



Provincia di Arezzo

Nuova viabilità di collegamento tra ponte Leonardo ed il Centro direzionale di Viale Matteotti di Montevarchi

Progetto Definitivo

Studio di intervisibilità

NOME FILE						SCALA	DATA	ELABORATO N.
0923	DXX	GEN	018	A	—		Febbraio 2025	1.1.18
REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE		REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO	AUTORIZZATO	
A	Febbraio 2025	Prima emissione		Bacchi	Ciuffardi	Marchetti	Bilia	

MANDATARIA

smart
engineering
CONNECTING HORIZONS

MANDANTI


cooprogetti

DPC

Studio di Geologia
Dott. Lorenzo SEDDA

Responsabile Unico del Procedimento
Ing. Paolo Bracciali



Sommario

1	PREMESSA	2
2	ANALISI DELL'INTERVISIBILITÀ	3
2.1	Metodologia adottata.....	3
2.2	Analisi dell'intervisibilità da punti di vista chiave	4
3	SCHEDE DI VISIBILITÀ	6
3.1	Casa rurale Aretino Coste II.....	6
3.2	Area di rispetto alla Casa colonica e Coste II.....	7
3.3	Ex Mattatoio comunale di Montevarchi	8
3.4	Chiesa di Santa Maria del Giglio	10
3.5	Area di rispetto alla Chiesa di Santa Maria del Giglio - 1	12
3.6	Area di rispetto alla Chiesa di Santa Maria del Giglio – 2	14
3.7	Loggiato Piazza Vittorio Veneto	16
3.8	Cassero di Montevarchi	18
3.9	Area di rispetto al Cassero di Montevarchi.....	20
3.10	Fabbricato di civile abitazione (ex Ospizio di Santa Maria del pellegrinaggio).....	22
3.11	Ex Convento di San Lodovico a Cennano.....	24
3.12	Chiesa di S. Andrea a Cennano e Chiesa del Redentore	26
3.13	Area di rispetto all'Oratorio del Redentore	27
3.14	Palazzo Mari	29
3.15	Palazzo Comunale	30
3.16	Palazzo dell'Abbondanza.....	32
3.17	Palazzo Ciaperoni	34
3.18	Palazzo Martini.....	35
3.19	Palazzo Brandini	37
3.20	Palazzo Alamanni e Palazzo Del Lungo	39
3.21	Ex Monastero di Santa Maria del Latte	40
3.22	Ex Casa del Littorio	42
3.23	Chiesa di Santa Croce alla Ginestra	43
3.24	Ex Monastero medievale di Sant'Angelo.....	44
3.25	Complesso Villa Masini	45
4	CONCLUSIONI	46



1 PREMESSA

Il presente documento costituisce lo studio di impatto visivo e paesaggistico a corredo del progetto della nuova viabilità di collegamento tra ponte Leonardo e il centro direzionale di Viale Matteotti, nel Comune di Montevarchi in Provincia di Arezzo.

L'intervento mira ad agevolare l'accesso degli utenti ad una zona nevralgica e polifunzionale di Montevarchi, scaricando al contempo la SRT 69 del Valdarno da una parte del traffico che caratterizza la conurbazione in riva sinistra dell'Arno. Tale intervento è, inoltre, parte di una futura e più ampia riorganizzazione infrastrutturale per il miglioramento della viabilità in una zona con una forte densità di abitanti, di industrie e di servizi. Pertanto, il nuovo tratto stradale risulterà strategico per il territorio e per la collettività di tutto il Valdarno.

Per una corretta individuazione del sito (Lat. 43.526343°, Long. 11.582401°) si riporta in Figura 1 un'immagine satellitare dell'area interessata.



Figura 1 - Inquadramento: immagine satellitare

In particolare, sarà verificata l'intervisibilità del nuovo ponte sul Torrente Dogana e dei relativi rilevati di approccio, ricadenti all'interno della fascia vincolata ai sensi dell'art. 142 lett. c) D.Lgs 42/2004, nei confronti dei beni culturali di cui all'art. 10 del Codice dei beni culturali presenti nell'intorno paesaggistico.



2 ANALISI DELL'INTERVISIBILITÀ

L'analisi di intervisibilità verifica le conseguenze visive di una trasformazione della superficie del suolo. Attraverso tale analisi, è possibile prevedere da quali punti di vista, considerando le asperità del terreno e gli elementi antropici presenti sulla linea di visuale, tale trasformazione sarà visibile o meno.

2.1 Metodologia adottata

L'analisi di visibilità si applica su un DTM, un modello di elevazione del terreno, calcolando, in base all'altimetria del punto di osservazione e dell'area osservata, quali regioni rientreranno nel camp visuale.

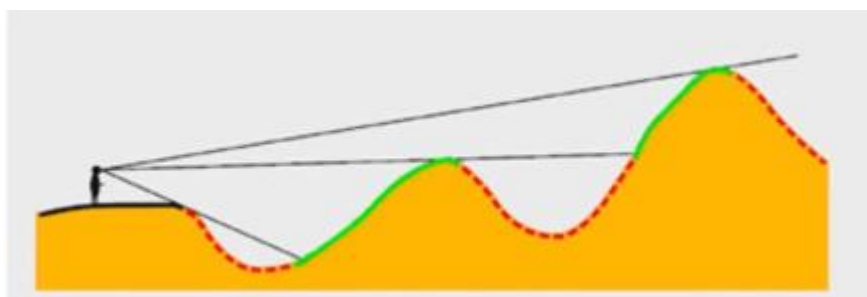


Figura 2 - Sezione di intervisibilità tipo

Il calcolo della quota dei punti all'interno dell'abitato può far sì che la carta li identifichi quali luoghi da cui i tracker sono visibili, ciò a dispetto del fatto che la presenza di edifici circostanti renda da essi impossibile la visibilità dell'opera. Allo stesso modo da punti della campagna adiacente l'opera è calcolata visibile, quando in realtà la vegetazione spontanea potrebbe oscurarli.

Per ovviare a tale problema, sulle sezioni di intervisibilità ottenute, sono stati posizionati gli elementi suscettibili di schermare l'opera, così da ottenere un risultato quanto più verosimile possibile.



2.2 Analisi dell'intervisibilità da punti di vista chiave

La percezione dell'opera dipende, oltre che dalle caratteristiche topografiche e fisiografiche del territorio e dalla distanza dell'osservatore, anche dall'altezza dell'osservatore (rapporto di elevazione tra osservatore e paesaggio osservato), che può essere:

- posizione superiore: l'osservatore si trova al di sopra dell'oggetto osservato, posizione classica che genera la vista infinita o panoramica, che si ha quando la linea di orizzonte è al di sotto dell'oggetto osservato;
- posizione normale o radente: l'osservatore si trova tra i 30 m al di sopra ed i 30 m al di sotto dell'oggetto osservato; la linea d'orizzonte è nascosta dall'oggetto osservato, o, meglio, l'oggetto si caratterizza come elemento dominante, ponendosi fra l'orizzonte e l'osservatore;
- posizione inferiore: l'osservatore si trova al di sotto dell'oggetto osservato, posizione legata essenzialmente alla piccola distanza.

Per il presente studio è stata condotta una specifica analisi di visibilità tra gli elementi di interesse architettonico e il progetto del nuovo ponte. Gli elementi da sottoporre ad analisi sono i beni culturali di cui all'art. 10 del D.Lgs 42/2004 presenti nell'intorno paesaggistico, individuati nell'Elaborato 1.1.17, del quale si riporta un estratto in Figura 3.

Per ciascun bene sono stati individuati:

- il raggio visuale planimetrico
- la quota altimetrica della vista più sfavorevole
- caratteristiche degli edifici intersecati dal raggio visuale planimetrico

A favore di sicurezza, quale valore altimetrico dell'obiettivo, è stata assunta la quota di 154 m, che ben approssima la quota di estradosso in chiave alle arcate metalliche del nuovo ponte sul Torrente Dogana.

Di seguito si riportano le schede di intervisibilità relative a ciascuna opera.

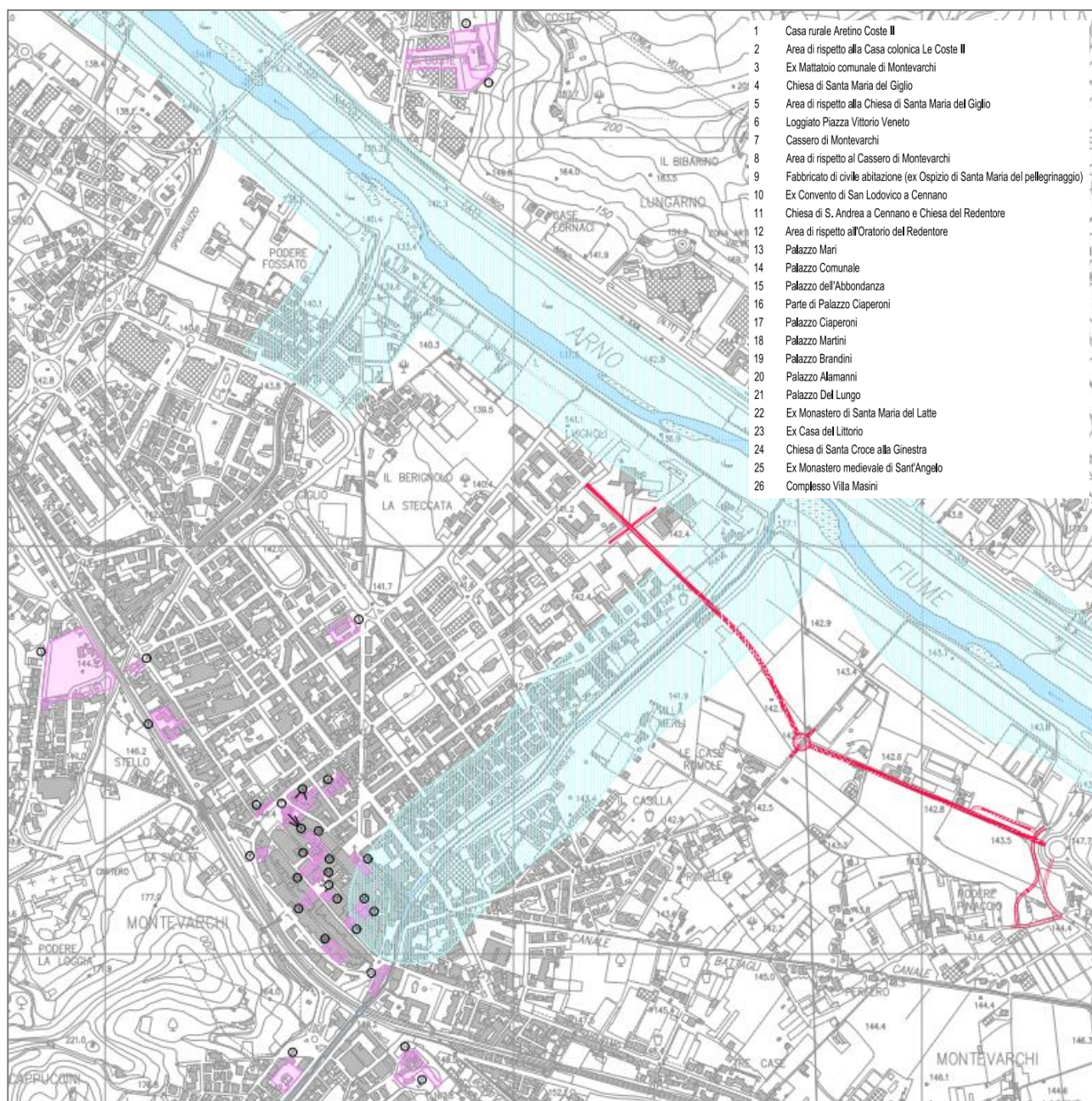


Figura 3 - Individuazione beni culturali



3 SCHEDE DI VISIBILITÀ

3.1 Casa rurale Aretino Coste II

Si tratta di un casale sito nel comune di Terranuova Bracciolini, sulla riva destra del Fiume Arno e costituita da due volumi.

