

**STUDIO TECNICO
TELLINI**

Soci (Arezzo)
Via G. Bocci n° 70
Tel. (0575) 560017

**STUDIO TECNICO
GONNELLI**

Soci (Arezzo)
Via G. Bocci n° 4
Tel. (0575) 561430

COMUNE DI BIBBIENA

***PROGETTO PIANO ATTUATIVO
COMPARTO EDILIZIO 15D2-LE CAPANNE***

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Tavola 12

Aggiornamento-Settembre 2021

Proprietà: E.M.G. s.n.c. – CASENTINO LANE s.r.l.
TESSITURA OCCHIOLINI di Occhiolini Francesco & C. s.n.c.

Progettisti (ciascuno per le comp. prof.)

Dott. Ing. Luca Tellini
Dott. Ing. Gino Gonnelli

Dott. Arch. Paolo Tellini
Geom. Roberto Gonnelli

Proprietà

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Ai sensi del D.L. del 22/01/2004 n. 42

COMMITTENTI: CASENTINO LANE S.r.l.

E.M.G. di Michelini Daniele e Galastri Filippo S.n.c.

TESSITURA OCCHIOLINI di Occhiolini Francesco & C. S.n.c.

TIPOLOGIA DELL'OPERA: INTERVENTO PER REALIZZAZIONE PIANO
ATTUTIVO IN ZONA D2, AMBITO LE CAPANNE-15D2
COMUNE DI BIBBIENA (AREZZO),
LOCALITA' FERRANTINA

1) PREMESSA

La presente relazione paesaggistica è relativa ad un progetto che prevede la realizzazione di un piano attuativo in un'area avete destinazione produttiva, posta sul prolungamento in direzione nord di una zona già urbanizzata ed edificata avente sempre la stessa destinazione.

2) DESCRIZIONE DELL'AREA INTERESSATA

L'area interessata dall'intervento si trova nella zona industriale di recente sviluppo denominata "La Ferrantina" ed è posta sul prolungamento, in direzione nord, di Via dell'Artigiano e precisamente tra gli edifici costruiti (anche recentemente) lungo la strada regionale n° 71 ed il fosso della Sorrassa posto sul lato est della zona di intervento. Tale area, quasi pianeggiante con lieve pendenza da nord verso sud, si trova tra gli abitati di Bibbiena e di Soci ed è attualmente poco utilizzata a fini agricoli. La porzione di territorio oggetto di intervento è individuata al Catasto del Comune di Bibbiena nel foglio 44 dalle

