



PIAZZETTA CAMAIANI, 8 - 52011 - BIBBIENA (AR)
STUDIO.L2M@GMAIL.COM - TEL. 0575.536704

ING. LORENZO MELLINI

ING. LORENZO CECCONI

ING. MASSIMO TASSINI

PROVINCIA di AREZZO
COMUNE di BIBBIENA

OGGETTO:
SCUOLA ELEMENTARE "L.GORI"
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE ALA Ab
- PROGETTO DEFINITIVO -

COMMITTENTE:
Amministrazione Comunale Bibbiena

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
Ing. Guido Rossi

ELABORATO:
 PROGETTO ARCHITETTONICO

ELABORATO:
RELAZIONE PAESAGGISTICA

N:
D03

PROGETTISTA:
Ing. Lorenzo Mellini

COLLABORAZIONE:
Ing. Massimo Tassini Ing. Lorenzo Cecconi



DATA:
FEBBRAIO 2015

AGG:
19.02.2015

Progetto di nostra esclusiva proprietà non cedibile a terzi né riproducibile senza nostro esplicito consenso scritto.

RELAZIONE PER LA PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Indice

Inquadramento geografico	pag. 2
Estratto di piano strutturale	pag. 5
Decreto di vincolo	pag. 14
Regolamento urbanistico	pag. 18
Caratteri paesaggistici dell'area di intervento	pag. 20
Storia del fabbricato	pag. 30
Iter progettuale	pag. 33
Progetto	pag. 35
Fotoinserimento	pag. 37

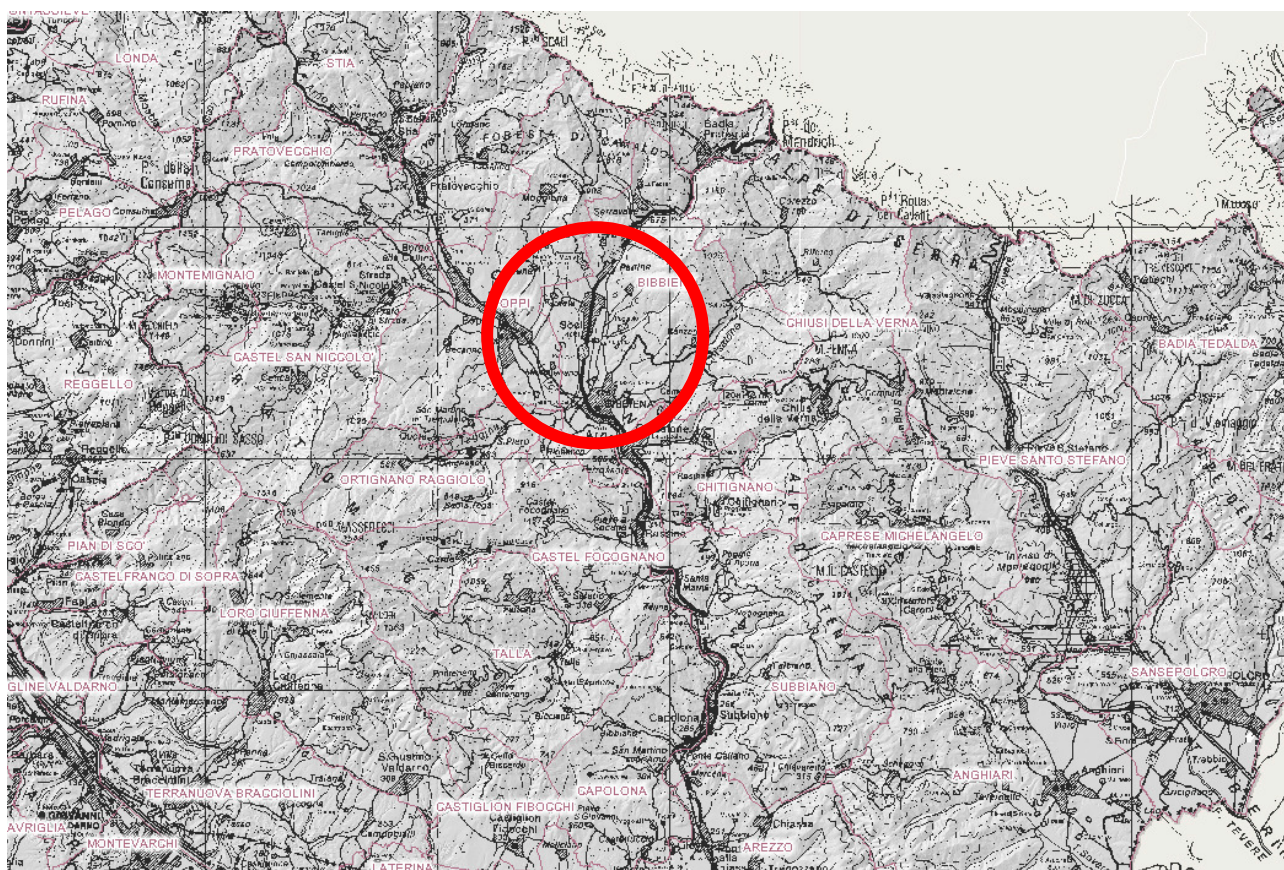
INQUADRAMENTO GEOGRAFICO DELL'AREA DI INTERVENTO