Si prendono a riferimento i seguenti dati:

- n. piani fuori terra: 3
- altezza p.d.v.: 8,50 m

La distanza tra l'immobile e il ponte è pari a c.a. 1.450 m.

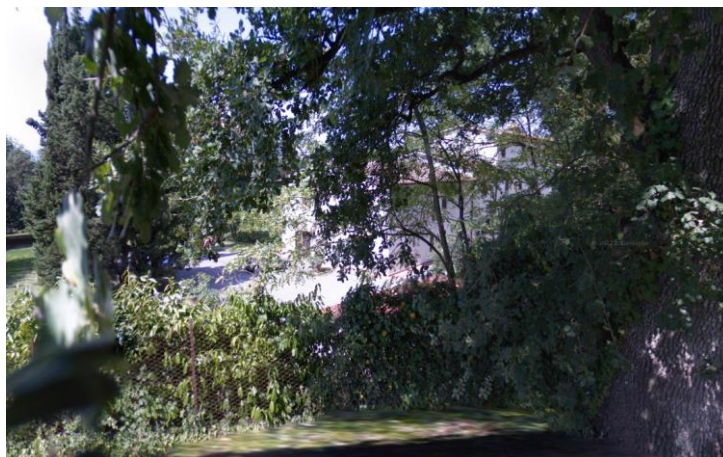


Figura 4 - Vista del bene

La conformazione morfologia del terreno occlude la visuale dal casale verso il ponte e viceversa, come mostrato in Figura 5.



Figura 5 - Profilo in elevazione



3.2 Area di rispetto alla Casa colonica e Coste II

È la fascia di rispetto della casa rurale Aretino Coste II, situata nel comune di Terranuova Bracciolini, sulla riva destra del Fiume Arno.

Si prendono a riferimento i seguenti dati:

- n. piani fuori terra: 0
- altezza p.d.v.: 1,70 m

La distanza tra l'area e il ponte è pari a c.a. 1.450 m.



Figura 6 - Vista del bene

La conformazione morfologia del terreno occlude la visuale dalla fascia di rispetto del casale verso il ponte e viceversa, come mostrato in Figura 7.

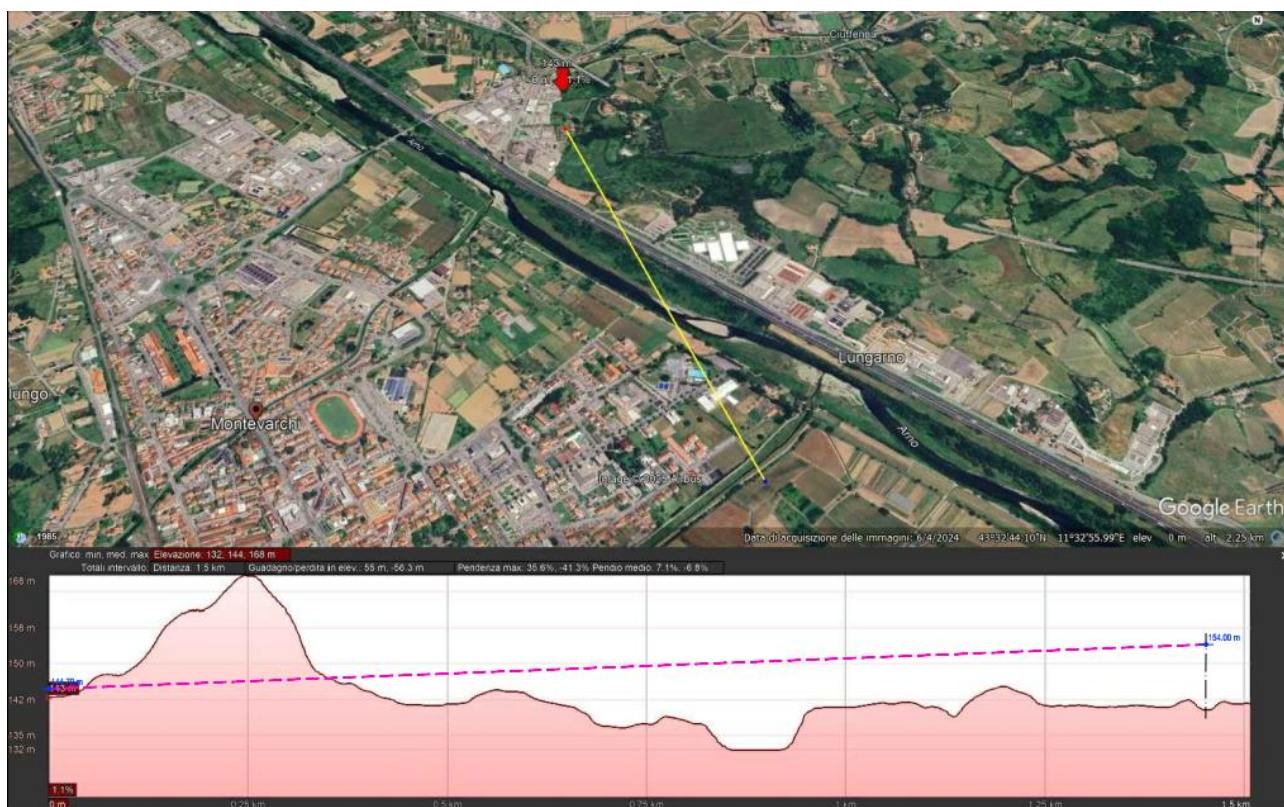


Figura 7 - Profilo in elevazione



3.3 Ex Mattatoio comunale di Montevarchi

Si tratta dell'ex mattatoio comunale, oggi dismesso. Il complesso è costituito da immobili con un solo livello fuori terra; l'edificio principale ha, tuttavia, un volume a doppia altezza.

Si prendono a riferimento i seguenti dati:

- n. piani fuori terra: 1
- altezza p.d.v.: 1,70 m

La distanza tra il complesso e il ponte è pari a c.a. 850 m.



Figura 8 – Vista del bene

Considerando la sola morfologia del terreno, le quote dei due punti e il contesto pianeggiante entro il quale si inseriscono, ci sarebbe intervisibilità tra ex mattatoio e ponte.

Tuttavia, l'Ex Mattatoio sorge in una zona densamente urbanizzata, caratterizzata dalla presenza di edilizia residenziale pluripiano. In particolare, sulla linea di visuale, a circa 50 m dal punto di osservazione, sorge un immobile con le seguenti caratteristiche:

- n. piani fuori terra: 7
- altezza complessiva presunta: 23 m



Figura 9 - Ostacolo sulla linea di visuale

Appare evidente che, vista la notevole dimensione del fabbricato intercettato dal raggio visivo, la visuale tra Ex Mattatoio e nuovo ponte sul Torrente Dogana risulta interdetta.

In Figura 10 viene schematizzato quanto sopra descritto.

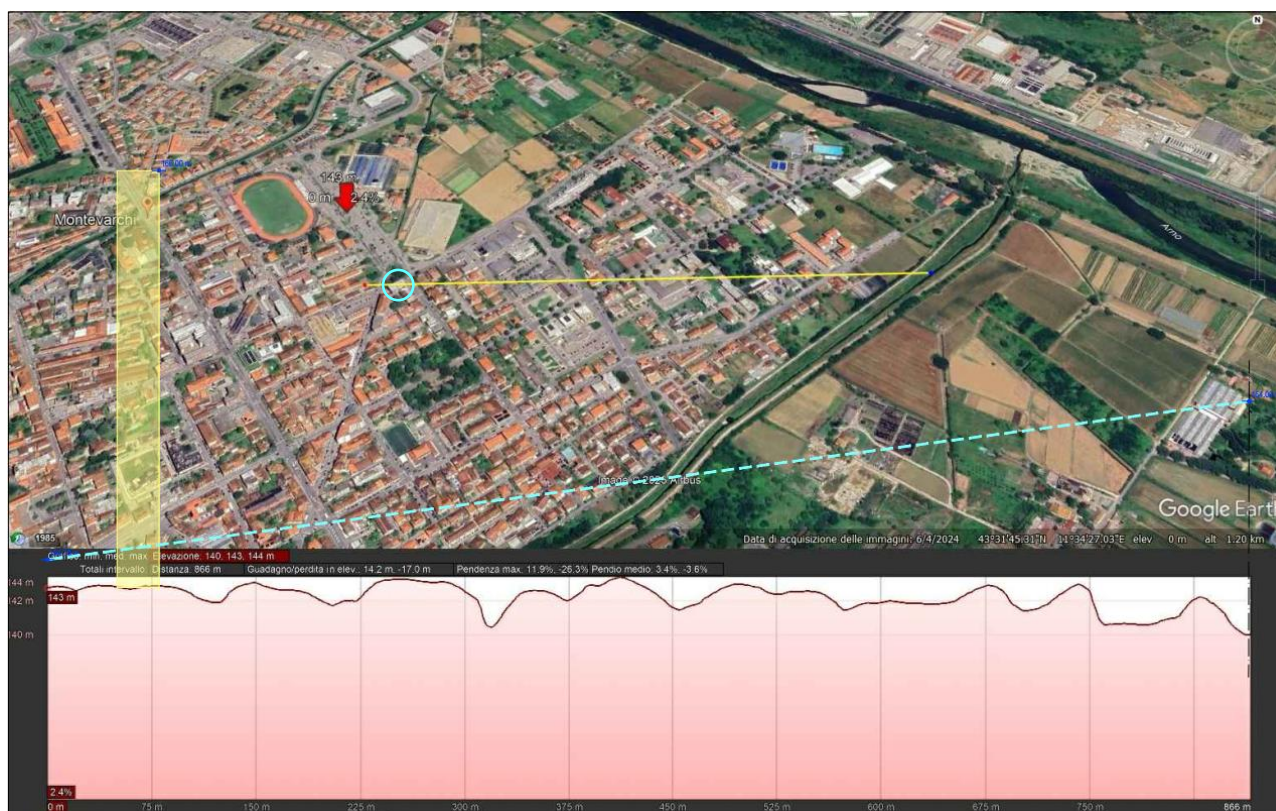


Figura 10 - Profilo in elevazione



3.4 Chiesa di Santa Maria del Giglio

Si tratta di una chiesa risalente al XVI-XVII secolo sita in prossimità della linea ferroviaria.