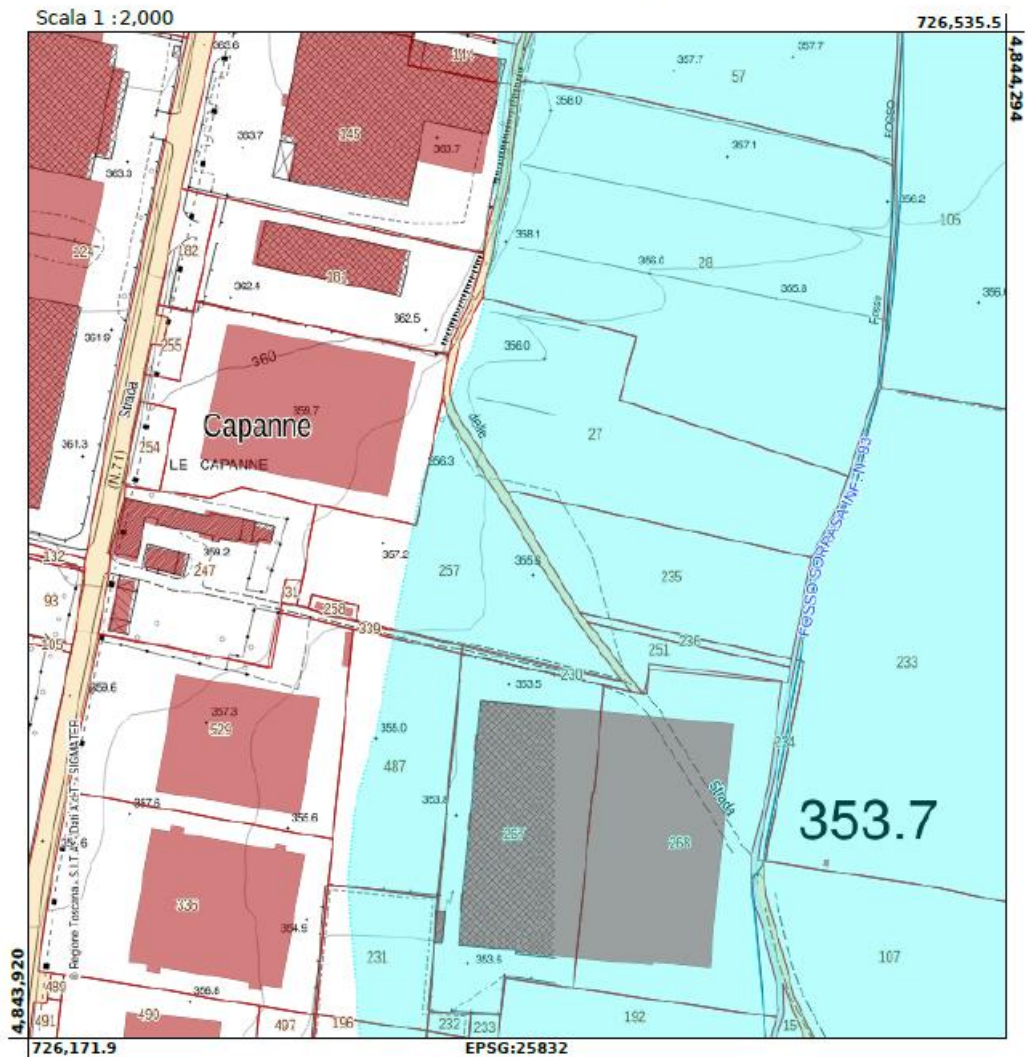
particelle 27-28-235-236-251-257 e nel foglio 64 dalle particelle 230, 268 e 339, zona soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale.



Regione Toscana



Beni Culturali e Paesaggistici



ESTRATTO CARTOGRAFIA VINCOLO PAESAGGISTICO

Detta zona è classificata dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbiena, come zona D2 (aree per nuovi insediamenti artigianali o industriali), ambito Le Capanne 15D2.