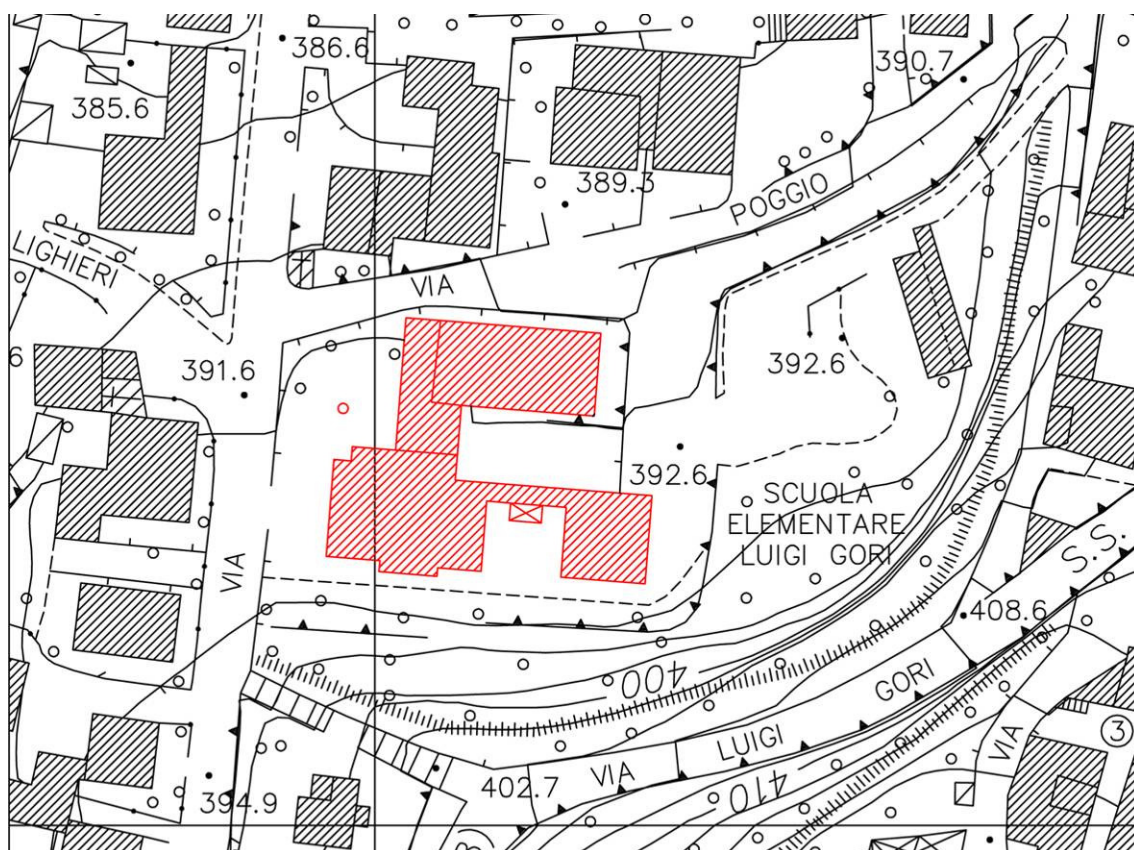
Vista dal satellite dell'Italia



Carta morfologica della regione Toscana, con individuata la zona del Casentino



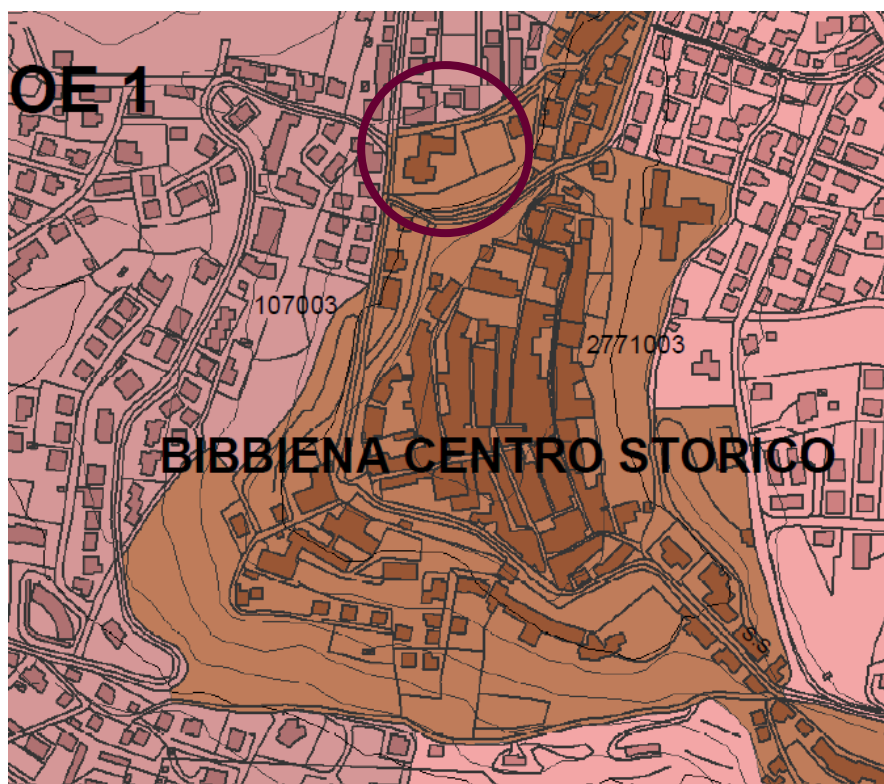
Estratto di carta IGM del Casentino con individuato il centro di Bibbiena



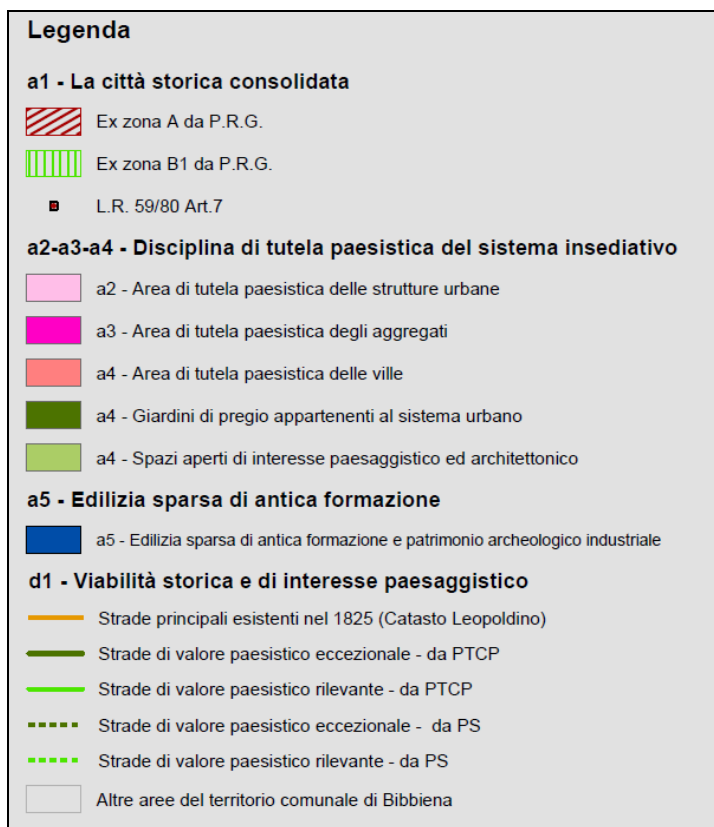
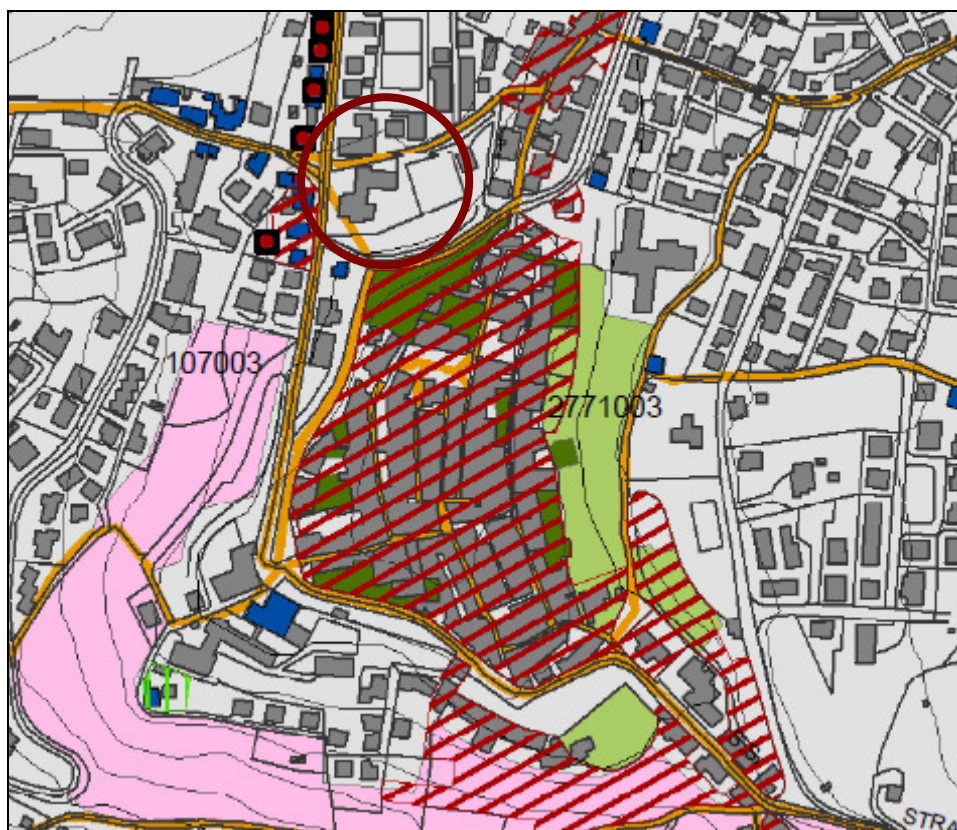
Estratto di carta CTR di Bibbiena con individuato il fabbricato oggetto di intervento

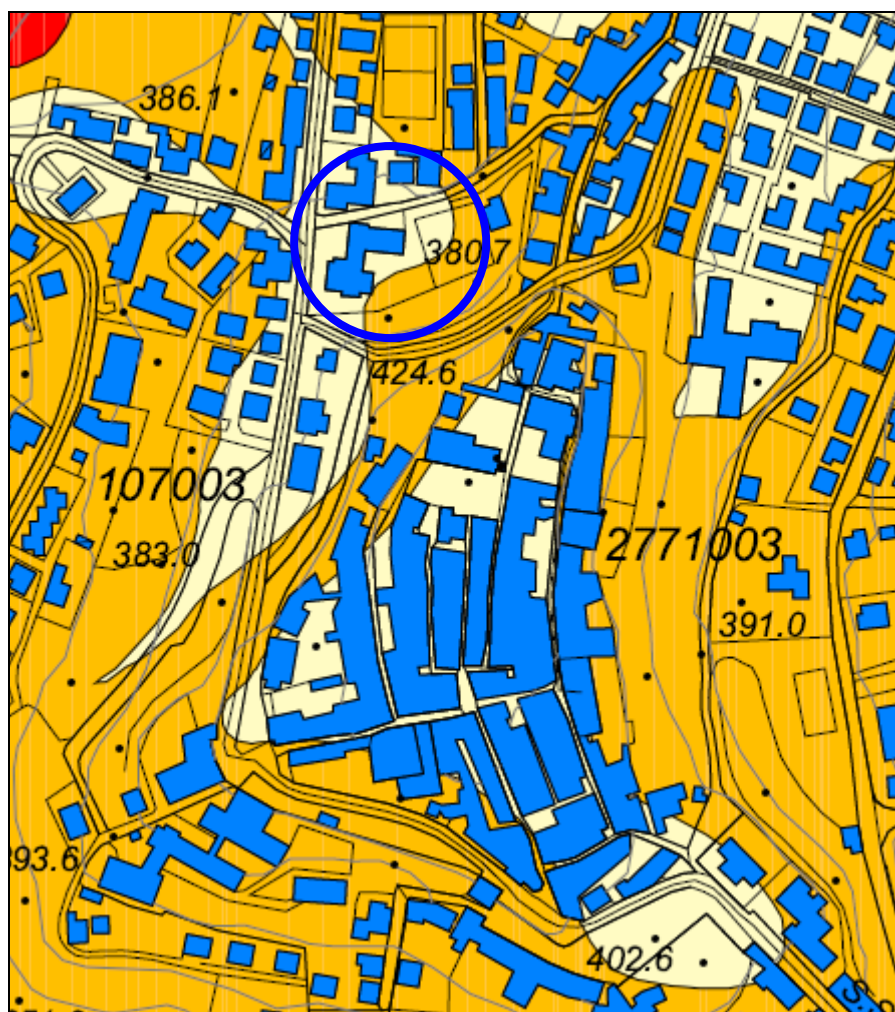
ESTRATTI DI PIANO STRUTTURALE AREA DEL CENTRO STORICO

Estratto Tav. C.1.3 "Individuazione e codifica delle UTOE e viabilità di progetto" del Piano Strutturale