L'edificio è a croce latina con navata unica. Sul presbiterio è posizionato un timpano quadrato che sorregge una cupola.

Sul fronte della chiesa si trova un loggiato con 15 arcate a mezzo tondo in pieno stile toscano.

Si prendono a riferimento i seguenti dati:

- n. piani fuori terra: 2
- altezza p.d.v.: 5,00 m

La distanza tra l'immobile e il ponte è pari a c.a. 1.400 m.



Figura 11 – Vista del bene

Considerando la sola morfologia del terreno, le quote dei due punti e il contesto pianeggiante entro il quale si inseriscono, ci sarebbe interscambiabilità tra la chiesa e ponte.

La Chiesa di S. Maria al Giglio sorge in una zona urbanizzata, caratterizzata dalla presenza nell'immediato intorno di edifici di altezza media pari a 2 piani. Tuttavia, sulla linea di visuale si incontrano edifici di altezza maggiore, che vanno a fraporsi tra chiesa e nuova opera. In particolare, a circa 140 m dal punto di osservazione, sorge un immobile con le seguenti caratteristiche:

- n. piani fuori terra: 3
- piani seminterrati: sì
- altezza complessiva presunta: 10 m



Figura 12 - Immobile Via Donizzetti 7

Come indicato in Figura 13, la visuale tra Chiesa e nuovo ponte sul Torrente Dogana risulta interdetta o, quantomeno, perlopiù oscurata.



Figura 13 - Profilo in elevazione



3.5 Area di rispetto alla Chiesa di Santa Maria del Giglio - 1

È situata oltre la linea ferroviaria Firenze-Roma ed è costituita essenzialmente da un'area verde caratterizzata dalla presenza di un immobile di tipo residenziale, per il quale si possono prendere a riferimento i seguenti dati:

- n. piani fuori terra: 3
- altezza p.d.v.: 8,50 m

Vista la presenza del rilevato ferroviario e delle pertinenze RFI, si prende a riferimento per la verifica di intervisibilità la vista dall'ultimo piano dell'immobile individuato, che pare essere la condizione più svantaggiata.

La distanza tra l'immobile e il ponte è pari a c.a. 1.550 m.



Figura 14 – Vista del bene

Nonostante l'immobile di riferimento si trovi in posizione aperta dal punto di vista visivo, oltre la linea ferroviaria, in direzione del ponte, il territorio è densamente urbanizzato. Sulla linea di visuale si incontrano numerosi immobili; a circa 300 m dal bene vincolato vi è un edificio residenziale con le seguenti caratteristiche:

- n. piani fuori terra: 3
- altezza complessiva presunta: 10 m



Figura 15 - Immobile Via Donizzetti 8/10

Come indicato in Figura 16, la visuale dall'area di rispetto alla Chiesa di Santa Maria del Giglio sita oltre la ferrovia e la nuova opera, può ritenersi verosimilmente interdetta.

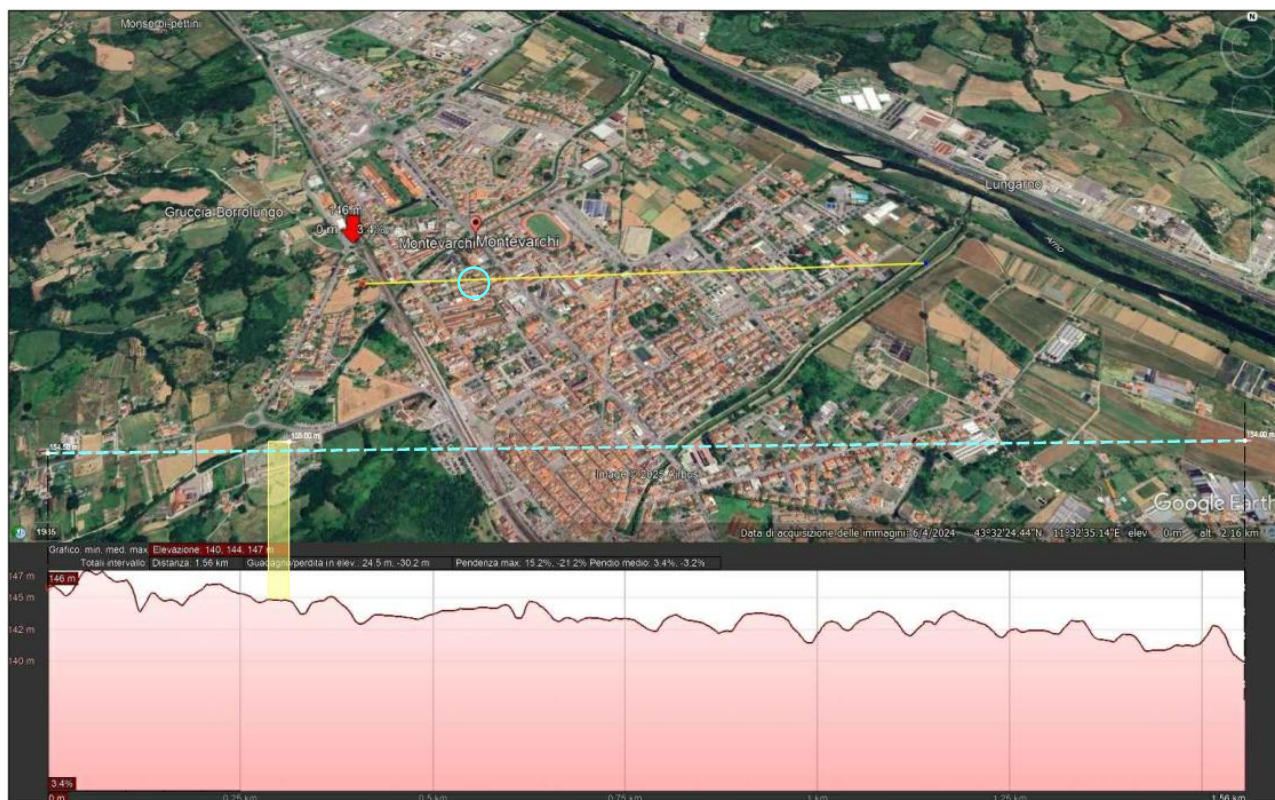


Figura 16 – Profilo in elevazione



3.6 Area di rispetto alla Chiesa di Santa Maria del Giglio – 2

L'area è situata in adiacenza alla linea ferroviaria Firenze-Roma e comprende immobili residenziali pluripiano e la loro resede. In particolare, si fa riferimento alla situazione più svantaggiata, ovvero la vista in quota dall'edificio schematizzabile in:

- n. piani fuori terra: 4
- altezza p.d.v.: 11,50 m

La distanza tra l'immobile e il ponte è pari a c.a. 1.350 m



Figura 17 - Vista del bene

Sulla linea di visuale si incontrano diversi edifici pluripiano. Si prende a riferimento l'immobile residenziale in Via Puccini 13/a che presenta:

- n. piani fuori terra: 3
- altezza complessiva presunta: 10 m



Figura 18 - Immobile Via Puccini 13/A

Come mostrato in Figura 19, la nuova opera risulta debolmente visibile dall'area vincolata in oggetto. La graficizzazione mostra che, dagli affacci dell'ultimo livello dell'immobile verificato, sarebbe verosimilmente visibile l'estradosso dell'arco metallico nella parte sommitale.



Figura 19 - Profilo in elevazione



3.7 Loggiato Piazza Vittorio Veneto

Si tratta del loggiato prospiciente Piazza Vittorio Veneto, che ospita attività commerciali e dà accesso ai locali posti ai piani superiori dell'annesso fabbricato.

Si prendono a riferimento i seguenti dati:

- n. piani fuori terra: 1
- altezza p.d.v.: 2 m

La distanza tra l'immobile e il ponte è pari a c.a. 1.200 m



Figura 20 – Vista del bene

Sulla linea di visuale si incontrano numerosi edifici, primo fra tutti quello in angolo tra Via Trieste e Via Dante, per il quale, a livello cautelativo, si può considerare:

- n. piani fuori terra: 2
- altezza complessiva presunta: 8 m



Figura 21 - Edifici all'intersezione tra Via Dante e Via Trieste

Appare evidente che, trovandosi il fabbricato nelle immediate vicinanze del Loggiato ed essendo basso il punto di osservazione rispetto alla quota del nuovo ponte, non ci sia interscambio tra i due luoghi, come mostra la Figura 22.



Figura 22 – Profilo in elevazione



3.8 Cassero di Montevarchi

Nato come torre difensiva dell'antica cerchia muraria della città, il Cassero si erge ancora oggi come esempio di architettura più rappresentativa di Montevarchi. Oggi ospita una raccolta di sculture esclusivamente italiane Otto-Novecentesche.

Si prendono a riferimento i seguenti dati:

- n. piani fuori terra: 3
- altezza p.d.v.: 10 m

La distanza tra l'immobile e il ponte è pari a c.a. 1.150 m



Figura 23 - Vista del bene

In direzione delle nuove opere si incontrano numerosi edifici; per la verifica di intervisibilità, si prende come riferimento il fabbricato in Figura 24, considerando:

- n. piani fuori terra: 3
- altezza complessiva presunta: 10 m



Figura 24 - Fabbricato schermo

Secondo quanto schematizzato in Figura 25, l'intervisibilità tra i due beni risulta interdetta. Tale condizione può considerarsi verosimile; eventuali porzioni visibili sarebbero limitate all'altezza massima di estradosso del nuovo ponte.

