

NOTE**VALUTAZIONE PAESISTICA
E AMBIENTALE**

02 – AREA DI POLLINO
UTOE 1 – BIBBIENA
AMBITO B – BIBBIENA VERSANTE EST

ANALISI DELLO STATO DI FATTO:

L'area oggetto dell'analisi si trova in prossimità del centro storico di Bibbiena, a valle del piazzale della Resistenza e nel tratto di strada comunale che unisce la stessa con la frazione di Pollino.

Il tratto stradale è già interessato da interventi edilizi degli anni '60 e posteriori, sempre disposti lungo ambedue i lati della viabilità.

La zona è compresa nell'*area di tutela paesistica della struttura urbana del centro storico di Bibbiena* del PTCP, art.13/5/a.

Parte della zona è già classificata in zona B3 dal PRGC.

Tali aree, comprese nella fascia di rispetto stradale, non sono destinate ad attività agricole, né tantomeno interessate da terrazzamenti.

INTERVENTO PROPOSTO:

L'intervento proposto è finalizzato a consentire un modesto incremento edilizio confermando le previsioni del PRG vigente.

DESTINAZIONE, PARAMETRI DIMENSIONALI:

Gli edifici ipotizzati sono tutti destinati a residenza, con due piani fuori terra ed un'altezza rapportata al piano stradale, per una volumetria totale consentita di mc. 3000 di nuova costruzione, suddivisa in 5 edifici continui o isolati.

I lotti edificatori sono tutti serviti dalla strada comunale e dalle infrastrutture esistenti.

VERIFICA DI COMPATIBILITA' URBANISTICA:

I modesti incrementi edilizi appaiono compatibili con il contesto edilizio, in quanto posti in continuità e completamento delle preesistenze.

Regole tipo- morfologiche

Gli edifici previsti saranno di forme tradizionali con tipologia di case unifamiliari isolate o aggregate.

Regole di raccordo con le modalità architettoniche tradizionali del luogo

Gli edifici saranno caratterizzati da forma elementare delle coperture, semplificazione delle varietà cromatiche nelle tonalità delle terre e materiali di finitura omogenei (intonaco e pietra).

VERIFICA DI COMPATIBILITA' PAESISTICA:*Analisi e valutazione degli elementi della maglia agraria*

L'intervento proposto condivide i criteri di tutela generali per l'area di tutela.

In particolare:

- non vengono interrotti i coni visivi da tutelare rivolti verso la valle del Vessa
- viene conservato il percorso storico più a nord;
- non viene intaccata l'area golenale del torrente Vessa in basso.

Compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato esistente.

Le nuove edificazioni saranno qualificate da caratteri tipologici e formali intermedi tra quelli di più antica formazione e quelli dell'edilizia recente.

VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE:

L'intervento, che comporta un modesto incremento nelle reti energetiche e di deflusso, del tutto compatibile con i bilanci di zona, sarà condizionato alla realizzazione di allacciamenti al collettore fognante generale e di una nuova fognatura che interessi il nucleo di Pollino.

PRESCRIZIONI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO:

Il Regolamento Urbanistico disciplinerà le modalità esecutive, secondo un piano attuativo di iniziativa privata o tramite intervento diretto, dove prioritarie saranno le realizzazioni infrastrutturali e la riqualificazione ambientale.

L'area destinata a verde attrezzato, prevista tra il nuovo ed il vecchio insediamento, non può essere né ridotta né spostata. La sua realizzazione dovrà precedere il rilascio delle concessioni per le nuove costruzioni.

Sono, in particolare, prescrittivi per il Regolamento Urbanistico:

- l'individuazione dei lotti, dei volumi e delle superfici pubbliche descritte nella planimetria allegata alla presente scheda;
- la profondità massima dei nuovi lotti lungo la strada che non può essere maggiore di 20 m.;
- la verifica delle condizioni di fattibilità geologica con particolare riferimento alla stabilità del sito;
- gli obiettivi d'intervento, le caratteristiche dimensionali, nonché le destinazioni d'uso degli edifici, conseguenti agli interventi descritti nei punti precedenti.