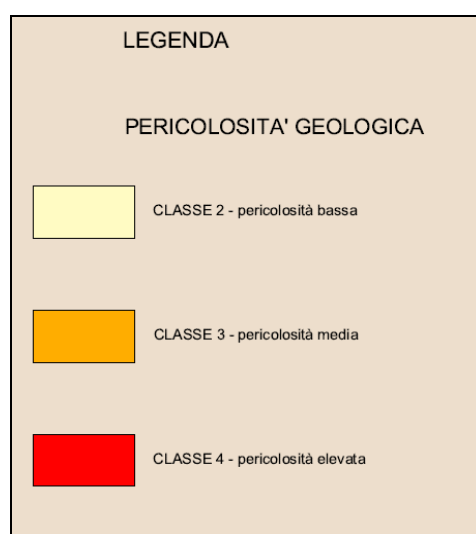


Legenda	
UTOE 1 BIBBIENA	UTOE 9 BANZENA-CASELLA
Ambiti:	Ambiti:
1A - BIBBIENA CENTRO STORICO	9A - BANZENA
1B - BIBBIENA VERSANTE EST	9B - BIVIO DI BANZENA
1C - BIBBIENA VERSANTE OVEST	
1D - BIBBIENA NORD	UTOE 10 CANDOLESI-CAMPRENA
1E - PIANACCI - FERRANTINA	Ambiti:
1F - LE CHIANE	10A - CANDOLESI CAMPRENA
UTOE 2 SOCI	Piani di Recupero strategici
Ambiti:	
2A - SOCI CENTRO STORICO	
2B - SOCI VILLA BOCCI	
2C - SOCI PIANO DI SILLI	
UTOE 3 PARTINA-FREGGINA	AMBITI A NORMATIVA SPECIALE
Ambiti:	Viabilità principale urbana
PARTINA	BREVE
FREGGINA	MEDIO
UTOE 4 TERROSSOLA	LUNGO
Ambiti:	TRACCIATO GRANDE VIABILITA'
4A - TERROSSOLA	RACCORDO PIANACCI
UTOE 5 SERRAVALLE-PIAN DEL PONTE	CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE
Ambiti:	Area comunale
5A - SERRAVALLE	Area interessata dal parco fluviale del fiume Archiano
5B - PIAN DEL PONTE	Area interessata dal parco fluviale del fiume Arno
UTOE 6 MARCIANO-POGGIOLO	
Ambiti:	
6A - MARCIANO	
6B - POGGIOLO	
UTOE 7 CAMPI	
Ambiti:	
7A - CAMPI	
UTOE 8 FARNETA-SANTA ROSA	
Ambiti:	
8A - FARNETA	
8B - SANTA ROSA	





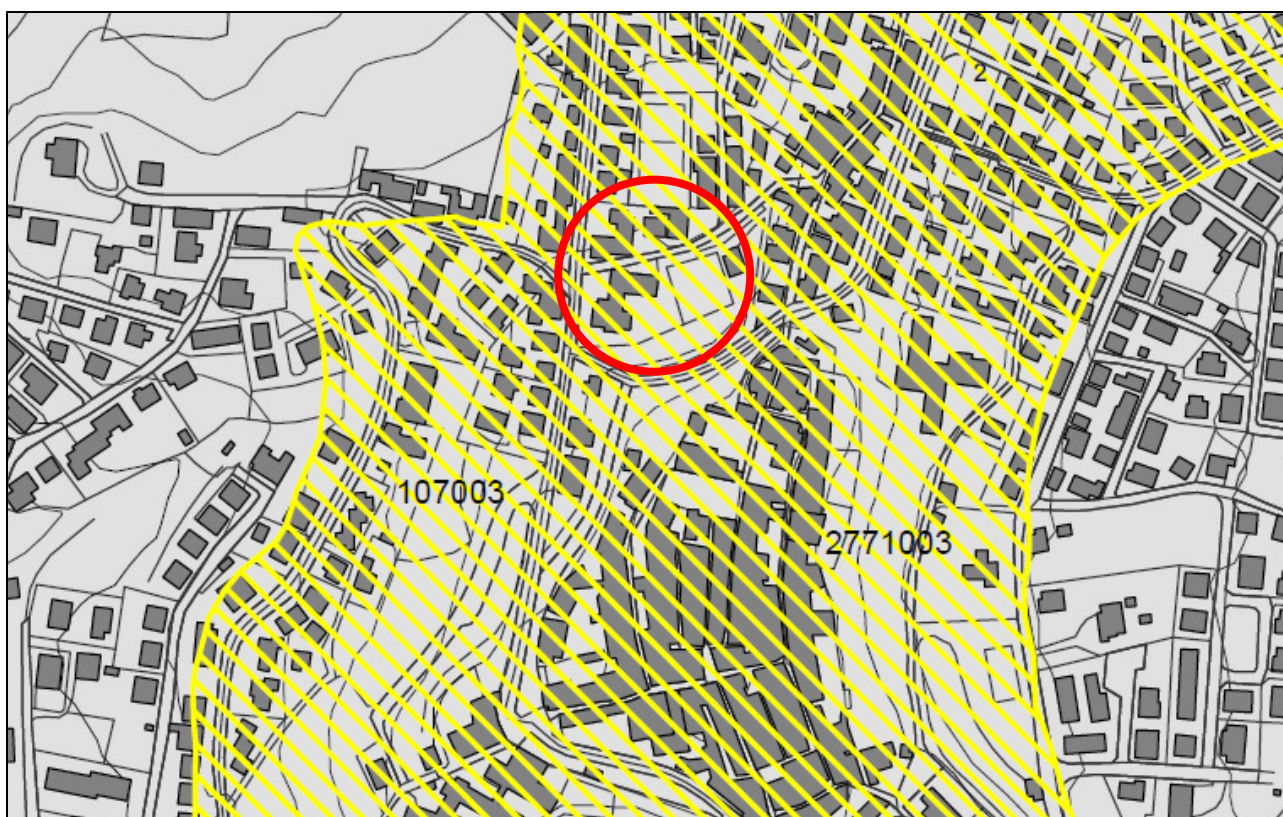
Estratto della tavola C.1.4.4 Pericolosità geologica del Piano Strutturale approvato con deliberazione CC n.114 del 24/11/2005



Estratto della tavola C.1.4.5
Pericolosità idraulica del Piano Strutturale approvato con deliberazione CC n.114 del
24/11/2005















Estratto della tavola B.5.2 Vincoli sovraordinati del Piano Strutturale approvato con deliberazione CC n.114 del 24/11/2005







Legenda

VINCOLI SOVRAORDINATI

-  Fascia di rispetto ferroviario
-  Fasce di rispetto stradale
-  Zona sottoposta a Vincolo Archeologico di cui al DLgs 42/2004 (ex L. 1089/39)
-  Zona sottoposta a Vincolo Archeologico di cui al DLgs 42/2004 (ex L. 1089/39)
-  Parco Nazionale Foreste Casentinesi Monte Falterona Campigna e Riserva Naturale
-  Area sottoposta a Vincolo Paesistico di cui al DLgs 42/2004 (ex L. 1497/39)
-  Aree boscate (D.P.R. 616/77 Art.82 comma 5° lett. d) - DLgs 42/2004
-  Territorio situati oltre 1200 m. slm (D.P.R. 616/77 Art. 82 comma 5° lett. d) - DLgs 42/2004
-  Aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico
-  Corso d'acqua pubblico
-  Regio Decreto n. 523/1904 - Vincolo di inedificabilità assoluto
-  Corsi d'acqua pubblica e fasce 150 m. e Area contermina a laghi (D.P.R. 616/77 Art. 82 comma 5° lett. b,c) - DLgs 42/2004

Area protetta Arno

-  Zona B
-  Zona C
-  Zona D
-  S.I.R.

AMBITO 1A BIBBIENA CENTRO STORICO



Figura 1 Estensione territoriale dell'Ambito 1A

LIMITI ED ESTENSIONE TERRITORIALE

L'Ambito Bibbiena Centro Storico comprende il centro storico e le sue immediate adiacenze per una superficie complessiva di circa ha 26. Confina a nord-ovest con strada di Poggio Mercatale, ad est con Viale Turati, perimetra i giardini ed gli orti dei Palazzi su Via Berni seguendo la strada di Fonte cavalli e il Viale di Santa Maria. A sud contiene gli spazi adiacenti al Complesso Monumentale delle Monache e segue Via del Molino, ad ovest si chiude con la Strada Provinciale della Verna.

SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

SUB-SISTEMA TERRITORIALE

Piano-colle centrale Casentinese

PROCESSO DI FORMAZIONE E CONNOTATI ATTUALI

L'insediamento antico si sviluppa sul crinale, luogo ideale per posizione e morfologia, occupando il sito di un terrazzamento fluviale immediatamente sopra la confluenza dei due maggiori corsi d'acqua della zona, l'Arno e l'Archiano. A seguito di successive espansioni, entro la città murata (I°, II°, II° cerchia), e fuori porta (Poggio Mercatale, Le Monache), la città antica assume l'aspetto attuale, se non fosse per piccoli episodi edilizi, fin dalla seconda metà dell'ottocento. In merito, lungo viale Michelangelo, si collocano intorno ai primi del novecento una serie di villette mono e bi-familiari, due scuole (elementare e Istituto E. Fermi), mentre nell'area di pertinenza di Viale turati si costruiscono dalla seconda metà del novecento numerosi edifici residenziali ed una scuola per l'istruzione media inferiore.