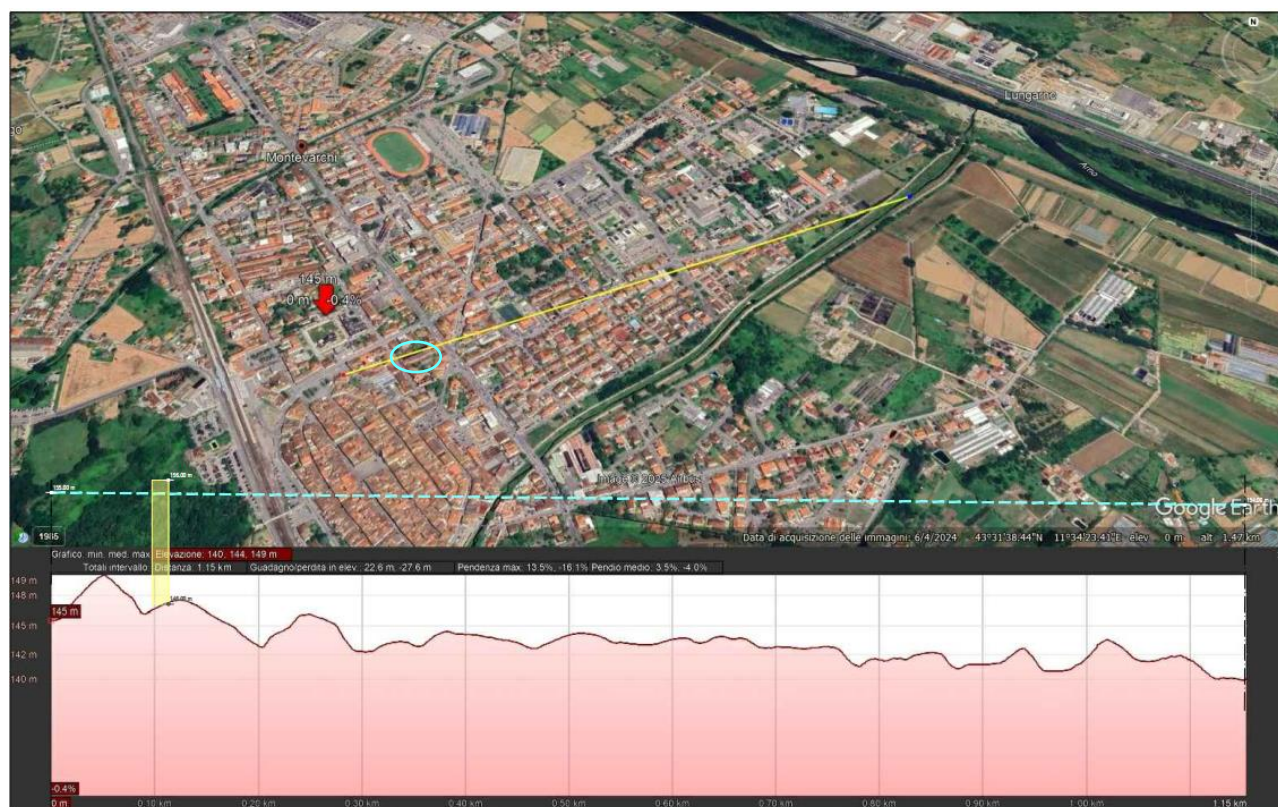


Figura 25 - Profilo in elevazione



3.9 Area di rispetto al Cassero di Montevarchi

Rientrano in tale area una serie di edifici pluripiano siti nelle vicinanze del Cassero, come evidenziato in

Per la verifica di intervisibilità si prende a riferimento l'immobile verosimilmente più svantaggiato per la propria altezza, identificabile come quello sito in Via Marzia 16/18.

Si prendono a riferimento i seguenti dati:

- n. piani fuori terra: 4
- altezza p.d.v.: 12 m

La distanza tra l'immobile e il ponte è pari a c.a. 1.150 m



Figura 26 - Vista aerea dei beni

In direzione delle nuove opere si incontrano numerosi edifici; per la verifica di intervisibilità, si prende come riferimento il fabbricato residenziale in Via dei Bersaglieri 5, considerando:

- n. piani fuori terra: 3
- altezza complessiva presunta: 10,50 m

Tale edificio lascia libera la visuale verso il ponte, come evidenziato in Figura 29.

Si procede, allora, con la verifica rispetto all'edificio in Via XXIV Maggio 50/1, che ha:

- n. piani fuori terra: 5
- altezza complessiva presunta: 16 m

Secondo quanto schematizzato in Figura 29, l'intervisibilità tra i due punti risulta interdetta o, quantomeno, limitata vista la variabilità del bene di riferimento.



Figura 27 - Fabbricato Via dei Bersaglieri 5



Figura 28 - Fabbricato in Via XXIV Maggio 50/1

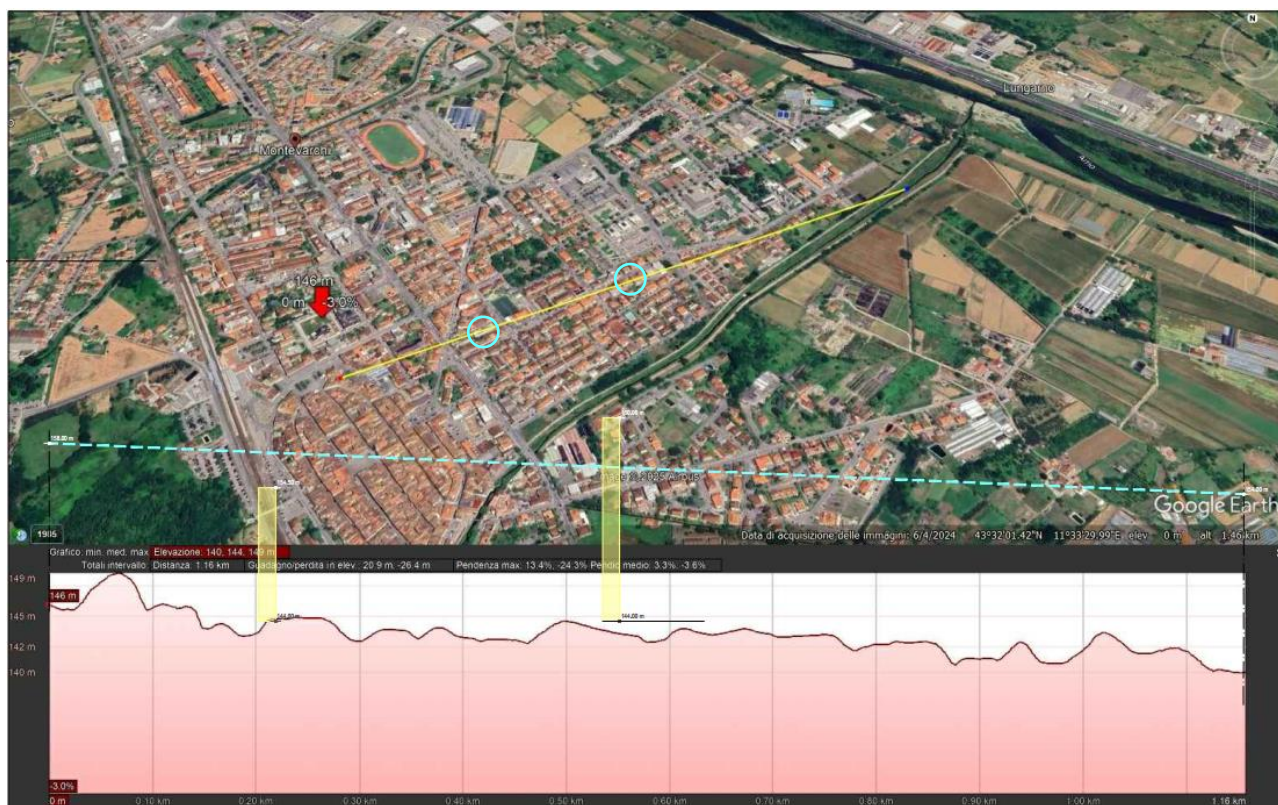


Figura 29 - Profilo in elevazione



3.10 Fabbricato di civile abitazione (ex Ospizio di Santa Maria del pellegrinaggio)

Il bene si affaccia su Piazza Umberto I ed è costituito da più unità immobiliari pluripiano.

La verifica viene eseguita sull'unità maggiormente svantaggiata per la propria altezza, ovvero la sede della polizia municipale.

Si prendono a riferimento i seguenti dati:

- n. piani fuori terra: 3
- altezza p.d.v.: 10 m

La distanza tra l'immobile e il ponte è pari a c.a. 1.250 m



Figura 30 - Vista del bene

Oltre la piazza, a circa 30 m dal bene di riferimento, c'è una cortina edificata costituita da immobili di altezza pari o superiore a quella del bene (Figura 31).

Per la verifica, si prende a riferimento:

- n. piani fuori terra: 4
- altezza complessiva presunta: 13 m



Figura 31 - Cortina edificata su Via Roma, prospiciente Piazza Umberto I

Come evidenziato dalla Figura 32, considerate l'esigua distanza tra il bene e i fabbricati prospicienti la piazza sul lato opposto e le altezze relative, la cortina edificata fa da schermo, impedendo, di fatto, la vista del nuovo ponte.



Figura 32 - Profilo in elevazione



3.11 Ex Convento di San Lodovico a Cennano

L'immobile si affaccia su Via Marzia ed è parte del complesso ecclesiastico di San Lodovico a Cennano.

La verifica viene fatta per la porzione del bene prospiciente a Via Pallone, vista maggiormente svantaggiata, in quanto, per un discreto tratto, la visuale risulta libera e senza ostacoli di edificato.

Si prendono a riferimento in seguenti dati:

- n. piani fuori terra: 3
- altezza p.d.v.: 10 m

La distanza tra l'immobile e il ponte è pari a c.a. 1.150 m



Figura 33 - Vista del bene

La linea di visuale incontra, quale primo edificio, quello in angolo tra Via XXIV Maggio e la SR 69. L'edificio si compone di 2 piani fuori terra e non occlude la visuale delle nuove opere, così come le palazzine su Via Piave all'altezza del civico 100.

Come indicato in Figura 35, le nuove opere sarebbero verosimilmente visibili, seppur il cono visivo sia ristretto per la presenza di edificazione ai lati di Via Palloni. La verifica non tiene conto di eventuale vegetazione, comunque presente (Figura 34).



