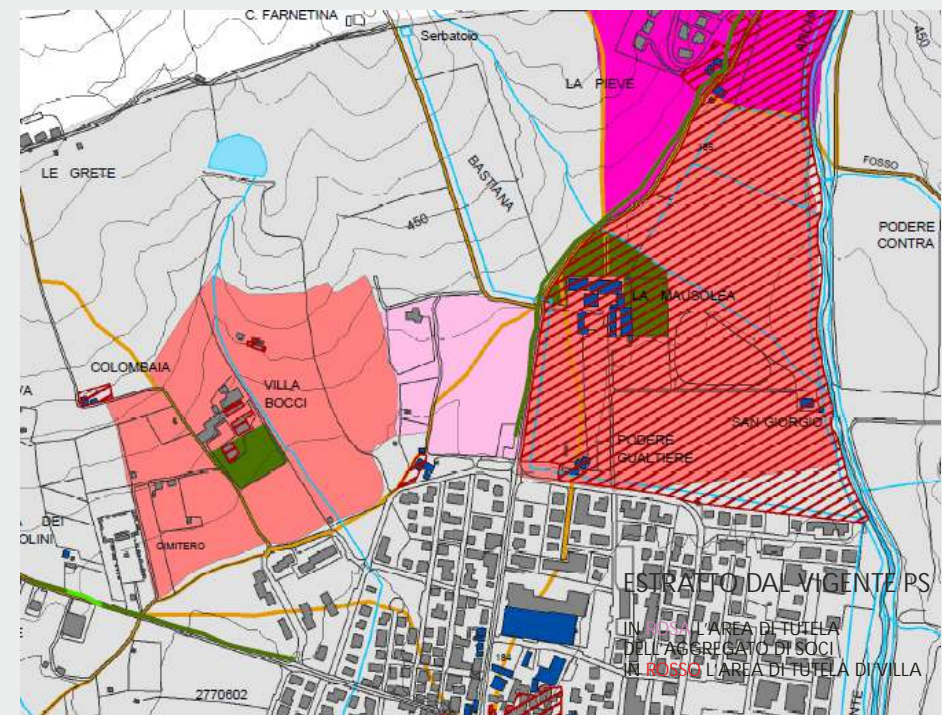
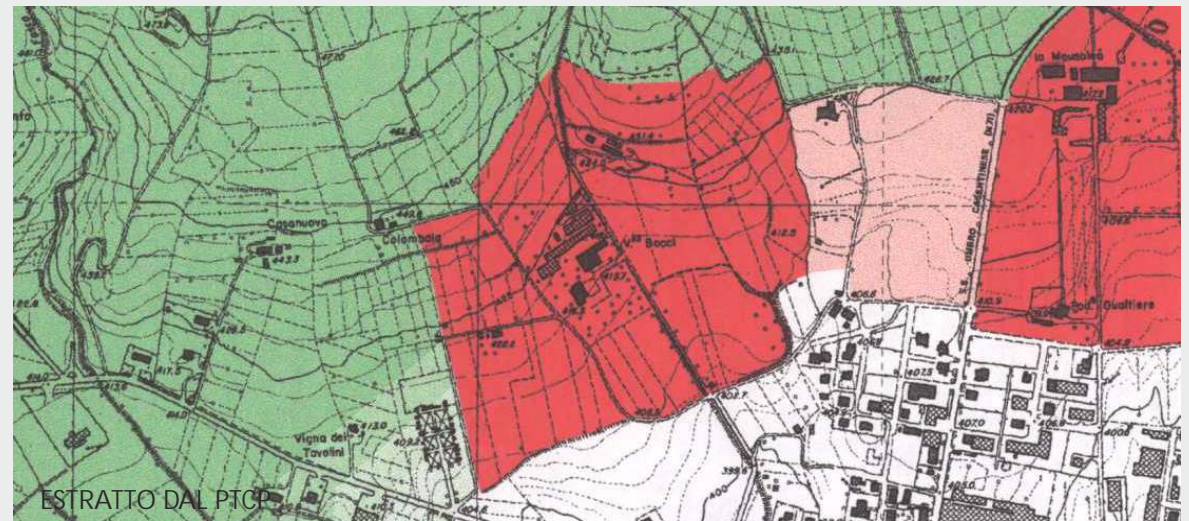


SOCI- VILLA BOCCI

PIANO COLLE CENTRALE CASENTINESE

UTOE2

1/6



SOCI- VILLA BOCCI

PIANO COLLE CENTRALE CASENTINESE

UTO2

2/6



FOTOGRAMMA 1

Vista del cancello e del viale di accesso alla proprietà ed al podere di Villa Bocci

FOTOGRAMMA 4

Vista da Via Togliatti sull'area di recupero n. 2.



