

**NOTE****VALUTAZIONE AMBIENTALE E  
PAESAGGISTICA**

**09 – SERRAVALLE**  
 UTOE 5 – SERRAVALLE PIAN DEL PONTE  
 AMBITO A – SERRAVALLE

**ANALISI DELLO STATO DI FATTO:**

Serravalle è la frazione del comune di Bibbiena posta all'interno del *Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi* e compresa all'interno di un'area di tutela paesistica degli aggregati del PTCP art.13/5/b1.

Presenta le caratteristiche di un centro storico minore dalla vocazione turistica e residenziale. Ad un assai contenuto processo di sviluppo, per altro interrotto negli anni recenti, a nord est del centro storico, corrisponde un'esigua edificazione nel versante sud, dove l'unica presenza dimensionalmente e tipologicamente interessante è quella rappresentata dalla casa di cura de "la Consolata".

Tutto il resto fa parte dell'edilizia caratteristica del centro storico, intervallata da alcuni interventi edilizi del primo novecento di un certo gusto (villini e case-vacanza in pietra).

L'ambito d'intervento riguarda la citata casa di cura.

**INTERVENTO PROPOSTO:**

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

- consentire un eventuale ampliamento della struttura ospedaliera;
- contribuire a rivitalizzare la frazione di Serravalle;
- rispettare l'ambiente forestale circostante.

In questa prospettiva sono previsti unicamente i seguenti interventi:

- L'ampliamento - sopraelevazione parziale del nosocomio della Casa di Cura "La Consolata", secondo parametri funzionali all'interno del perimetro individuato dalla planimetria allegata. Tutto il complesso è già dotato di servizi e quanto necessario per consentire le opere proposte;
- La realizzazione del parcheggio a servizio del cimitero comunale, che si prevede di realizzare nelle vicinanze dello stesso, ma più a monte.

**VERIFICA DI COMPATIBILITA' URBANISTICA:**

Si prevedono le seguenti caratteristiche tali da garantire la compatibilità urbanistica degli interventi:

- Per quanto riguarda la casa di cura, già dotata di infrastrutture e servizi, si rimanda a prescrizione di carattere architettonico ed ambientale;
- Per quanto riguarda il parcheggio annesso al cimitero, esso trova spazio in un'area marginale, in leggera pendenza a lato della strada comunale di accesso al cimitero. Si prevede quindi la realizzazione di una parete in pietra di contenimento della scarpata del terreno e la pavimentazione dello stesso in ghiaia e delimitazione con cordoni in pietra; il parcheggio prevede una capienza di circa n° 16 posti auto.

**VERIFICA DI COMPATIBILITA' PAESISTICA:**

L'intervento del parcheggio si colloca in un'area di risulta interessata da un'agricoltura marginale se non abbandonata e degradata.

Per l'intervento di ampliamento si prescrivono caratteristiche costruttive e tipologiche analoghe al complesso immobiliare esistente.

L'area a verde intorno al parcheggio dovrà essere alberata.

In generale gli ampliamenti previsti dovranno avere le seguenti caratteristiche costruttive tali da garantire un corretto raccordo degli interventi col contesto urbano:

- Muri di contenimento in pietra;
- Pareti in pietra e/o intonacate con tinteggiature delle terre analoghe alle esistenti;
- pavimentazione e copertura in cotto.

**VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE:**

Effettuato un raffronto tra le esigenze in termini di infrastrutture e servizi e le loro dotazioni, l'ambito oggetto d'intervento risulta dotato di idonea infrastrutturazione (reti energia e strade).

**PRESCRIZIONI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO:**

L'intervento di ampliamento si attua tramite iniziativa privata, quello del parcheggio tramite iniziativa pubblica.

Sono in particolare prescrittivi per il Regolamento Urbanistico:

- il perimetro d'intervento per gli ampliamenti del nosocomio, nonché le superfici pubbliche descritte nella planimetria allegata;
- gli obiettivi d'intervento, le caratteristiche dimensionali, nonché le destinazioni d'uso degli edifici da definirsi in coerenza con le attività esistenti.