Figura 34 - Vista dal bene verso Via Palloni

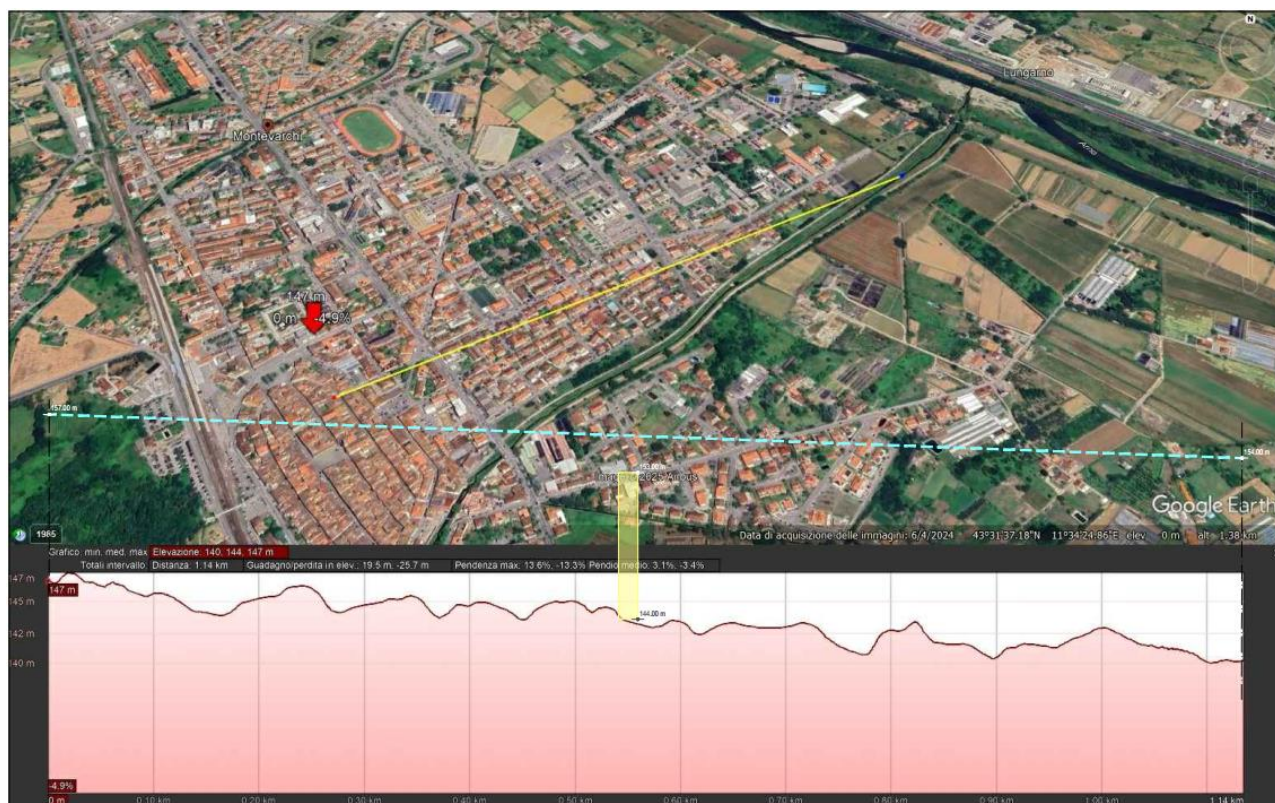


Figura 35 - Profilo in elevazione



3.12 Chiesa di S. Andrea a Cennano e Chiesa del Redentore

Il complesso ha affaccio principale su Via Poggio Bracciolini; su Via Marzia, quindi con vista in direzione delle nuove opere, si prende in considerazione l'immobile attiguo all'Ex Convento, i cui dati sono:

- n. piani fuori terra: 3
- altezza p.d.v.: 11 m

La distanza tra l'immobile e il ponte è pari a c.a. 1.250 m

Sul lato opposto della strada vi è un immobile residenziale di:

- n. piani fuori terra: 3
- altezza complessiva presunta: 11 m



Figura 36 - Vista del bene

Come indicato dalla Figura 37, si può verisimilmente ritenere che la vista delle nuove opere sia oscurata o, quantomeno, debolmente e marginalmente percepibile dagli affacci dell'ultimo piano del bene vincolato.

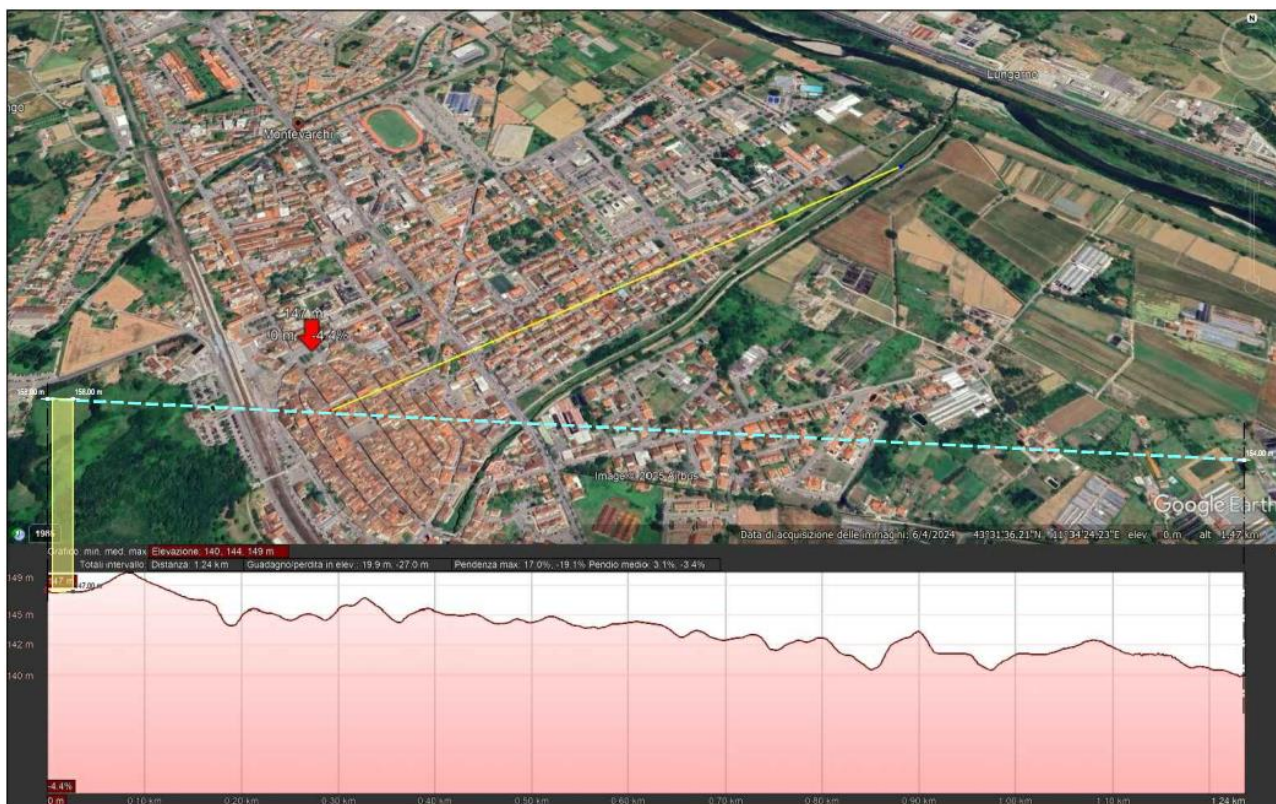


Figura 37 - Profilo in elevazione



3.13 Area di rispetto all'Oratorio del Redentore

L'area di rispetto all'Oratorio del Redentore è costituita da un immobile con affaccio principale su Via Poggio Bracciolini. L'immobile è caratterizzato da:

- n. piani fuori terra: 3
- altezza p.d.v.: 10 m

La distanza tra l'immobile e il ponte è pari a c.a. 1.150 m



Figura 38 - Vista del bene

Per la conformazione dell'edificio, non è possibile percepire la presenza di aperture sul fronte opposto dell'immobile; si ipotizza, tuttavia, che ce ne siano oltre il volume dell'immobile su Via Marzia al civico 41/a (1 piano fuori terra).

Sul lato opposto di Via Marzia, a unaistanza di c.a. 25 m, vi è una cortina edificata di altezza variabile 3-4 piani. Si propone la verifica nella condizione più svantaggiata, ipotizzando:

- n. piani fuori terra: 3
- altezza complessiva presunta: 10 m



Figura 39 - Cortina edificata Via Marzia

Considerate le variabili della verifica, come mostrato dalla Figura 40, si può affermare che, da eventuali affacci sul fronte secondario, le nuove opere potrebbero essere visibili limitatamente alla porzione estradossale dell'arco in chiave.

