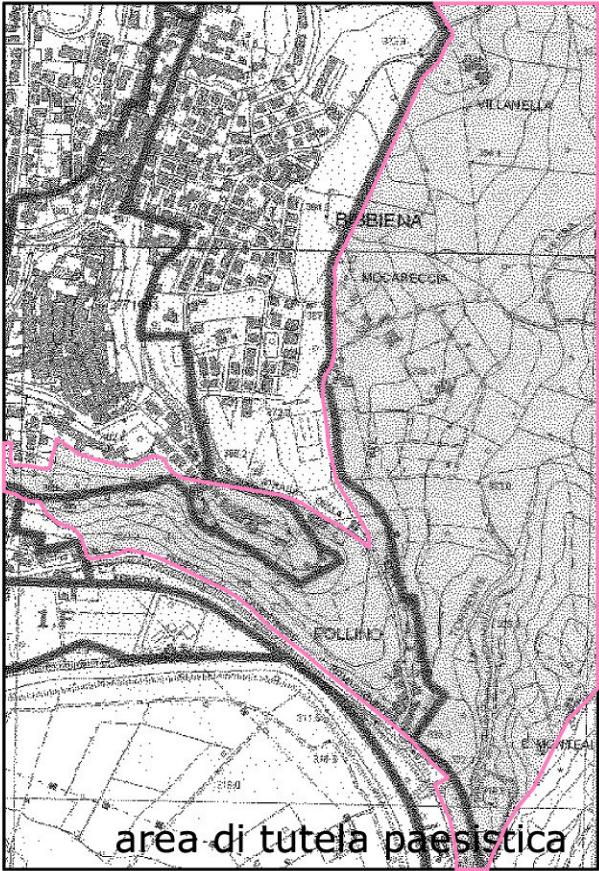
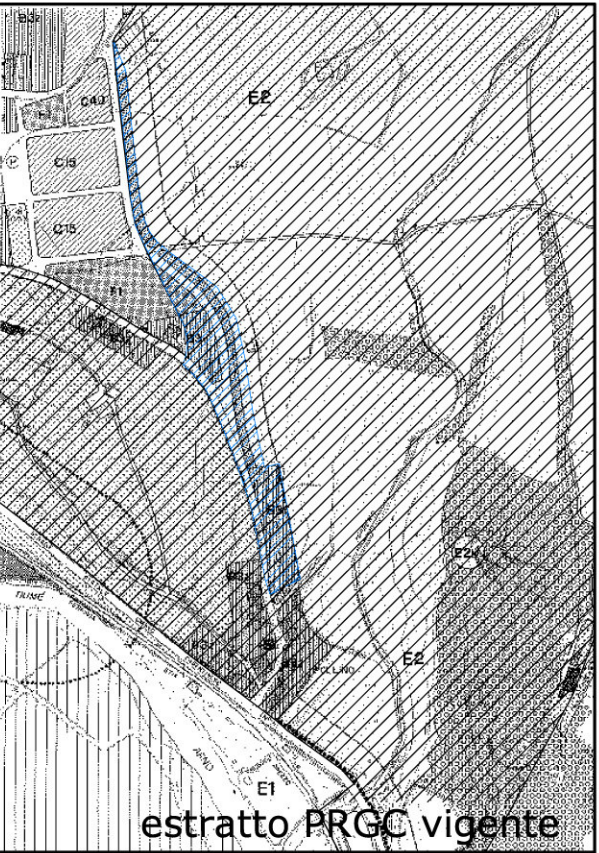


SCHEDA	COMUNE DI BIBBIENA (AR)					
	SCHEDA DIMENSIONAMENTO U.T.O.E.					
Pollino	SISTEMA TERRITORIALE STRUTTURALE	SUB-SISTEMA	U.T.O.E. 1 B	N.FAMIGLIE (Dic/2002)	N.ABITANTI (Dic/2002)	SUPERFICIE U.T.O.E. DIMENSIONAMENTO U.T.O.E.
	Piano colle centrale casentinese	Piano colle centrale casentinese	Bibbiena versante est			Pollino