ANALISI URBANISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG

Il vigente Prg

Fin dai primi anni ottanta, il centro storico è dotato di speciale “Normativa di tutela del patrimonio edilizio esistente”.

Tale normativa è confermata come variante redatta ai sensi dell’art 5, L.R. n.5/90 ed approvata con deliberazione di G.R. n.3871 del 03/05/91. La variante equiparata a tutti gli effetti al Prg, mantiene la sua efficacia e adeguata alle nuove definizioni introdotte con la L.R. n.52/99, regola tutti gli interventi interni alle aree classificate come zona A nel Prg.

Trattandosi di un’area di antica formazione è naturale che la maggior parte del tessuto sia già consolidato alla prevalente destinazione residenziale. Infatti oltre un 42% dell’area occupata da edificato storico, si ha un 16% di zone edificate con prevalenza di edilizia residenziale.

Non vi sono aree verdi trattate a parco se si esclude la presenza dei giardini di Piazzale della Resistenza, sono invece progetto del vigente Prg alcune aree verdi, attualmente libere da edificazione, ad esempio il vecchio Podere dell’Apparita e la parte di collina retrostante i giardini di Via Berni. Rimangono alcune aree libere, sono perlopiù orti ma anche zone agricole periurbane come quella sotto l’edificato de Le Monache.

Le aree interessate dai servizi (sono esclusi i servizi ubicati nei contenitori storici del centro) mostrano la presenza dei tre poli scolastici, la Scuola elementare, quella Media inferiore e l’Istituto Tecnico Enrico Fermi.

ZONE OMOGENEE	AREA (HA)
CENTRI E NUCLEI RURALI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE	5,13
ZONE URBANE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE PERMANENTE	3,68
VERDE PRIVATO	3,89
ZONE PER SERVIZI E/O ATTREZZATURE DI INTERESSE URBANO	3,78
ZONE PER AREE VERDI URBANE DI PROGETTO	4,50
VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI	4,69
VIABILITA' DI PROGETTO	0,32

Servizi presenti

L’Ambito 1A presenta una forte concentrazione di servizi di interesse comunale e sovra-comunale, soprattutto legati ad attività amministrative e ricreativo culturali. Si registra infatti la presenza della sede comunale, della pretura, della sede dei Vigili Urbani, del Corpo Forestale, della Coingas, del Centro per l’impiego ecc. Ad uso direzionale sono stati recuperati anche alcuni immobili di proprietà comunale che, avendo perso la loro funzione originaria (carcere, mattatoio, ecc), offrono grandi quantità di spazi per potenziare la vocazione di nodo direzionale del centro storico di Bibbiena.

In armonia con il progetto che mira alla trasformazione di Bibbiena in “Città del Teatro” sono stati recentemente sistemati gli spazi dedicati al Teatro Dovizi e al Museo del Teatro.

Per quanto riguarda i servizi di zona l’Ambito 1A è sede dei due plessi scolastici (elementari e medie) del distretto scolastico di Bibbiena e di diverse strutture religiose (San Lorenzo, San Francesco, la Propositura).

All’interno delle mura del centro storico esistono alcuni piccoli parcheggi regolati da parchimetro (P.zza Poltri, Via Berni, Via Toti) ed il più vasto parcheggio di Piazza Tarlati destinato ad essere soppresso per l’attuazione di un progetto di riordino della piazza. I parcheggi più vasti sono situati immediatamente fuori dalle mura (P.le della Resistenza, P.zza Lennon e Via Bicci di Lorenzo).

Gli standards stabiliti dal DM 1444/1968 sono soddisfatti per tutta l’area.

VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI TUTELA

Sono presenti i seguenti:

- Area sottoposta a vincolo paesistico (D.lgs. 42/2004).
- Edifici vincolati (D.lgs. 42/2004).
- Tutela paesistica delle strutture urbane, Bibbiena-Pollino-S.Maria del Sasso (Tav. C.1.4.2).

OBIETTIVI QUALITATIVI PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI FUNZIONALI

Indicazioni generali

L'ambito territoriale, individuato come Ambito 1A, comprende il capoluogo storico ed è da sempre sede della Casa Comunale. Tutte le azioni di trasformazione e conservazione che saranno ammesse e prescritte in quest'area saranno tese a valorizzare la funzione di capoluogo. L'intento è quello di consolidare l'attuale destinazione delle funzioni amministrative pubbliche e di promuovere iniziative per la localizzazione di servizi pubblici quali scuole e servizi per la cultura. Sarà anche sostenuta l'iniziativa privata in merito alla riqualificazione e nuovo insediamento di attività commerciali e direzionali, con l'intento di invertire l'attuale tendenza all'abbandono del centro storico. In merito sarà particolarmente valutata, attraverso studi di dettaglio e speciali corpi normativi, la questione della residenza nel centro storico anche in rapporto all'accessibilità e fruibilità dello stesso, al fine di mitigare le possibili disfunzioni. Il Regolamento Urbanistico e speciali Piani di dettaglio (Piano del Colore) approfondiranno le modalità attuative.

Viabilità e Spazi pubblici

Appare rilevante, ed in modo particolare in relazione al centro storico, la conservazione e riqualificazione degli spazi aperti, intesi come tutte quelle parti della città che comunicano direttamente con lo spazio fruibile dalla pubblica cittadinanza. In questo senso si continuerà ad operare verso il miglioramento dei collegamenti pedonali tra centro storico e resto della città. Iniziative pilota potranno essere gli esiti del Piano del Colore ed in particolare quelli dedicati alla riqualificazione degli ingressi alla città storica. In merito si pone l'attenzione sulla realizzazione di un anello pedonale intorno al centro storico, realizzato attraverso la creazione di un varco pedonale nell'area retrostante Via Berni.

Per ogni intervento dovranno essere predisposti studi di fattibilità specificatamente indirizzati alla realizzazione di aree adibite a parcheggio di servizio al centro storico e di adeguamento e miglioramento della mobilità pedonale e della viabilità minore.

Si propone all'interno del centro storico l'allestimento di strutture temporanee, di durata annuale, da collocarsi in alcuni spazi aperti (Piazzetta Camaiani, Piazzetta Poltri, Via Guidi, ...) che si configurino come nuove scene urbane e punti di aggregazione. I progetti interpreteranno il tema di "Bibbiena città del teatro".

Impianti tecnologici

Previa realizzazione di un dettagliato quadro conoscitivo si indica, come prioritario l'adeguamento dell'attuale sistema fognario la razionalizzazione ed il potenziamento della rete idrica, in prosecuzione con le attuali pratiche di manutenzione del centro storico.

Servizi pubblici

Nella logica di valorizzare il ruolo di capoluogo comunale si propone il consolidamento e la vitalizzazione degli attuali servizi, con particolare riferimento alla Casa Comunale ed ai servizi di tipo sociale istruttivo e culturale (biblioteca, scuole).

Attività economiche

Il Piano Strutturale demanda al Regolamento Urbanistico le modalità l'insediamento di attività commerciali, di piccolo artigianato, direzionali e ricettive, con particolare riferimento alle iniziative legate alla rivitalizzazione socio-culturale del centro storico (teatro, cinema, luoghi di incontro, centro sociale...).

Espansioni edilizie e patrimonio edilizio esistente

Il Piano strutturale si propone di contrastare l'attuale tendenza all'abbandono da parte dei residenti degli edifici del centro storico, anche approfondendo e aggiornando le attuali norme sulla tutela del patrimonio edilizio storico.

Le trasformazioni edilizie nell'area storica dovranno essere regolamentate tramite speciali corpi normativi fra cui si indica, come sopra accennato, alla revisione della normativa attualmente vigente per il centro storico, anche in modo da armonizzarne i contenuti nell'ambito del "Piano del Colore e del Decoro urbano" in corso di redazione. Sulla base delle analisi demografiche e socioeconomiche, considerato l'edificato storico e l'area di tutela si ritiene ragionevole, per buona parte dell'incremento della popolazione il riutilizzo degli involucri esistenti. Il Regolamento Urbanistico stabilisce la collocazione, le caratteristiche edilizie e le modalità attuative dei nuovi insediamenti. Per le aree ricadenti entro il vincolo di tutela paesistica del sistema insediativo, la scheda di valutazione paesistica allegata alle NTA (redatta secondo gli schemi dell'allegato k del Ptcp) si occupa di definire in dettaglio le modalità degli interventi.

SALVAGUARDIE

Conferma delle previsioni del Prg e piani particolareggiati vigenti per la conservazione dell'edificato storico, con stralcio della nuova viabilità di progetto nelle aree non urbanizzate.

DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD

Gli standard stabiliti dal DM 1444/1968 sono soddisfatti per tutta l'area.

Si ritiene plausibile una dotazione di standard residenziali ridotti per questa speciale area, controbilanciati da un sovradimensionamento in alcuni Ambiti limitrofi.