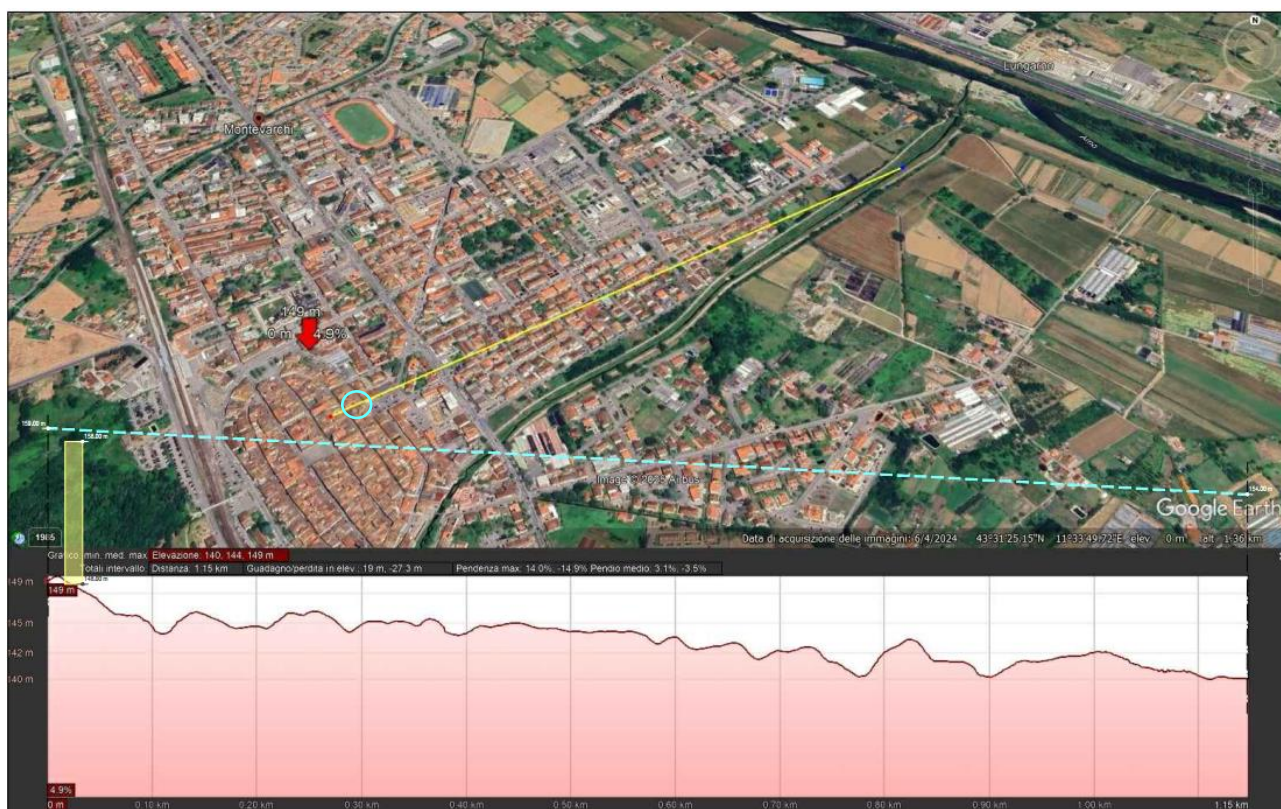


Figura 40 - Profilo in elevazione



3.14 Palazzo Mari

Palazzo Mari affaccia su Via Roma nn. 52-54-56; il vincolo ricade su una porzione di edificio che si estende trasversalmente all'isolato. Saranno pertanto verificate le viste su Via Poggio Bracciolini in direzione delle nuove opere, considerando:

- n. piani fuori terra: 4
- altezza p.d.v.: 12 m

La distanza tra l'immobile e il ponte è pari a c.a. 1.170 m

Per la verifica di intervisibilità si prende a riferimento immobile antistante, di:

- n. piani fuori terra: 3
- altezza complessiva presunta: 12 m



Figura 41 - Vista del bene

Pertanto, si può verosimilmente ritenere che la nuova opera non sia visibile da Palazzo Mari (Figura 42).

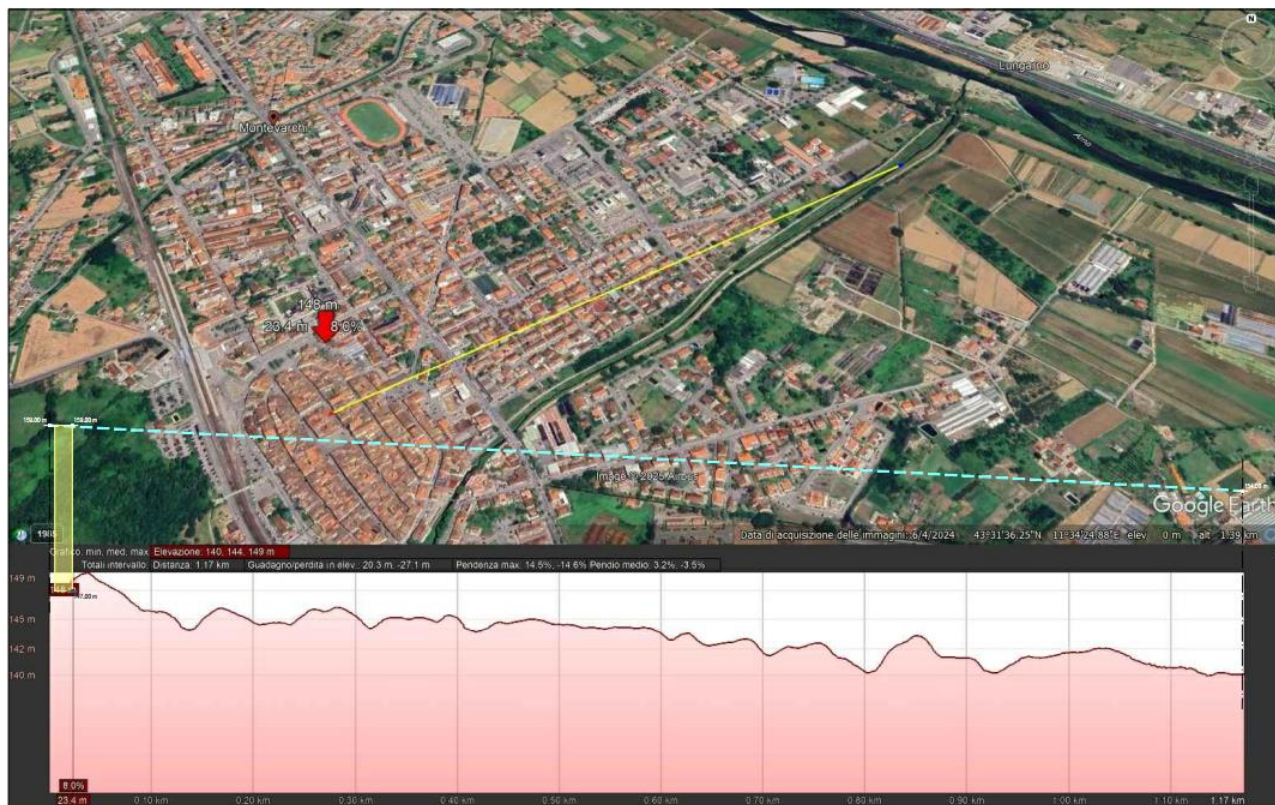


Figura 42 - Profilo in elevazione



3.15 Palazzo Comunale

Il palazzo si affaccia su Piazza Varchi ed è costituito da un loggiato a doppia altezza e dal sovrastante piano adibito a uffici. Del bene vincolato fa parte anche un'unità immobiliare con affaccio su Via Poggio Bracciolini, costituita da 4 piani fuori terra. In particolare:

- n. piani fuori terra: 4
- altezza p.d.v.: 12 m

La distanza tra l'immobile e il ponte è pari a c.a. 1.170 m



Figura 43 - Vista del bene

La verifica di intervisibilità viene fatta dalla posizione più svantaggiata; la linea di visuale incontra una cortina edificata, costituita, tra l'altro, da immobili residenziali schematizzabili con i seguenti dati:

- n. piani fuori terra: 4
- altezza complessiva presunta: 12 m



Figura 44 - Immobile Via Marzia 61

Come illustrato dalla graficizzazione di Figura 45, da Palazzo Comunale non si ha vista libera verso il nuovo ponte, sia dagli affacci su Piazza Varchi (per la quota relativa rispetto al contesto edificato), sia dagli affacci su Via Poggio Bracciolini.

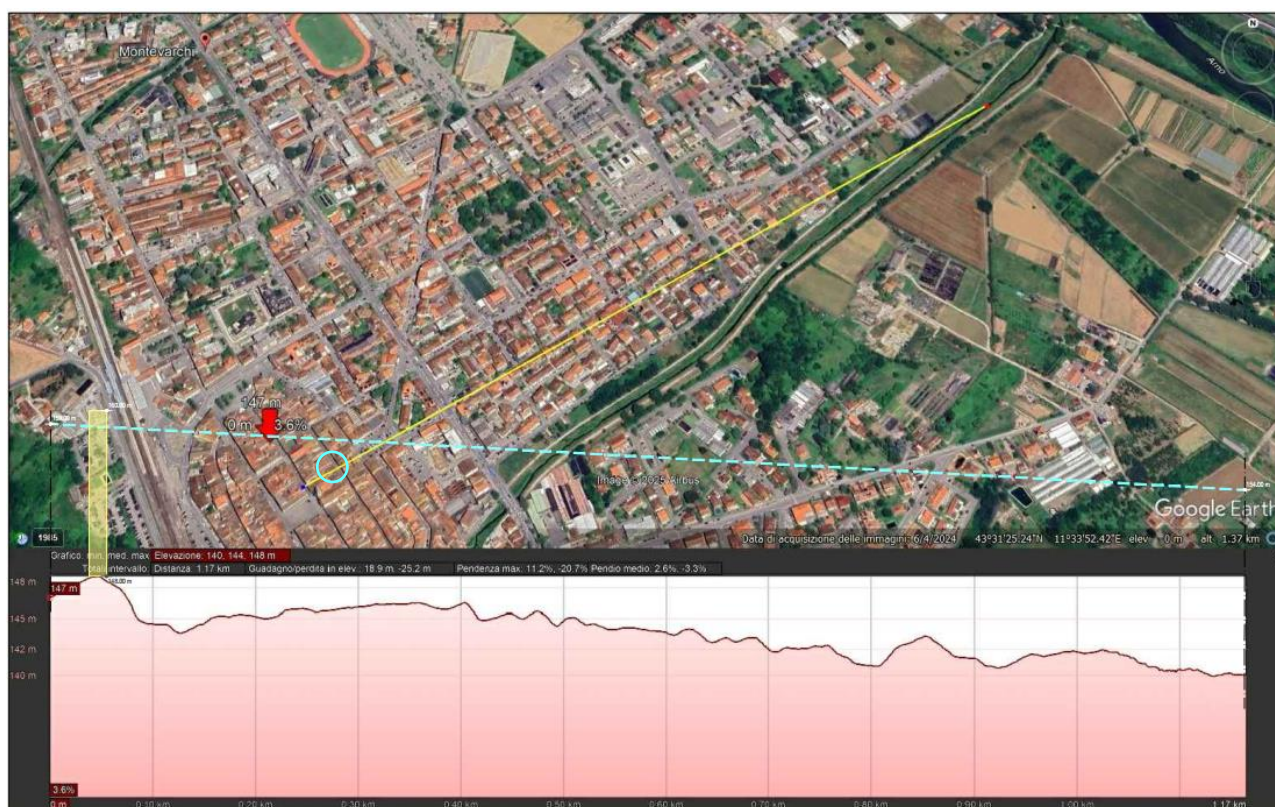


Figura 45 - Profilo in elevazione



3.16 Palazzo dell'Abbondanza

L'immobile, con affaccio principale su Via Trento (civici 3-17) si compone di due piani fuori terra; dal corpo principale si innalza un torrino di altezza pari a un piano. Si prendono a riferimento i seguenti dati per la verifica di intervisibilità:

- n. piani fuori terra: 3
- altezza p.d.v.: 9 m

La distanza tra l'immobile e il ponte è pari a c.a. 1.080 m



Figura 46 - Vista del bene

La linea di visuale incontra una cortina edificata, costituita, tra l'altro, da immobili residenziali schematizzabili con i seguenti dati:

- n. piani fuori terra: 3
- altezza complessiva presunta: 9 m



Figura 47 - Immobile Via Trieste 2/6

Come indicato in Figura 48, si può ragionevolmente affermare che dal bene in oggetto non vi sia visuale libera sul nuovo ponte o, quantomeno, che sia molto limitata.