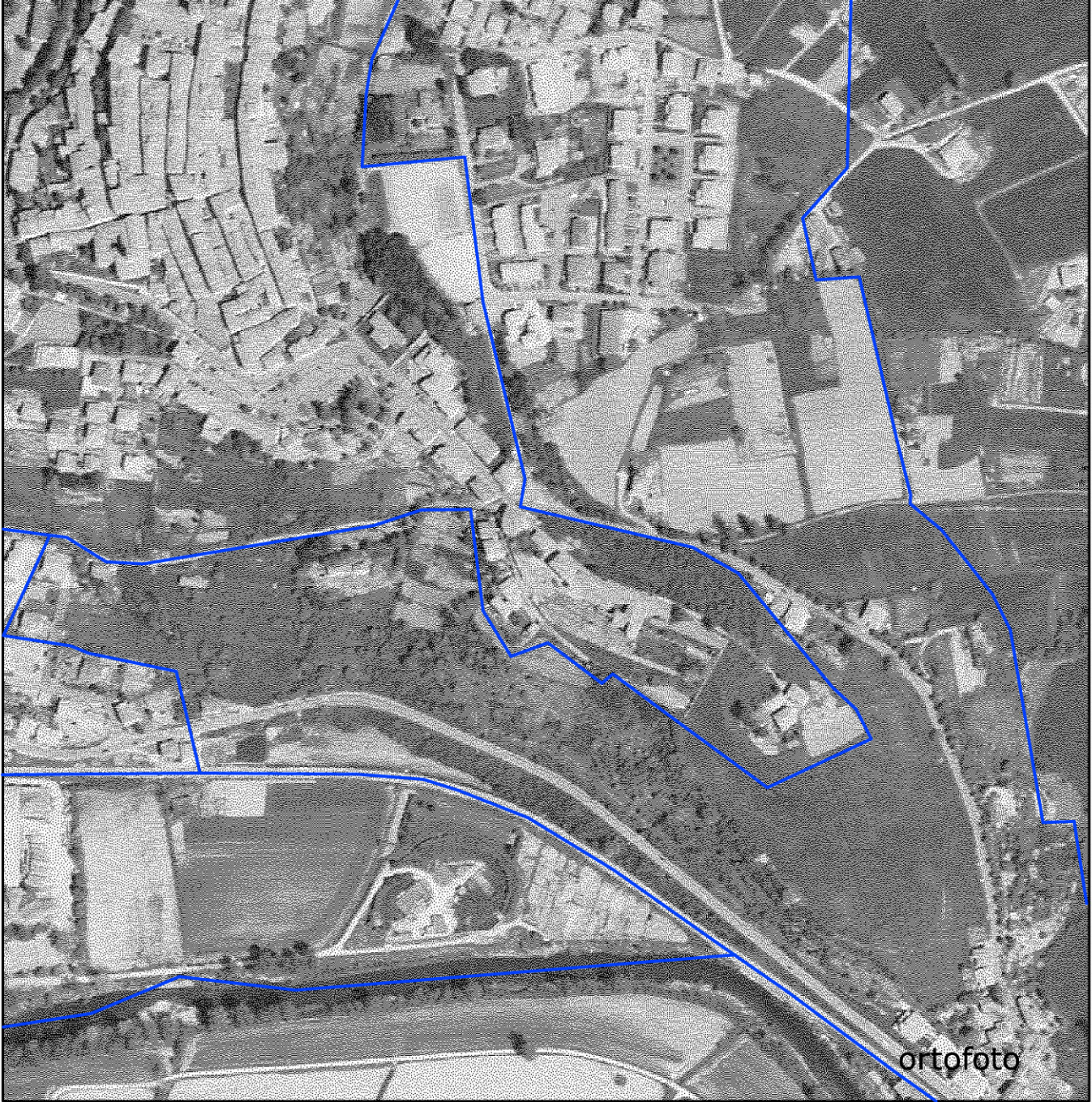


area di tutela paesistica delle strutture urbane PTCP



area oggetto di valutazione

NOTE



COMUNE DI BIBBIENA – POLLINO

Fotografia 1



Fotografia 2



Fotografia 3



Fotografia 4



Fotografia 5



Fotografia 6



Fotografia 7



Fotografia 8



Fotografia 9



Fotografia 10



Fotografia 11



Fotografia 12



Fotografia 13



Fotografia 14



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	
VALUTAZIONE PAESISTICA E AMBIENTALE	02 – AREA DI POLLINO UTOE 1 – BIBBIENA AMBITO B – BIBBIENA VERSANTE EST
ANALISI DELLO STATO DI FATTO L'area oggetto di analisi si trova in prossimità del centro storico di Bibbiena, a valle del Complesso delle Monache lungo il tratto della Via Comunale di Pollino, che unisce il capoluogo alla frazione di Pollino. Il tratto stradale è già interessato da interventi edilizi che a partire dagli anni '60 si sono disposti lungo ambedue i lati della viabilità. La zona è compresa nell'area di tutela paesistica della struttura urbana del centro storico di Bibbiena (PTCP, art.13/5/a). Parte della zona era già classificata in zona B3 dal vecchio PRGC, confermata con la prima stesura del Piano strutturale e del Regolamento Urbanistico. Tali aree non sono più utilizzate per attività agricole, né interessate da terrazzamenti. INTERVENTO PROPOSTO Gli interventi proposti confermano le previsioni del precedente PRGC e della prima stesura del Regolamento Urbanistico con alcuni possibili ampliamenti da effettuarsi secondo le prescrizioni della presente scheda. DESTINAZIONE, PARAMETRI DIMENSIONALI Gli edifici ipotizzati sono tutti a destinazione residenziale, con massimo due piani fuori terra ed un'altezza rapportata al piano di campagna attuale. La volumetria totale consentita è 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 COMPATIBILITÀ URBANISTICA I modesti incrementi edilizi appaiono compatibili con il contesto edilizio, in quanto posti in continuità e completamento delle preesistenze. <i>Regole tipo- morfologiche</i> Gli edifici previsti saranno di forme tradizionali con tipologia di case unifamiliari isolate o aggregate. <i>Regole di raccordo con le modalità architettoniche tradizionali del luogo</i> 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 COMPATIBILITÀ PAESISTICA <i>Analisi e valutazione degli elementi della maglia agraria</i> 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'edificio 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 COMPATIBILITÀ 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.

Gli interventi dovranno essere compatibili con il nuovo tracciato viario della variante alla SRT 71 e con le distanze da rispettare dallo stesso.

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.

SCHEDA	COMUNE DI BIBBIENA (AR)					
	SCHEDA DIMENSIONAMENTO U.T.O.E.					
Pollino	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 casentinese	Piano colle centrale casentinese	Bibbiena versante est			
						Pollino

LEGENDA

area oggetto di valutazione

 edilizia storica

 sviluppi residenziali recenti

 edilizia in fase di costruzione

 punti di vista foto

 punti di vista panoramici da preservare

percorsi storici

 ipotesi nuova edificazione

 verde pubblico

 filtro di verde alberato

 corridoio infrastrutturale SRT 71