Provincia di Arezzo

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

codice	D.M. – G.U.	denominazione	comune	superficie (ha)	territori della Toscana (Atlante dei paesaggi)	tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9051060	D.M. 21/05/1960 – G.U. 141 del 1960	Zona comprendente l'abitato comunale di Bibbiena e i terreni ad esso circostanti, in provincia di Arezzo	Bibbiena	50,06		a	b	c	d
motivazione	La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché con il suo agglomerato urbano e con i suoi larghi spazi alberati, oltre a formare un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, avente anche valore estetico e tradizionale, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la visuale della valle dell'Arno e delle giogaie appenniniche del Casentino								
Tipi di paesaggio									

B) IDENTIFICAZIONE DEI RISCHI E DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA

B1. Elementi rilevati alla data di istituzione del vincolo e valutazione della loro permanenza ad oggi

	elementi di valore	permanenza dei valori – elementi di degrado
morfologia		
idrografia naturale e antropica		
mosaico agrario		
elementi vegetazionali	Valore ambientale del patrimonio arboreo dei giardini e dei viali.	Permanenza dei valori.
sistema insediativo	Valore storico-architettonico del nucleo urbano (costituito da antiche fabbriche medioevali mantenutesi intatte nel tempo, i larghi spazi alberati che la intervallano, e la strada panoramica di circonvallazione)	Permanenza dei valori.
sistema della viabilità		
visuali panoramiche ("da" e "verso")	Valore panoramico delle visuali godibili verso l'Arno e il Casentino	Permanenza parziale dei valori. Le visuali verso l'Arno, verso Soci ed in parte verso La Verna, sono compromesse in parte da espansioni sconsertate di insediamenti industriali, commerciali e residenziali.

NOTE:

B2. Elementi rilevati ad oggi

elementi di valore		elementi di rischio
Elementi costitutivi naturali		
geomorfologia		
Idrografia naturale		
vegetazione	<i>Valore delle piantumazioni decorative di vari parchi e giardini dell'area vincolata. (N,E)</i>	
Elementi costitutivi antropici: territorio aperto		
Idrografia artificiale		
Paesaggio agrario storico		
Paesaggio agrario moderno		
Elementi costitutivi antropici: Insediamenti e viabilità		
Insediamenti storici	<i>Oltre al valore già riconosciuto del centro storico, si individuano alcune ville con relativi giardini. (S,E)</i>	
Insediamenti moderni		
Viabilità storica		
Viabilità moderna e contemporanea		
Visuali panoramiche ("da" e "verso")	<i>Oltre al valore già riconosciuto delle visuali verso la vallata e verso l'Arno, è notevole il panorama verso S. Maria del Sasso. (E)</i>	<i>Le visuali rischiano di essere compromesse in parte dalle espansioni sconsertate di insediamenti residenziali.</i>
Dinamiche di trasformazione recenti e/o previste		Permanenza del valore ambientale del patrimonio arboreo dei giardini e dei viali, del valore storico-architettonico del nucleo urbano.. Le visuali verso l'Arno, verso Soci ed in parte verso La Verna, sono compromesse in parte da espansioni sconsertate di insediamenti industriali, commerciali e residenziali.

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE E INDIRIZZI PER LA QUALITA'

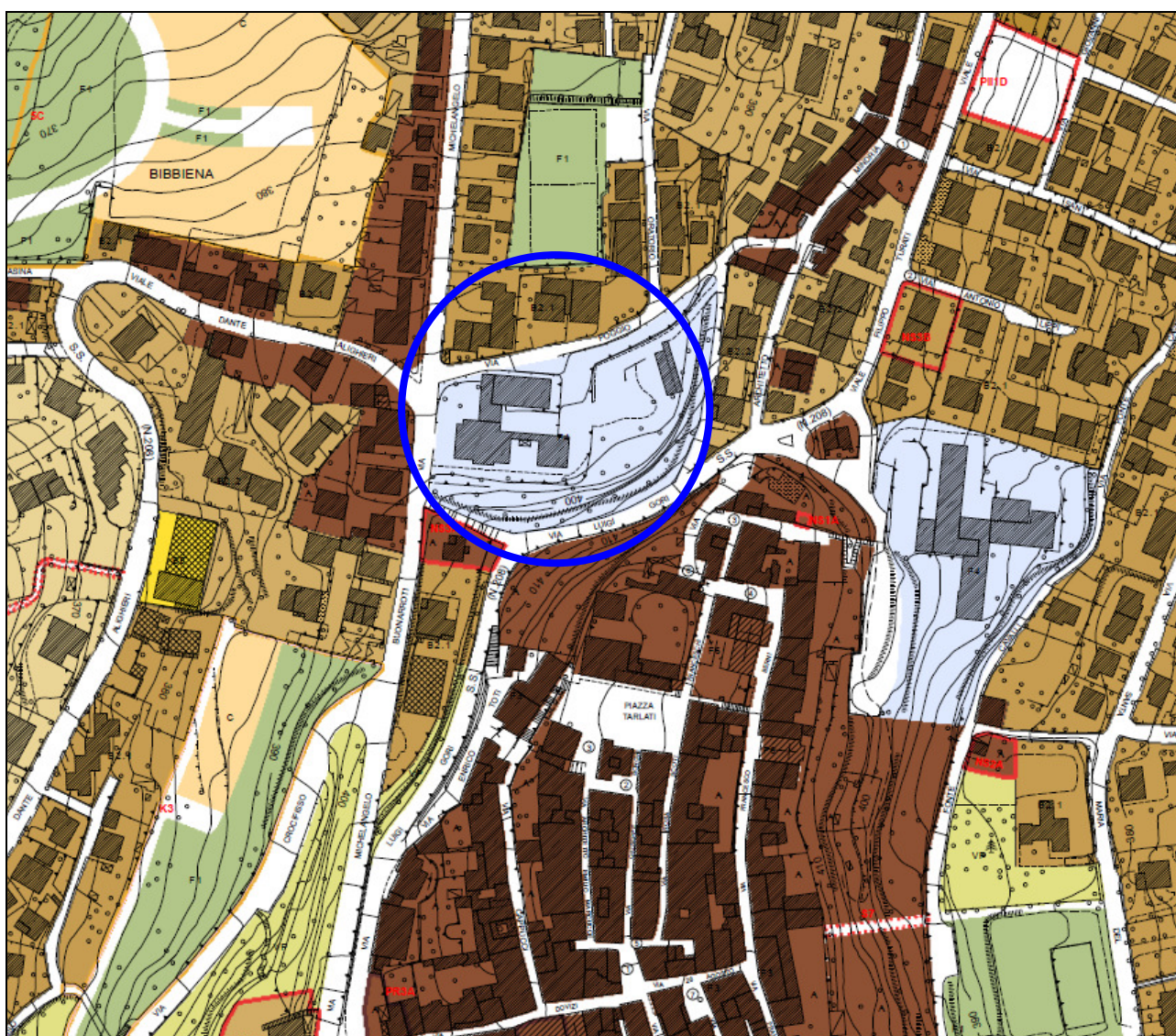
Obiettivi per la tutela	Conservazione delle visuali o almeno quelle rimaste verso l'Arno, verso Soci ed e verso La Verna. Preservare e valorizzare i persistenti valori limitando drasticamente le nuove edificazioni Riqualificare l'edilizia specie quella recente, con particolare attenzione alle superfici di connessione tra le varie edificazioni.
Obiettivi per la valorizzazione	Valorizzazione delle prospettive verso le emergenze architettoniche o naturali.
Strategie per il controllo delle trasformazioni: misure e azioni	Nella pianificazione degli assetti territoriali dovranno essere previste forme di riqualificazione delle aree industriali e degli insediamenti residenziali appropriate con i valori iniziali del bene in particolare per quei valori riferiti alle visuali.

Nota: Si fa presente che il tratto di limite compreso tra le ex quote 409 e 374 metri s.l.m. non è attualmente riconoscibile sul terreno, a causa dell'avvenuta scomparsa del tracciato che ne costituiva la base. Tuttavia non si propone un intervento di razionalizzazione, quanto piuttosto una più generale e profonda revisione dei limiti di tutela.

D) AREE GRAVEMENTE COMPROMESSE O DEGRADATE: INDIVIDUAZIONE E OBIETTIVI PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE

<p>individuazione delle aree gravemente compromesse o degradate</p>	<p>Vengono proposte come aree prive di valore l'area dell'abitato di Bibbiena, ad esclusione del centro storico ed il suo intorno, e della fascia limitrofa al viale d'accesso al centro storico Le visuali che caratterizzavano l'area sono compromesse dalle espansioni sconsiderate di insediamenti residenziali.</p>
<p>obiettivi per il recupero e la riqualificazione</p>	