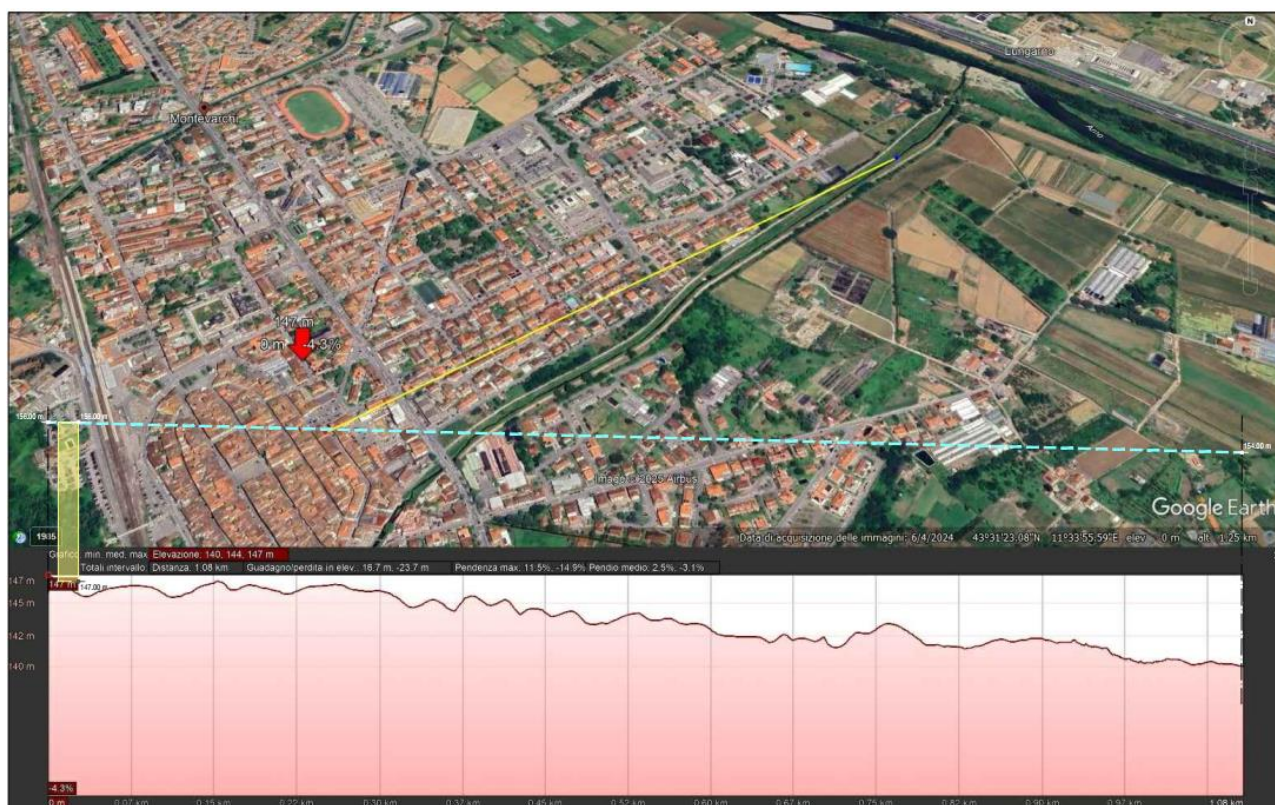


Figura 48 - Profilo in elevazione



3.17 Palazzo Ciaperoni

L'immobile si affaccia su Piazza Varchi e Via Roma, oltre che, per una minima porzione, su una piccola corte interna.

Può essere schematizzato con i seguenti dati:

- n. piani fuori terra: 4
- altezza p.d.v.: 12 m

La distanza tra l'immobile e il ponte è pari a c.a. 1.170 m



Figura 49 - Vista del bene

Visto l'orientamento dell'immobile, l'unico punto dal quale potrebbe esserci intervisibilità con il nuovo ponte è dall'apertura dell'ultimo piano con affaccio sulla corte interna. Essendo l'immobile circondato da edifici di altezza comparabile, appare evidente che la visuale sarebbe comunque oscurata.



3.18 Palazzo Martini

L'immobile si affaccia su Piazza Varchi e ospita, tra l'altro, alcuni uffici comunali.

Può essere schematizzato con i seguenti dati:

- n. piani fuori terra: 3
- altezza p.d.v.: 11 m

La distanza tra l'immobile e il ponte è pari a c.a. 1.200 m



Figura 50 - Vista del bene

Dal lato opposto della piazza, a circa 50 m dall'immobile in questione, vi è la Chiesa della Insigne Collegiata San Lorenzo (Figura 51), sintetizzabile con i seguenti dati:

- n. piani fuori terra: n.d.
- altezza complessiva presunta: 17 m

Vista l'evidente differenza di altezza tra immobile e chiesa, appare evidente che la vista da Palazzo Martini verso il nuovo ponte è occlusa, come raffigurato anche in Figura 52.



Figura 51 - Chiesa della Insigne Collegiata S. Lorenzo



Figura 52 - Profilo in elevazione



3.19 Palazzo Brandini

L'immobile si affaccia su Via Roma ed è attraversato da Vicolo Brandini.

È costituito da tre piani fuori terra e, dal corpo centrale, fuoriesce un ulteriore volume di altezza pari a un piano (in rosso in Figura 53).

La verifica di intervisibilità, pertanto, viene fatta prendendo a riferimento la condizione più svantaggiata:

- n. piani fuori terra: 4
- altezza p.d.v.: 11,5 m

La distanza tra l'immobile e il ponte è pari a c.a. 1.180 m



Figura 53 - Vista aerea del bene

Sulla linea di visuale in direzione nuovo ponte, si intercettano numerosi edifici; in particolare, a circa 50 m da Palazzo Brandini, incontra l'edificio sito in Via Marzia 123, caratterizzato da:

- n. piani fuori terra: 4
- altezza complessiva presunta: 13 m



Figura 54 - Immobile Via Marzia 125

Come indicato in Figura 55, la vista delle nuove opere in progetto risulta interdetta dalla presenza dell'edificio.

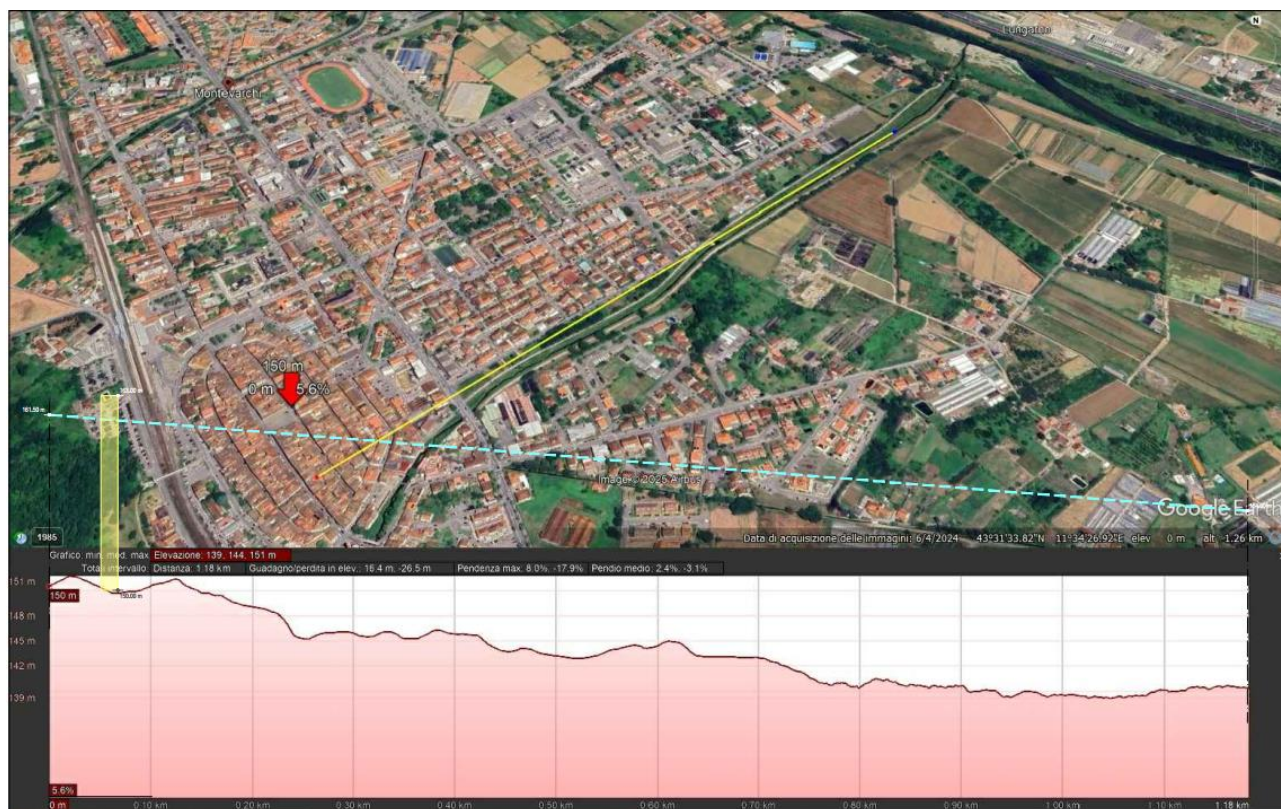


Figura 55 - Profilo in elevazione



3.20 Palazzo Alamanni e Palazzo Del Lungo

Si tratta di due immobili adiacenti, con fronte su Via Del Lungo e altezza pari a 3 piani fuori terra. Non occupano trasversalmente tutto l'isolato, per cui, eventuali viste in direzione della nuova opera sarebbero imputabili ad affacci aperti sul fronte opposto, qualora fosse libero.

Tuttavia, in corrispondenza dei due immobili, dalla parte opposta dell'isolato (su Via Marzia), vi sono immobili che si sviluppano su 3/4 piani e, quindi, di altezza pari o superiore rispetto a quella degli immobili in esame.



Figura 56 - Vista dei beni

Per tale ragione, si esclude intervisibilità tra i due beni vincolati e le opere di nuova realizzazione.



3.21 Ex Monastero di Santa Maria del Latte

L'edificio, tra il 1566 e il 1813 ha ospitato il Monastero di Santa Maria del Latte, è adesso sede del Centro Sociale Polivalente "La Bartolea".