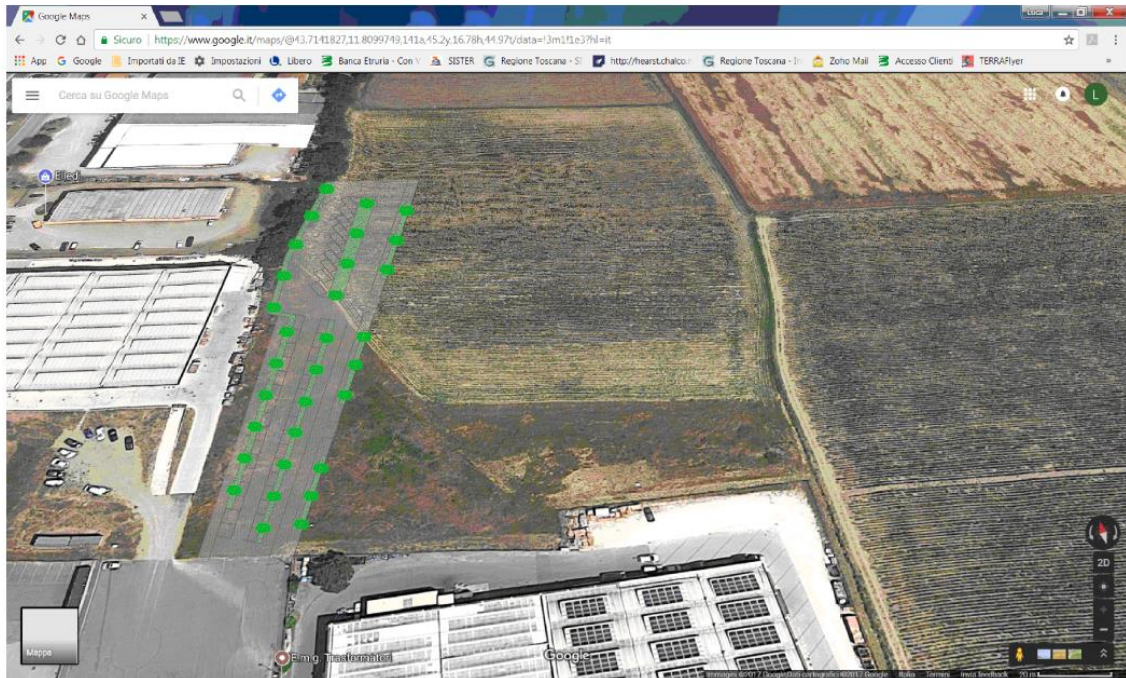
3) ASSETTO ATTUALE DEL PAESAGGIO

L'area oggetto del presente intervento si trova in posizione intermedia tra l'abitato di Bibbiena e la frazione di Soci, zona oggi quasi totalmente edificata a carattere produttivo. Il tipico paesaggio agricolo di pianura, con terreni la cui coltivazione era finalizzata a frumento e tabacco, dotati di buona fertilità con approvvigionamento idrico dato dal vicino torrente Archiano, è stato trasformato in un'area urbanizzata a destinazione produttiva, con edifici di tipo prefabbricato di medie dimensioni che si affacciano sulla viabilità principale e sulla strada di penetrazione. L'urbanizzazione dell'area ha comportato la realizzazione di un'ampia sede viaria di penetrazione con modeste zone a verde e ampie aree per parcheggi di autovetture e mezzi pesanti.

4) DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA

Il progetto prevede l'urbanizzazione dell'area con la realizzazione di un tratto di viabilità rettilinea composta da carreggiata con marciapiede sul lato est, e parcheggi con fasce alberate, oltre un parcheggio alberato posto in testa alla viabilità in direzione nord. E' prevista inoltre la realizzazione dei sottostanti servizi quali fognature, acquedotto, linee gas, telefono ed energia elettrica. La nuova viabilità sarà realizzata con un cassonetto in ghiaia costipata e rullata, saranno realizzate le linee dei servizi primari e posati i cordoni in cls per la delimitazione dei marciapiedi e delle fasce a verde. Una pavimentazione in asfalto sarà posata su tutta la carreggiata stradale e sul marciapiede. Le fasce a verde saranno sistemate a prato con messa a dimora di alberature costituite da essenze autoctone. L'illuminazione pubblica sarà costituita da pali stradali con corpi illuminanti a led della stessa tipologia di quella esistente su via dell'Artigiano stessa.

L'intervento si inserisce come rilevabile dalla sottostante immagine render.



5) EFFETTI CONSEGUENTI LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA, MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO E CONCLUSIONI

Sotto il profilo paesaggistico l'intervento, che costituirà ampliamento in direzione nord dell'area già urbanizzata, non comporterà un impatto significativo sul territorio in quanto non risulterà visibile da punti panoramici o dalla viabilità principale (si vedano le immagini allegate con riprese da ingresso abitazione privata su viale Filippo Turati a Bibbiena, unico punto da cui l'intervento risulta parzialmente visibile in quanto schermato dalla vegetazione spontanea posta lungo l'argine del torrente Archiano e dai fabbricati esistenti in prossimità dell'intervento).

La nuova viabilità risulta inoltre schermata lungo la strada regionale n° 71 dagli edifici produttivi esistenti. Infine dal centro dell'abitato di Bibbiena, l'intervento risulterà non visibile sia per effetto della schermatura dei fabbricati esistenti, sia della vegetazione, che della notevole distanza.



Vista da via Filippo Turati, abitazione privata civico n° 62



Vista da via Filippo Turati, altezza scuola elementare



Vista dalla terrazza di piazza Tarlati

La nuova viabilità con i parcheggi costituirà un tratto molto limitato rispetto alla viabilità interna all'area già urbanizzata e quindi rappresenterà un modesto ampliamento della stessa.

Soci, 08.09.2021

I Progettisti