FOTOGRAMMA 2

Vista sul viale e sulla proprietà di Villa Bocci. A destra la casa del custode.

FOTOGRAMMA 5

Vista da Via Fiorentina sull'area di recupero n. 2



FOTOGRAMMA 3
Prospetto principale ed ingresso di Villa Bocci

FOTOGRAMMA 6

Panorama ripreso dal Podere Colombaia. In primo piano l'area di recupero n. 2





FOTOGRAMMA 7

Vista lungo la via vicinale della Colombaia



FOTOGRAMMA 10

Vista degli annessi per uso agricolo amatoriale da demolire o recuperare



FOTOGRAMMA 8

Vista lungo il percorso poderale a fronte degli interventi in progetto



FOTOGRAMMA 11

Vista lungo il percorso poderale a fronte degli interventi in progetto



FOTOGRAMMA 9

Vista lungo il percorso poderale a fronte degli interventi in progetto



FOTOGRAMMA 12

Vista lungo il percorso poderale a fronte degli interventi in progetto. Sullo sfondo, dietro gli alberi si trova Villa Bocci.

SOCI- VILLA BOCCI

PIANO COLLE CENTRALE CASENTINESE

UTOE 2

4/7



ANALISI DEGLI ELEMENTI PAESAGGISTICI DA TUTELARE
INVARIANTI DEL PAESAGGIO

STUDI PRELIMINARI DEL PTCP

Disciplina del PTCP



Area di tutela di Villa Bocci

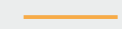


Area di tutela della Struttura urbana di Soci

Elementi di organizzazione del paesaggio agrario



FILARI DI ALBERI E SIEPI STRUTTURALI
FOSSI E SCOLINE



MAGLIA AGRARIA



TESSITURA AGRARIA A MAGLIA FITTA



TESSITURA AGRARIA A MAGLIA

Elementi rilevanti del sistema insediativo



VIALE ALBERATO



VIABILITA' STORICA



VIABILITA' PRINCIPALE



PERIMETRO AREA A VINCOLO
CIMITERIALE



PERIMETRO VILLA BOCCI



EDIFICATO STORICO

Percezione del paesaggio



CONI VISUALI



APERTURA DEI CONI VISUALI

SOCI- VILLA BOCCI

PIANO COLLE CENTRALE CASENTINESE

UTOE 2

ANALISI DELLO STATO DI FATTO

L'area in oggetto, a destinazione prevalentemente agricola con porzioni in transizione verso usi urbani, è collocata sulle pendici collinari a nord ovest di Soci, a monte della strada comunale dei Guazzi e comprende il Podere della Villa Bocci, costruito alla fine del secolo scorso e composto dalla Villa padronale e relativi annessi agricoli.

L'area è oggetto in parte di *Tutela paesistica delle ville* con riferimento a Villa Bocci ed in parte di *Tutela paesistica delle strutture urbane* con riferimento a Soci.

La struttura urbana di Soci si è ampliata nelle vicinanze della Villa nel corso degli ultimi trenta anni, in basso morfologico, con interventi strutturali e ricordiamo un importante intervento PEEP, nel versante collinare con interventi edilizi episodici e destrutturati sia a destinazione residenziale sia per usi agricoli marginali.

Allo stato attuale si delinea uno scenario composto dalla giustapposizione di elementi di valore del sistema insediativo rurale e di organizzazione del paesaggio agrario con situazioni di degrado determinate dalla presenza di fabbricati, seppur di piccola dimensione, in pessimo stato di conservazione.

Si distinguono i seguenti ambiti:

1. una prima area è contigua al cimitero che si diversifica dalla prima per la frammentazione della proprietà e per l'uso promiscuo del suolo tra usi agricoli non professionali, orti urbani, residenze;
2. una seconda area contigua alla villa Bocci, corrispondente al podere e caratterizzata dalla presenza della Villa posta alla fine di un viale alberato di Cipressi e di fatto in posizione di scarsa visibilità poiché circondata da una fitta vegetazione. In questo ambito vi sono anche numerosi manufatti accessori del Podere, alcuni dei quali di scarso valore tali altri in stato pessimo di conservazione;
3. una terza area è caratterizzata dall'uso prevalentemente agricolo con permanenza della tessitura agraria e degli elementi strutturali del paesaggio;
4. una quarta area in frangia agli insediamenti periferici di Soci nell'area di tutela della struttura urbana è in parte interessata da interventi edilizi strutturati o previsti dal pregresso Prg che ne hanno compromesso la destinazione agricola.