**Estratto Tav.3 del sistema insediativo del Regolamento Urbanistico
Approvato con deliberazione CC n.2 del 13/02/2009**



LEGENDA

<p>Zona A</p> <p>Zona B1</p> <p>Zona B2.1</p> <p>Zona B2.2</p> <p>Zona B2.3</p> <p>Zona B3</p> <p>Zona B4</p> <p>Zona B5</p> <p>Zona C</p> <p>Peep</p> <p>Zona D1 (produttivo di completamento)</p> <p>Zona D2 (produttivo di espansione)</p> <p>Zona D3 (terziario di completamento)</p> <p>Zona D4 (terziario di espansione)</p> <p>Zona D5 (Aree per depositi di materiale all'aperto)</p> <p>F1 (Verde attrezzato pubblico o di uso pubblico)</p> <p>F2 (Attrezzature sportive pubbliche o di uso pubbl.)</p>	<p>F3 (Altre attrezzature pubbliche o di uso pubbl.)</p> <p>F4 (Sedi dell'istruzione)</p> <p>F5 (Servizi sanitari)</p> <p>F6 (Luoghi di culto)</p> <p>F7 (Attrezzature tecnologiche ed impianti)</p> <p>F8 (Attrezzature cimiteriali)</p> <p>VP- Verde privato</p> <p>AP- Zone agricole periurbane</p> <p>Fiumi e acque</p> <p>Perimetro dei comparti</p> <p>Area soggetta a Piano di recupero</p> <p>Aree con prescrizioni speciali</p> <p>Area soggetta a scheda K di compatibilità paesistica</p> <p>Ambiti speciali in zona agricola</p> <p>Manufatti idraulici storici</p> <p>PF-Parco fluviale</p> <p>Area di interesse archeologico</p>	<p>Area soggetta a vincolo cimiteriale</p> <p>Ambiente naturale di pregio</p> <p>Norme speciali in zona agricola</p> <p>Corridoio infrastrutturale SRT 71</p> <p>Fascia di rispetto ferroviario</p> <p>Aree sottoposte ad esproprio ed aree peregruate</p> <p>UTOE</p>
---	--	--

**Estratto NTA del Regolamento Urbanistico
Approvato con deliberazione CC n.2 del 13/02/2009**

ART.32 F - AREE PER SERVIZI PUBBLICI

32.1 Oggetto

Sono le porzioni di territorio comunale riservate a spazi pubblici o attività collettive riferite ai vari ambiti territoriali ed ai diversi livelli di utenza.

Tali aree corrispondono alle parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale previste dall'art.17 L 765/1967 e definite dall'art.2 lett. f) DM 1444/1968.

32.2 Obiettivi

I servizi pubblici costituiscono uno speciale strumento di miglioramento della qualità dell'ambiente urbano e del livello di vita dei cittadini.

Il regolamento urbanistico promuove per gli edifici destinati ad attrezzature civili di tipo amministrativo, culturale, scolastico, religioso, e per gli spazi di pertinenza progetti che ne evidenzino il carattere rappresentativo e la loro specificità e dimensione nel rapporto con il contesto urbano e che si propongano quali elementi emergenti sul piano dell'architettura.

32.3 Modalità d'intervento

32.3.1 Interventi pubblici

In tali porzioni di territorio gli interventi edilizi ed urbanistici sono realizzati prioritariamente dagli enti pubblici: amministrazione comunale, enti religiosi, enti locali o altri, di norma, tramite intervento diretto.

Nel caso di aree interessate da più destinazioni d'uso e/o più operatori l'amministrazione comunale provvede a predisporre un progetto organico di utilizzazione urbanistico-edilizia, da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale.

32.3.2 Interventi da parte di privati

Gli interventi da parte dei privati possono essere consentiti, tramite specifica autorizzazione da parte del consiglio comunale sulla base di un progetto organico di utilizzazione urbanistico-edilizia dell'area sulla oggetto dell'intervento, limitatamente alle seguenti attività: sportive, ricreative, culturali, direzionali pubbliche. I privati dovranno in ogni caso sottoscrivere convenzione o atto d'obbligo garantiti da apposita fideiussione con il quale si impegnano in particolare a garantire nel tempo il mantenimento della destinazione e dell'uso pubblico.

32.4 Sottoclassi

In base alle loro caratteristiche fondamentali gli spazi pubblici, nonché le attività collettive, sono state suddivise in singole sottozone così come agli articoli successivi.

ART. 36 F 4 - AREE PER L'ISTRUZIONE

36.1 Oggetto

Tali aree comprendono porzioni del territorio comunale adibite o destinate dal regolamento urbanistico ad uso scolastico o ad attività connesse con l'istruzione e la cultura, riferiti agli ordini di studio fino all'istruzione superiore compresa.

36.2 Destinazioni

Tali aree sono destinate alle seguenti attività pubbliche o d'interesse pubblico:

- Asili nido, scuole materne;
- Scuole primarie, scuole secondarie inferiori;
- Scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;

36.3 Indici e parametri

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere effettuati nel rispetto di indici e parametri riferiti ad esigenze funzionali.

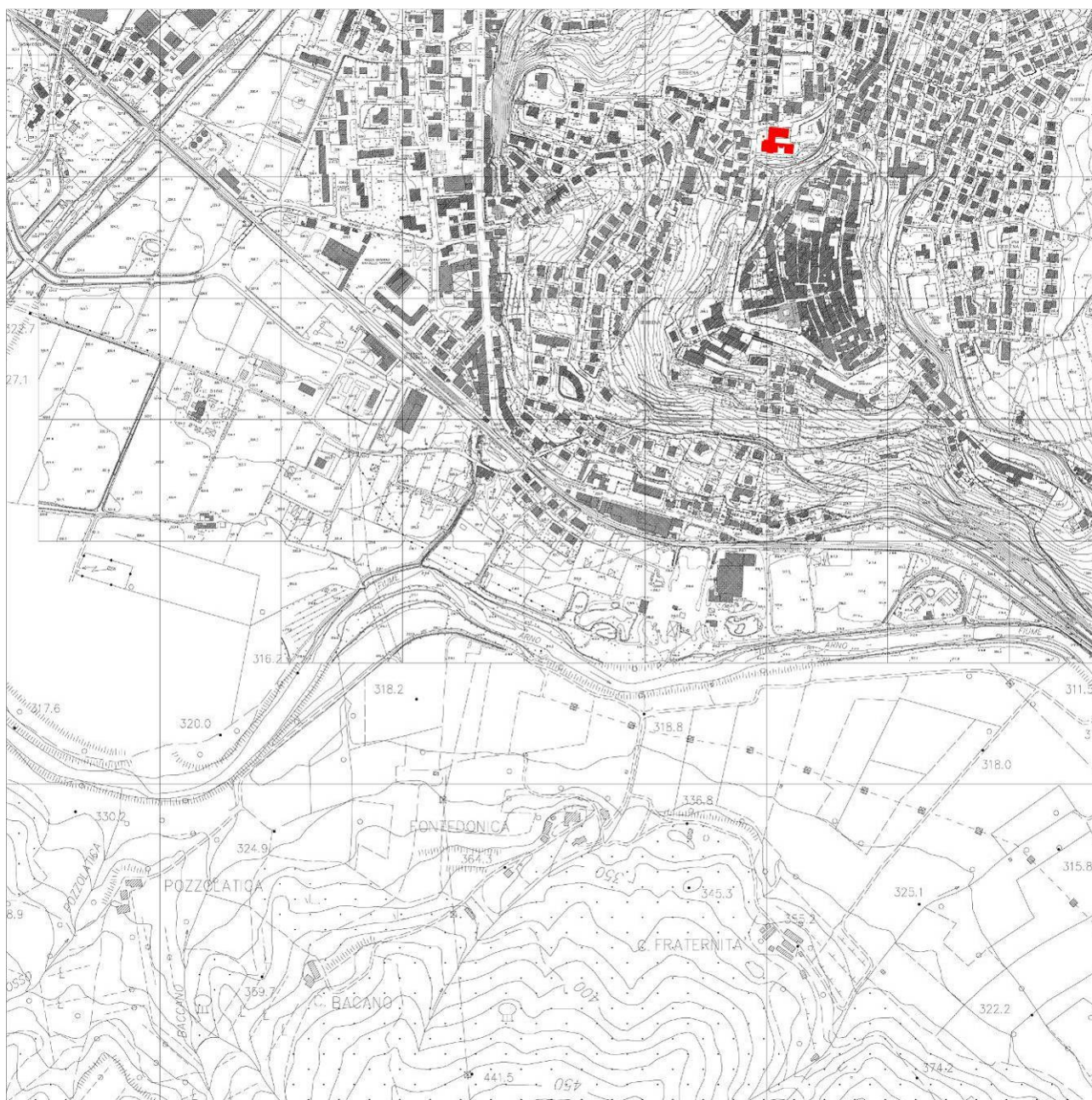
36.4 Standards

Nel caso di nuova edificazione i parcheggi dovranno essere almeno pari a 1/5 della superficie utile.