Il bene, che si compone di più unità, può essere schematizzato con i seguenti dati:

- n. piani fuori terra: 3
- altezza p.d.v.: 10 m

La distanza tra l'immobile e il ponte è pari a c.a. 1.250 m

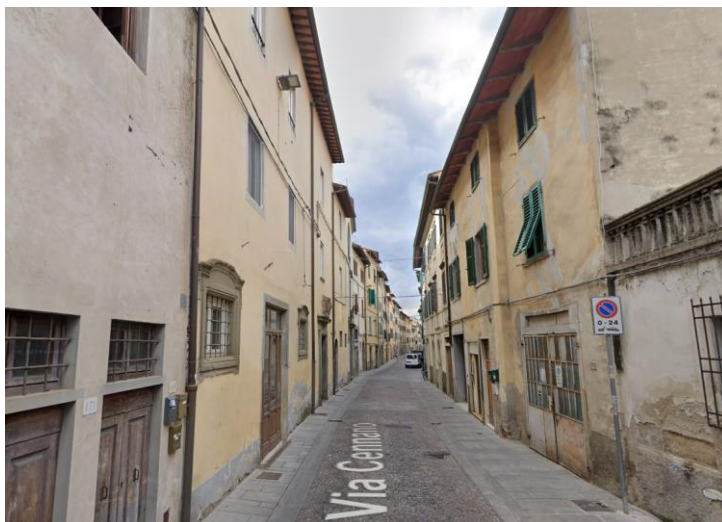


Figura 57 - Vista del bene

Per la verifica di intervisibilità si prendono a riferimento gli immobili su Via Roma intercettati dalla linea di visuale.

Viene verificata la situazione più svantaggiata ovvero:

- n. piani fuori terra: 3
- altezza complessiva presunta: 10 m



Figura 58 - Immobili schermo su Via Roma

Alla luce della verifica schematizzata in Figura 59, si può ragionevolmente affermare che non vi sia visibilità delle nuove opere dagli affacci dell'Ex Monastero di Santa Maria del Latte su Via Roma.



Figura 59 - Profilo in elevazione



3.22 Ex Casa del Littorio

La casa del Littorio, realizzata tra il 1937 e il 1939, si caratterizza per il rivestimento in laterizio a vista con numerosi inserti in travertino e per la presenza dell'alta torre littoria, segnale urbano di notevole richiamo.

Il bene può essere schematizzato con i seguenti dati:

- n. piani fuori terra: 2
- altezza p.d.v.: 11 m (terrazza della testata semicircolare)

La distanza tra l'immobile e il ponte è pari a c.a. 1.190 m.



Figura 60 - Vista del bene

L'immobile si inserisce in un contesto urbano caratterizzato da edificato di altezza pari a 2-3 piani fuori terra.

La verifica di intervisibilità viene dapprima eseguita considerando come schermo la cortina edificata su Via Gorizia civici 9-13; si tratta di edifici di altezza fuori terra pari a 2 piani e non crea alcuna barriera verso la nuova opera. Stessa cosa si può affermare per il fabbricato residenziale al civico 28 (3 piani).

Pertanto, si può ragionevolmente affermare che vi sarà intervisibilità tra l'Ex Casa del Littorio e il nuovo ponte, considerata anche la presenza della torre, che sventa oltre i 20 m (Figura 61).

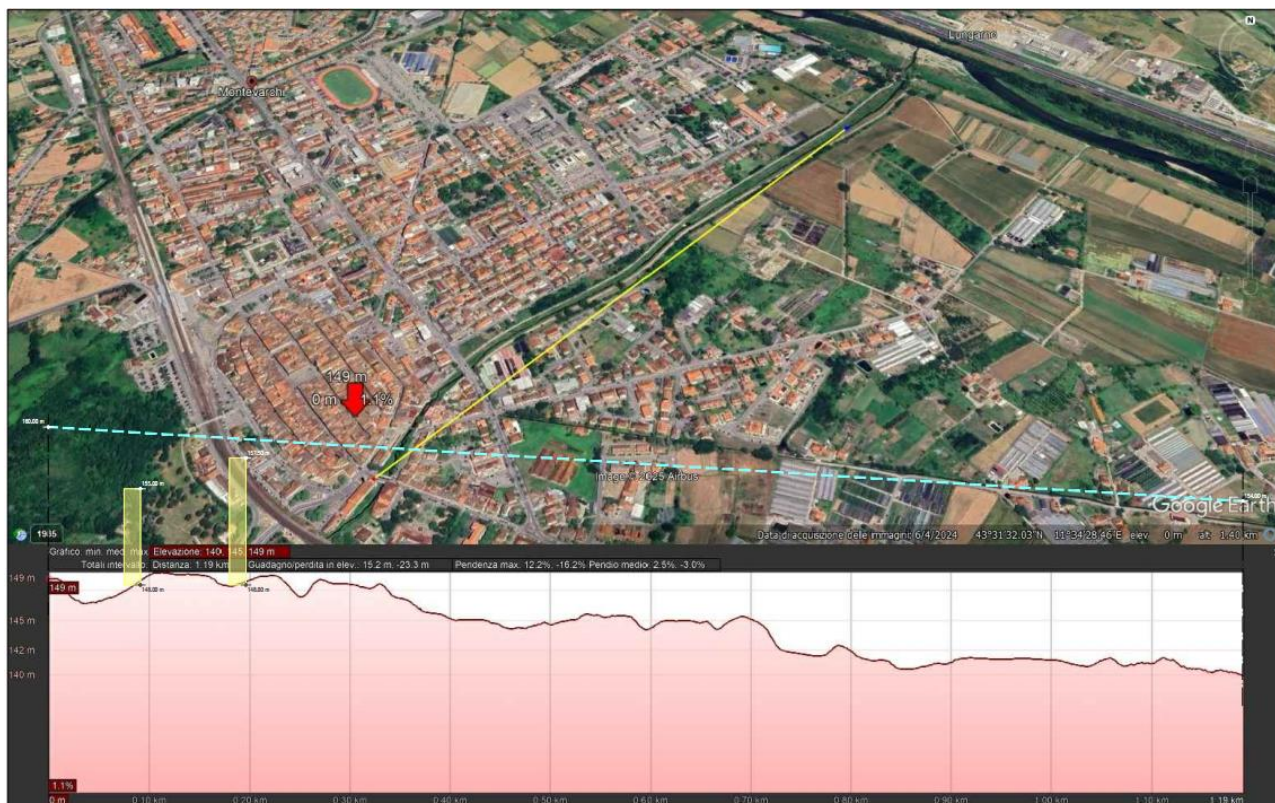


Figura 61 - Profilo in elevazione



3.23 Chiesa di Santa Croce alla Ginestra

L'odierna chiesa di Santa Croce, in località La Ginestra, è tutto quello che rimane del ben più famoso ed importante monastero di Sant'Angelo alla Ginestra le cui vicende politico-religiose segnarono la storia montevarchina, come quella di tutte le altre comunità circostanti, a partire dal VII secolo e fino a tutto il '700.

La chiesa era in realtà l'oratorio di un monastero detto di Sant'Angelo, ossia San Michele l'angelo per antonomasia, e di regola benedettina.



Figura 62 - Vista del bene

L'immobile si trova ad una quota più elevata rispetto all'intorno (c.a. 155 m), quindi a quota superiore dell'estradosso della chiave dell'arco metallico del nuovo ponte, ma non ci sono vedute in direzione dell'opera, se si esclude la stretta vetrata del presbiterio.

Si può pertanto affermare che vi è intervisibilità tra le due opere, ma l'impatto risulta limitato.



3.24 Ex Monastero medievale di Sant'Angelo

In luogo dell'antico complesso monastico, realizzato nel VII secolo, sorgono oggi la Chiesa di Santa Croce e la Ginestra Fabbrica della Conoscenza, polo culturale comunale.

Il complesso è posto a quota più elevata rispetto alla quota di estradosso dell'arco del ponte, pari a c.a. 154 m, e può essere schematizzato con i seguenti dati:

- n. piani fuori terra: 3
- altezza p.d.v.: 10 m

La distanza tra l'immobile e il ponte è pari a c.a. 1.330 m.



Figura 63 - Vista del bene

Come indicato in Figura 64, lungo la linea di visuale non si incontrano elementi che possano impedire l'intervisibilità tra i due beni.



Figura 64 - Profilo in elevazione



3.25 Complesso Villa Masini

Il complesso della villa Masini, comprendente la casa, il parco, la serra e la rimessa, occupa un vasto appezzamento rettangolare di terreno sistemato a giardino e recintato, posto all'inizio di Via del Pestello, che prende il nome della frazione che attraversa e che si qualifica come pedecollinare e periferica rispetto al centro cittadino. La villa, conclusa nel 1927 e affiancata sul lato est dal Torrente Dogana, è una delle più celebri mescolanze di liberty, art déco e stile eclettico della provincia di Arezzo.



Figura 65 - Vista del bene

Prendendo a riferimento la villa, i dati dell'immobile possono essere schematizzati in:

- n. piani fuori terra: 3
- altezza p.d.v.: 14 m (dalla loggia belvedere della torretta d'angolo)

Il complesso dista c.a. 1.500 m dal nuovo ponte.

Considerate la morfologia del terreno e le caratteristiche degli edifici intercettati dalla linea di visuale, si può affermare che ci sia intervisibilità tra il complesso di Villa Masini e le opere di nuova realizzazione (Figura 66).



Figura 66 - Profilo in elevazione



4 CONCLUSIONI

Dallo studio sulle interferenze visive emerge che il nuovo ponte sul Torrente Dogana presenta una visibilità piuttosto bassa, come ipotizzato.

Ciò è da ricercare principalmente nel contesto urbanizzato entro il quale si inseriscono i beni culturali, tale da creare schermo alla vista della nuova opera. A conferma di ciò, si sottolinea che i beni dal quale l'opera risulterà visibile sono concentrati in riva sinistra nelle immediate vicinanze del Torrente o in riva destra, laddove il contesto urbanizzato si dirada, lasciando spazio ad aree più aperte con differenti caratteristiche dell'edificato.

Preme, inoltre, precisare che la verifica è stata fatta rispetto alla quota più elevata imputabile alla nuova opera (i 154 m dell'estradosso in chiave alle arcate metalliche), ma che il piano viabile di progetto scorre oltre 6 m al di sotto; pertanto, anche per i beni per il quale è stata segnalata una possibile ridotta intervisibilità, questa sarebbe limitata ad elementi puntuali e "attraversabili alla vista", non ad elementi massivi (come i rilevati) che, di fatto, andrebbero a modificare le visuali panoramiche.