edilizi a monte (residenziali) e a valle (produttivi) separati dagli impianti sportivi (piscina e tennis)
2. L'area lungo la STR 208 che scorre lungo il crinale fino ai recenti sviluppi edilizi della Coccia, del Caggio e di Tranchedaia.

INTERVENTO PROPOSTO

L'intervento si propone i seguenti obiettivi:

- Completamento della zona con destinazione residenziale, per servizi e produttiva ivi comprese le nuove infrastrutture viarie di collegamento intercomunale anche in funzione della recente localizzazione dell'eliperficie;
- La tutela ed integrità nell'area immediatamente sotto il crinale del paesaggio agrario.

PRESCRIZIONI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Non sono ammessi nuovi interventi entro l'apertura dei coni visuali o negli ambiti interessati dalle invariati strutturali come identificati graficamente nella scheda, in particolare sono conservati i percorsi storici e mantenuta la maglia agraria, laddove ancora riconoscibile. L'area soggetta a Tutela paesaggistica a valle della STR 208 a nord della viabilità di progetto che dall'eliperficie conduce al cimitero è inedificabile.

Il regolamento urbanistico recepisce le seguenti prescrizioni:

- le unità edilizie a destinazione artigianale sono collocate in allineamento con il prolungamento di via Carlo Marx;
- le nuove costruzioni a destinazione residenziale avranno forma elementare e altezza massima di m. 6,50 in gronda, le altezze degli edifici a destinazione produttiva dovranno essere comunque contenute;
- i nuovi insediamenti di fianco alla piscina comunale sono progettati in modo da mantenere una distanza di almeno 50 m delle nuove costruzioni dal confine con gli impianti sportivi e preservare i coni visivi dalla piscina verso la valle dell'Archiano;
- 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.

SCHEDE K PER LA TUTELA PAESAGGISTICA DEL PATRIMONIO INSEDIATIVO

Art. 13, comma 5, lettera c) del PTCP di Arezzo

VERIFICA DI COMPATIBILITA' URBANISTICA

Parte integrante del progetto proposto è la realizzazione di un importante collegamento viario ed infrastrutturale che dovrebbe collegare la variante di fondovalle (SRT 71) con l'elisuperficie e quindi con l'ospedale di vallata.

Sono presenti reti di fognatura, acquedotto ed altri servizi.

VERIFICA DI COMPATIBILITA' PAESISTICA:

Gli interventi riguardano aree agricole coltivate a maglia larga, prive di alberature e/o terrazzamenti e comprese nel lato nord da una strada campestre che delimita in modo significativo l'area ormai compromessa da costruzioni ed impianti, da quella tuttora interessata da esclusiva funzione agricola. Sono mantenuti liberi i con visivi da valle verso il Podere Castellare e da monte verso la valle dell'Archiano.