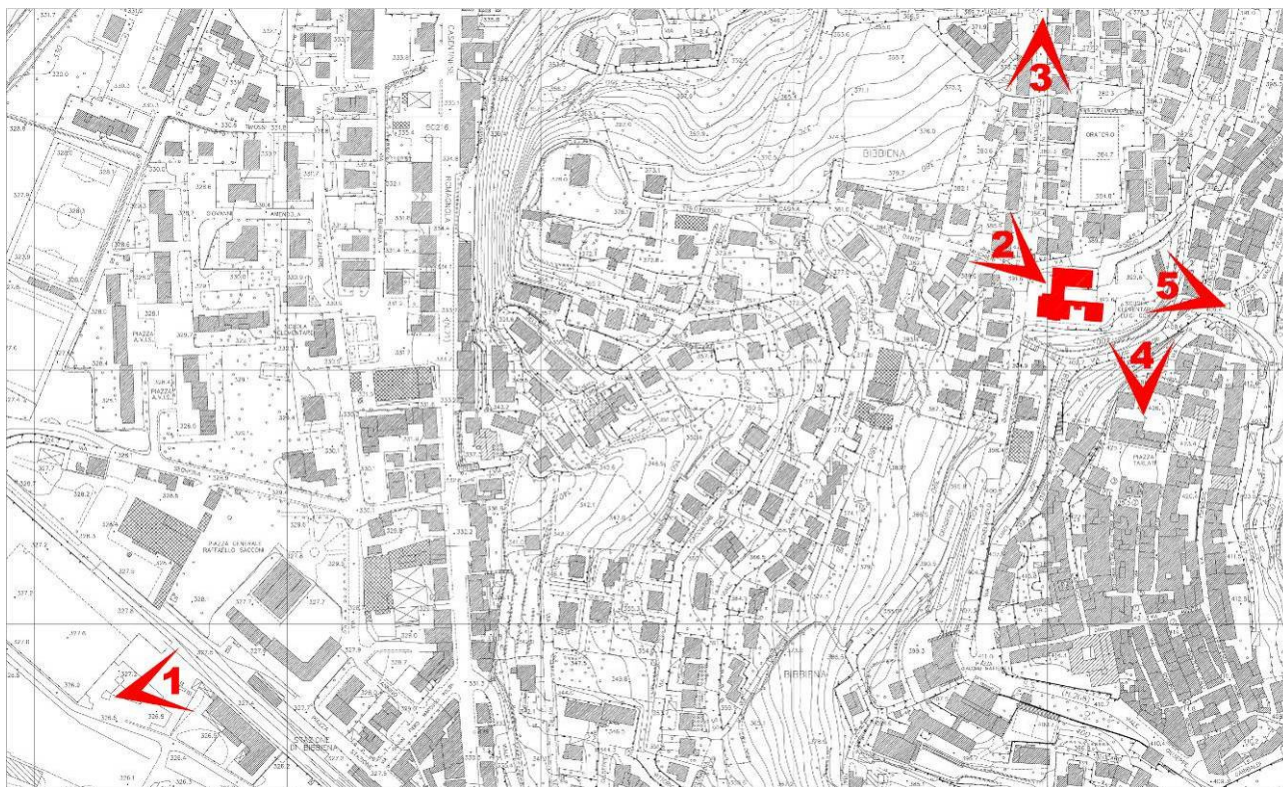
CARATTERI PAESAGGISTICI DELL'AREA DI INTERVENTO

Bibbiena è l'agglomerato urbano più importante e grande del Casentino, sulle alture in sinistra orografica dell'Arno, ad una quota superiore a quella del fondovalle di circa 100 metri.

Bibbiena è di origine (e di nome) etrusca.



Estratto di CTR – scala 1:5000



Schema dei punti di presa fotografici

Il centro storico si sviluppa sulla parte alta della collina e degrada lentamente verso il fondovalle; il centro storico ed il suo intorno, e la fascia limitrofa al suo viale d'accesso conservano un equilibrato inserimento nel contesto paesistico, seppure generalmente le nuove costruzioni non si relazionino perfettamente con le strutture paesistiche locali.



Vista n. 1 (foto storica)



Vista n. 1 (foto attuale))

Questo equilibrio, però, viene meno nella zona a fondovalle dove l'area risulta essere compromessa da espansioni sconsiderate di insediamenti prima solo residenziali e artigianali e poi anche industriali.

Le aree di fondovalle sono soggette a un deciso incremento dell'urbanizzazione, con profonde trasformazioni dei caratteri paesistici rurali e una domanda indotta di rafforzamento delle infrastrutture di collegamento all'area aretina.



Vista n. 2 (foto attuale)

La zona paesaggistica in cui si trova il fabbricato oggetto di studio ha notevole interesse pubblico perché con il suo agglomerato urbano e con i suoi larghi spazi alberati forma un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, avente anche valore estetico e tradizionale.



Vista n. 3 (foto storica)



Vista n. 3 (foto attuale)

Inoltre offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la visuale della valle dell'Arno e delle giogaie appenniniche del Casentino



Vista panoramica verso il castello di Poppi (foto attuale)



Vista n. 4 (foto storica)

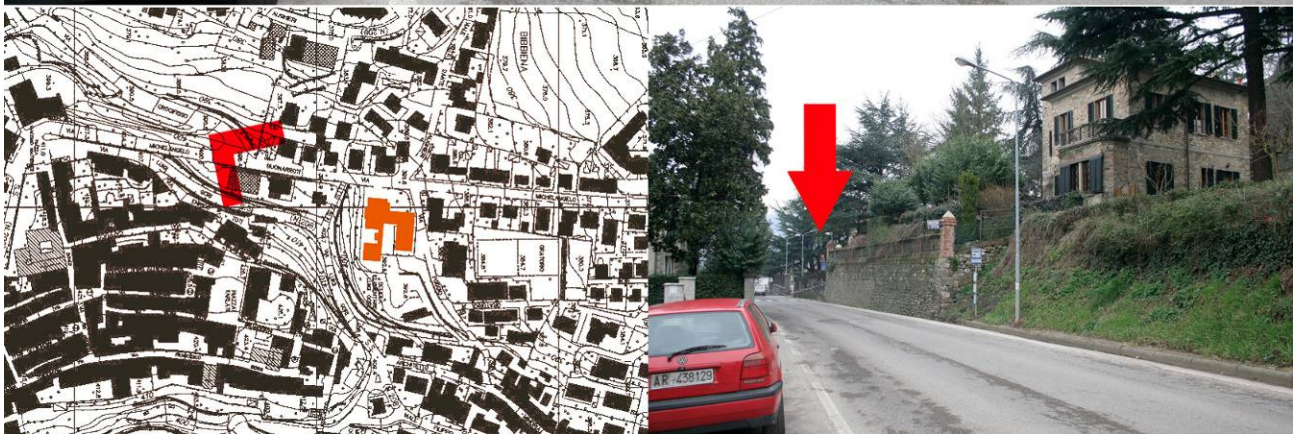


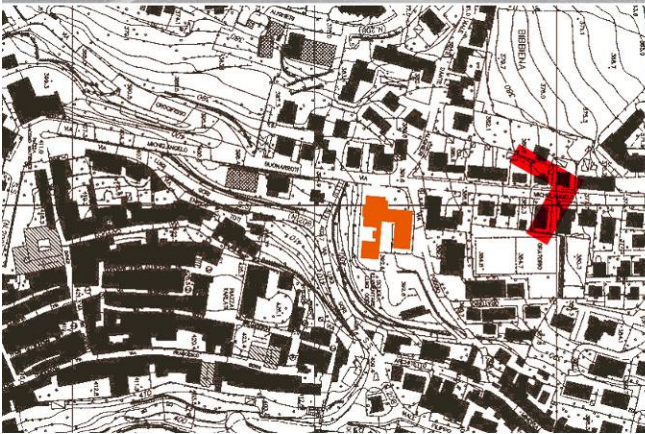
Vista n. 4 (foto attuale)

Viste della zona da punti panoramici circostanti

Come si può notare dalle foto, la zona dove si trova la scuola è inaccessibile alla vista dai punti panoramici più importante del centro storico di Bibbiena.







STORIA DEL FABBRICATO

La scuola elementare di Bibbiena venne costruita agli inizi del secolo. Originariamente era posizionata ove attualmente è collocata la parte centrale della scuola L. Gori. Era un edificio in muratura a due piani fuori terra che ospitavano le aule e un piano seminterrato dedicato a magazzini. Presentava una forma regolare sia in pianta che in prospetto con grandi aperture molto simili a quelle esistenti oggi nel corpo centrale.