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:

- consentire il recupero anche a destinazione residenziale dei manufatti disseminati nel primo ambito secondo un disegno di riconfigurazione e accentramento delle volumetrie e infrastrutturazione dell'area;
- proporre il recupero del complesso di villa Bocci anche attraverso piccoli ampliamenti e possibili usi pubblici di parte dell'ambito;
- mantenere il carattere rurale delle aree aperte circostanti;

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:

- per l'area di recupero n. 1 di Villa Bocci sono consentiti interventi di restauro della Villa e dei manufatti coevi ed il recupero ed ampliamento dei fabbricati esistenti di scarso valore da eseguire attraverso un piano di recupero per una volumetria complessiva massima di 20.000 mc;
- per l'area di recupero n. 2: nella zona di rispetto cimiteriale è previsto il recupero formale e tipo-morfologico degli annessi esistenti. Nell'area non interessata dalla tessitura agraria a maglia fitta è prevista la possibilità di due nuove costruzioni a destinazione residenziale per un volume massimo di 1.400 mc, oltre al recupero dell'annesso in basso ad ovest. Nell'area con tessitura agraria a maglia fitta è consentito il recupero dei manufatti esistenti per destinazione agricola o residenziale con modesti ampliamenti funzionali.
- Nel terzo ambito ad est di Villa Bocci, è ammessa la costruzione di una nuova unità edilizia residenziale per una volumetria pari a 400 mc.

Non sono comunque 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

Per quanto riguarda gli aspetti tipo- morfologici:

- gli edifici devono avere prospetti lineari limitando gli elementi fuori sagoma ed evitando i tetti a padiglione;
- 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);
- 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 all'aggetto di gronda;
- 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.

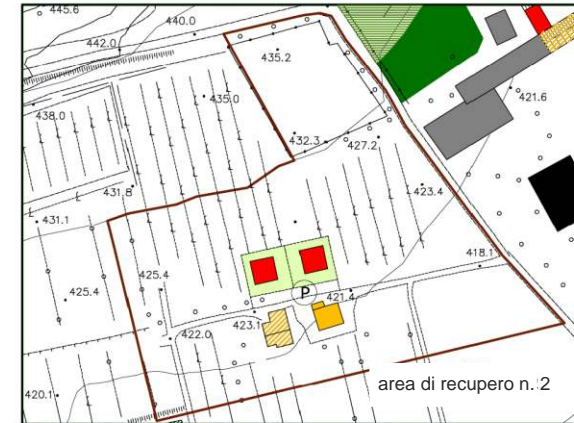
VERIFICA DI COMPATIBILITA' URBANISTICA

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 esistenti (fogne, gas, acqua, Telecom,...) e l'opportunità di realizzare spazi destinati a parcheggio e spazio di manovra per gli autoveicoli.