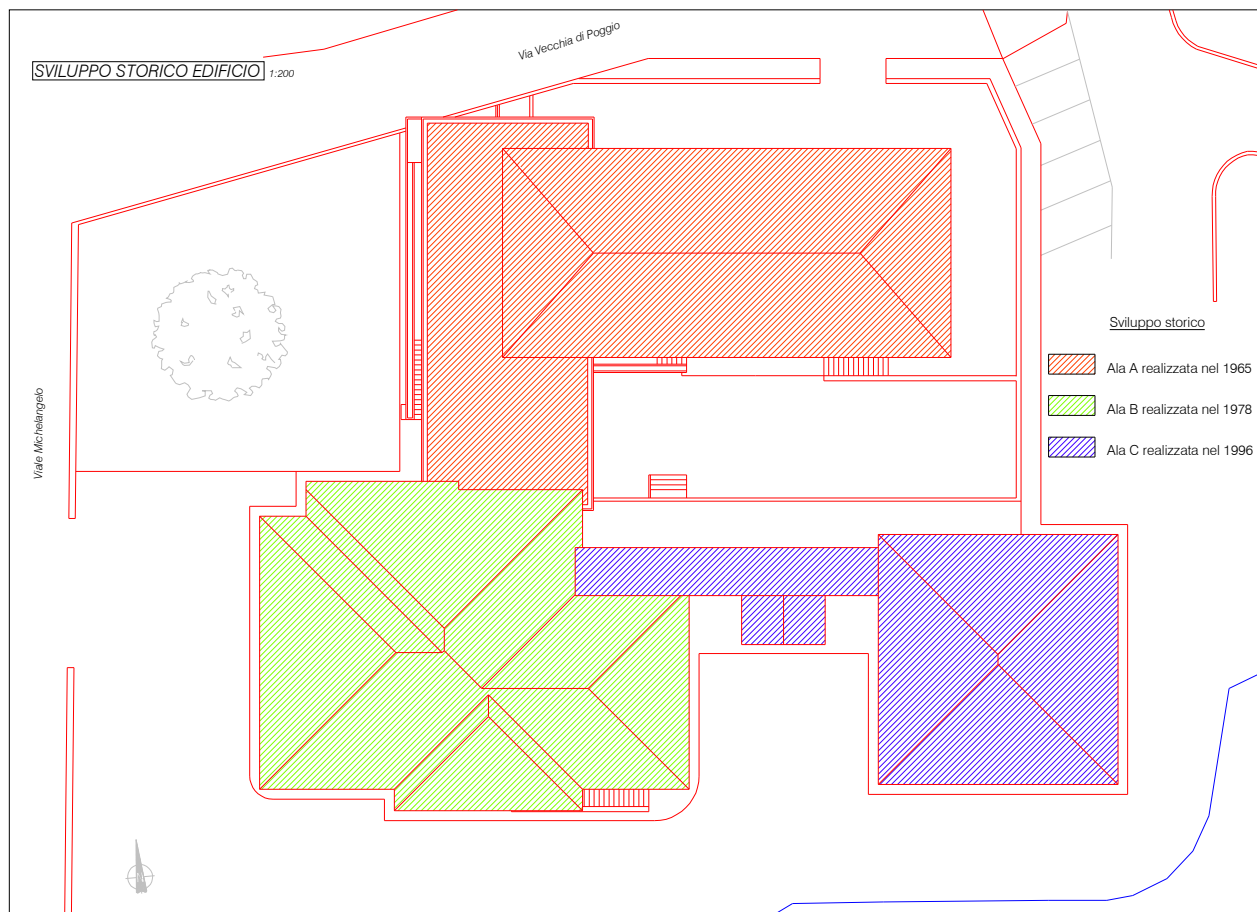


Vista n. 5 (foto storica)

Con inizio lavori nell'anno 1965, la scuola venne ampliata verso Nord con la palestra e le aule sovrastanti grazie ad un progetto redatto dall'arch. Carlini di Milano. La nuova ala è in cemento armato.

A seguito di problemi strutturali il fabbricato originario fu demolito e ricostruito nel 1978, anch'esso in cemento armato.

Nel 1996, ai due complessi così costituiti, venne aggiunto un nuovo ampliamento, nel lato Est del lotto di pertinenza. L'edificio, con struttura in cemento armato, si sviluppa su tre piani con due aule e servizi per ogni livello, oltre ad un corridoio che serve anche per il collegamento con i fabbricati antecedenti. Il progetto porta la firma dell'arch. Vaccaro di Arezzo.



Schema dello sviluppo storico dell'edificio

Recentemente, nel 2005, grazie a finanziamenti regionali, la parte costruita nel 1978 è stata oggetto di un intervento di adeguamento sismico con l'inserimento di un sistema di pareti in c.a., bielle e rinforzi in acciaio (vedi relazione documentazione fotografica).

Per l'edificio costruito nel 1965 è stato ottenuto un ulteriore piccolo finanziamento per il quale siamo a predisporre le progettazioni necessarie.

La scuola è collocata in un'area urbana libera da costruzioni che purtroppo però oggi non presenta un elevato grado di qualificazione.

L'area, infatti, è una piccola zona alberata, che si sviluppa lungo il fianco del versante, dove è stato realizzato un percorso di collegamento con il centro storico vero e proprio, dotato di recinzioni in legno e di panchine. La difficile manutenzione a causa di mancanza di superfici agevolmente calpestabili (i camminamenti sono in terra battuta), il freddo e l'umidità presente per la gran parte dell'anno, non permette un facile utilizzo da parte degli utenti.

Poiché il decreto di vincolo paesaggistico sull'area risale al 1960, i progetti sono stati oggetto di richiesta di parere alla Soprintendenza di Arezzo.

ITER PROGETTUALE

Rilevata la non convenienza tecnico economica dell'intervento di adeguamento sismico delle strutture dell'Ala "A", è stato intrapreso un percorso di verifica sulle soluzioni realizzabili.

I passi sono stati i seguenti:

1. abbandonare l'attuale scuola per spostarla in altra zona, ma questa proposta è stata immediatamente scartata per due motivi:
 - a) ormai la scuola è per i cittadini di Bibbiena da oltre un secolo localizzata in quell'area
 - b) è stato intrapreso un percorso di recupero che ha già portato ad investire dei finanziamenti pubblici che non vale la pena sprecare.
2. lasciare la scuola nella stessa area, delocalizzando la palestra nel piazzale antistante attualmente destinato a parcheggi, intervento questo che presentava degli aspetti negativi che non sono stati ritenuti superabili dall'amministrazione comunale come ad esempio la diminuzione dei parcheggi stessi, la collocazione obbligatoria della palestra ai piedi di una scarpata in un'area complicata da un punto di vista geologico, il problema di dover far uscire gli alunni dai locali scolastici prima di raggiungere la palestra e per ultimo ma non ultimo per importanza, la necessità di non congestionare ulteriormente la zona aperta dietro alla scuola di ulteriori edifici in spazi attualmente scoperti.
3. È stata quindi verificata l'opportunità della demolizione e ricostruzione negli spazi attuali.

Questa ci è sembrata, di concerto all'amministrazione la soluzione più vantaggiosa per intervenire sulla scuola, adottando queste soluzioni progettuali:

- corpo palestra realizzato nella stessa posizione di quello esistente, aumentando il più possibile la superficie in pianta e quindi evitando di aggiungere altri piani al di sopra di quello palestra, limite questo già evidenziato nell'impianto della scuola attuale;
- per recuperare almeno una parte degli spazi persi, si è deciso di alzare di un piano il corpo centrale, attualmente formato da due piani fuori terra, e portarlo quindi alla stessa altezza in gronda del volume prospiciente via Vecchio di Poggio;
- tale volume sarà quindi sempre costruito con tre piani fuori terra, ma al fine di rendere meno soffocante ed ingombrante la sua presenza sul fronte e sulla strada adiacente sarà arretrato all'angolo NW;
- Il risultato complessivo di queste scelte è che l'area viene liberata dalla presenza di volumi molto alti prospicienti zone strette. L'intento è quello di rendere l'area della scuola più aperta verso il fondovalle creando, quindi, meno problemi di intralcio alle vedute panoramiche, non aumentando la superficie coperta del lotto F4, realizzando comunque la quantità di volumi necessari all'attività scolastica.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto, pensato anche in funzione degli stralci di finanziamento già previsti, ruota intorno alla identificazione del corpo centrale (Ala Aa) come fulcro sia prospettico che planimetrico distributivo del complesso scolastico.

Tale volume infatti sarà impostato ad una quota altimetrica di -3.33mt (considerando come quota +/-0.00 quella dell'attuale piano rialzato). Questa scelta permette di porre il nuovo ingresso, realizzato al piano mezzanino del volume in questione, allo stesso livello di piano del volume esistente a Sud, rendendo possibile il passaggio tra una parte e l'altra, non solo a questa quota ma anche nei piani superiori.

La distribuzione di questo blocco vedrà la realizzazione di un'aula per ogni piano con corridoio e WC diversamente abili ai piani rialzati mentre al piano mezzanino l'intera superficie sarà destinata ad ingresso della scuola. Per raggiungere il livello dell'ingresso è prevista una grande scalinata esterna ed un percorso lungo tutto il giardino esistente per l'accesso dei disabili.

Il volume sarà dotato di grandi aperture che occuperanno la maggior parte delle pareti ad Est e a Ovest in parte protette da una struttura di acciaio, verniciata di rosso per richiamare gli elementi architettonici utilizzati per l'adeguamento dell'adiacente corpo di fabbrica, posta in posizione avanzata rispetto alle pareti stessi con funzione di frangisole e di tettoia.

Il motivo della struttura frangisole rossa si ripeterà in tutti i prospetti del nuovo intervento dove sono presenti gli infissi, come un motivo di unione stilistica oltre che per motivi di praticità nell'uso dei locali.

Il volume dell'angolo NW, perno fra l'ingresso e la palestra, servirà per l'inserimento delle aule nei piani fuori terra, attraverso la realizzazione di due

aule, vano scale, blocco bagni ad ogni livello, mentre alla quota di -6.05 mt si troveranno i locali di servizio alla palestra, anch'essa posta allo stesso livello. Attraverso tale distribuzione è permessa sia la compartimentazione della scala, che la separazione dei locali scolastici dai locali sportivi, in modo che la palestra possa essere usata anche da utenti esterni alla scuola elementare.

Per evitare che i locali spogliatoio e relativi servizi si trovino in ambienti interrati, occorrerà realizzare uno scannafosso scavando fino alla quota pavimento il terreno adiacente per circa 1.2 di larghezza.

La struttura portante delle parti adibite ad attività scolastica è prevista in cemento armato, con pareti di tamponamento intonacate, mentre le coperture saranno realizzate con struttura metallica leggera e pressoché piane (pendenza max 4%).

La palestra sarà invece realizzata attraverso una tecnologia industrializzata che non modificherà l'aspetto estetico rispetto al resto ma renderà più facile, veloce, sicura ed economica la realizzazione di questa architettura di tipo specialistico. La copertura sarà dello stesso tipo descritto in precedenza.



Stato attuale



Stato modificato



Stato attuale



Stato modificato