VERIFICA DI COMPATIBILITA' PAESISTICA

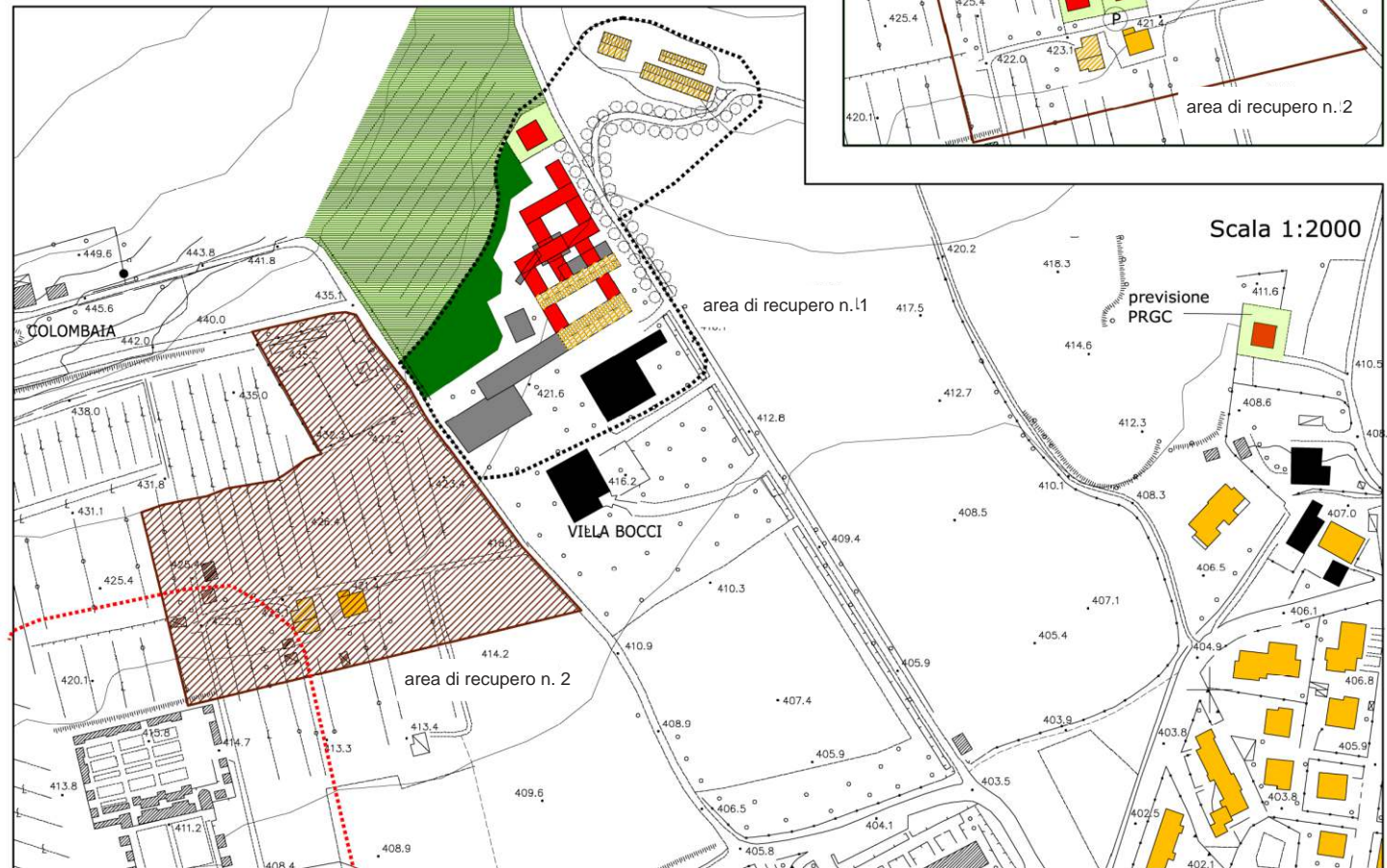
L'intervento proposto rispetta e valorizza gli spazi aperti esistenti, come il parco della villa, il viale alberato d'ingresso e gli ampi spazi aperti antistanti, che necessitano soltanto di manutenzione. Per le altre aree di recupero è mantenuto il rapporti tra strade campestri, maglie agrarie circostanti e fabbricati, implementata la dotazione dei viali alberati, tutelata la conservazione delle colture e degli spazi aperti.

SCHEDA COMUNE DI BIBBIENA (AR)						
SCHEDA DIMENSIONAMENTO U.T.O.E.						
Villa Bocci	SISTEMA TERRITORIALE STRUTTURALE	SUB-SISTEMA	U.T.O.E.	N.FAMIGLIE (Dic/2002)	N.ABITANTI (Dic/2002)	SUPERFICIE U.T.O.E. DIMENSIONAMENTO U.T.O.E.
	Piano colle centrale casentino	Piano colle centrale casentino	Soci Villa Bocci			



LEGENDA

- area oggetto di valutazione
- vincolo cimiteriale
- edilizia storica
- edilizia recente
- edifici da demolire
- edifici da recuperare
- area di recupero
- 👁️ punti di vista foto
- ciglionamenti
- verde pubblico / attrezzato
- ipotesi nuova edificazione
- ⊙ sistemazione viale alberato varietà pioppo cipressino
- Ⓟ parcheggio di progetto



SOCI- VILLA BOCCI

PIANO COLLE CENTRALE CASENTINESE

UTOE 2

7/7



CONI VISUALI DA TUTELARE

ORTOFOTO 2010 CON SIMULAZIONE DEGLI INTERVENTI NELL'AREA DI RECUPERO N. 2