

PROGETTO AREA "EX FIAT" - 1' VARIANTE <b>PIANO ATTUATIVO - PR 3D3</b> COMUNE DI BIBBIENA - AREZZO	
TITOLO <b>RELAZIONE TECNICA          NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	
PROPRIETA' <b>LO.CLA.IM. SPA</b>  loclaim@legalmail.it PIAZZA D'AZEGLIO, 39 50129 FIRENZE FIRENZE ITALY	
PROGETTO <b>ROBERTO RENZETTI ARCHITETTO</b> roberto.renzetti@randp.it TEL. +39 0575 56 10 69 FAX +39 0575 56 27 35 VIA GIUSEPPE BOCCI, 40 52011 SOCI AREZZO ITALY	
	
SCALA *	DATA 12/2023 LF
COMMESSA C23003	INFOFILE - ALLPLAN C23003 PB71
AGGIORNAMENTI 04/2024 LF	NOTE *
ELABORATO <b>R1</b>	

## INDICE

### A. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

A1. GENERALITA'	pagina	2
A2. IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI - PARAMETRI	pagina	3
A3. CARATTERISTICHE GENERALI	pagina	4
A4. DATI DI PROGETTO	pagina	5
A5. IMPIANTO PLANIMETRICO	pagina	6
A6. MORFOLOGIA DEL TERRENO	pagina	7
A7. OPERE DI URBANIZZAZIONE	pagina	7
A8. VERIFICA DPGR 09/02/2007 N. 2/R	pagina	9
A9. VERIFICA DRGR 29/07/2009 N. 41/R	pagina	9

### B. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

B1. DATI E PARAMETRI DI PROGETTO	pagina	10
B2. DESTINAZIONI	pagina	12

## A. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

### A1. GENERALITA'

La presente variante al Piano Attuativo si compone dei seguenti elaborati:

Fascicolo R1 Relazione Tecnica - Norme Tecniche di Attuazione

Fascicolo R2 Piano Particellare / Spazi pubblici - Spazi privati

Fascicolo R3 Relazione tecnica Opere di Urbanizzazione

Fascicolo R4 Computo metrico estimativo

Schema di Convenzione

Tavola A6 Planimetria generale - Spazi pubblici - Spazi privati

Tavola A7 Nuovi assetti architettonici - Profili

Tavola A8 Tipologie edilizie

Tavola A9 Viabilità Fognature - Planimetria Particolari

Tavola A10 Illuminazione pubblica - Planimetria Particolari

Tavola A11 Impianto di irrigazione - Planimetria Particolari

Tavola A12 Area verde attrezzata - Nucleo Casamicciola

La presente variante al Piano Attuativo approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 8 giugno 2020 interessa la sottozona PR 3D3 così come individuata e disciplinata nel Regolamento Urbanistico Comunale. Il comparto comprende una porzione territoriale posta in Località 4 Vie nell'abitato di Bibbiena Stazione e compreso tra la Strada Provinciale di

Ortignano n. 64 e via Nucleo Casamicciola. La variante interessa l'area da cedere all'amministrazione comunale prevista in complessivi mq. 1.014,00 (millequattordici/00) e modificata in complessivi mq. 630,00 (seicentotrenta). La porzione residua di standard da monetizzare è pari a complessivi mq. 503,00 (cinquecentotre/00).

## A2. IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI

### PARAMETRI EDILIZI NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

I terreni inseriti nel comparto sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Bibbiena nel foglio 79, particelle 69, 81, 82 e 83. Il processo d'urbanizzazione e ristrutturazione urbana previsto nel Regolamento Urbanistico è regolato dai seguenti parametri edilizi:

Parametri dimensionali in caso di intervento di ristrutturazione urbanistica

Volume totale	Pari alle volumetrie esistenti
Altezza massima	13,50 m.
Modalità di attuazione	Piano attuativo, eccetto intervento diretto limitatamente agli interventi di cui agli art. 135, comma 2 lett. a), b), c), d), e ter) e art.136 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65
Rapporto di copertura	45%

Distanza dai confini	Definito dal piano attuativo
Distacco dagli edifici	Definito dal piano attuativo
Distanza dalle strade	Definito dal piano attuativo
Prescrizioni	Il piano attuativo dovrà prevedere un fronte unitario con composizione architettonica coerente con le recenti edificazioni poste oltre viabilità nel comparto "Palazzetto", posto in adiacenza alla viabilità, eventualmente modificata attraverso i nuovi raccordi alla prevista viabilità di fondovalle.

### A3. CARATTERISTICHE GENERALI

Il Piano Attuativo conferma la ristrutturazione urbanistica, secondo le indicazioni progettuali del vigente Regolamento Urbanistico, l'urbanizzazione di una porzione territoriale di circa 7.615 mq. Il Piano Attuativo si colloca al centro di un'area già urbanizzata e consolidata, pertanto servita dalle principali reti infrastrutturali. Si tratta di un complesso originariamente adibito a concessionaria Fiat. Il progetto conferma la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di un nuovo complesso architettonico con l'inserimento di un'area verde pubblica lungo via Nucleo Casamicciola a beneficio dei residenti.

*Il Piano Attuativo è costruito a partire dall'idea di centralità diffusa ovvero dalla costruzione di un tessuto attivo, articolato e diversificato in grado di offrire una nuova e specifica identità.*

#### A4. DATI DI PROGETTO

Con riferimento al comparto sono stati calcolati i parametri dimensionali riportati nella tavola A6 – Planimetria Generale, Spazi Pubblici e Spazi Privati. A fronte di una superficie territoriale complessiva di 7.615 mq, 630 mq sono destinati a spazi pubblici (verde e viabilità), 6.985 mq sono spazi privati.

#### SUPERFICIE PUBBLICHE E PRIVATE

<i>Zona</i>	<i>Superficie</i>
Superficie territoriale	7.615 mq
Superficie spazi pubblici	630 mq
Superficie spazi privati	4.825 mq
Superficie coperta nuovi edifici	2.160 mq

**VERIFICA STANDARD PUBBLICI (ART. 5.3.1. NTA)**

Superficie minima ad uso pubblico commerciale approvata	2.480 mq
Superficie minima ad uso pubblico direzionale approvata	558 mq
Superficie complessiva standard pubblici	3.038 mq
di cui:	
Superficie standard parcheggio pubblico minima 50 %	1.519 mq
Superficie standard parcheggio pubblico in progetto	
Superficie standard parcheggio pubblico da monetizzare	1.519 mq
Superficie standard parcheggio pubblico già monetizzata	1.116 mq
Superficie standard verde pubblico minima 50 %	1.519 mq
Superficie standard verde pubblico in progetto	511 mq
Superficie standard verde pubblico da monetizzare	1.008 mq
Superficie standard parcheggio pubblico già monetizzata	908 mq

**A5. IMPIANTO PLANIMETRICO**

La porzione territoriale è stata organizzata secondo le destinazioni disposte e proposte negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico, approfondendo gli aspetti legati al dimensionamento degli standard ed alle rispettive quote di verde pubblico e parcheggi. Per quanto riguarda gli

standard sono localizzati lungo via Nucleo Casamicciola con un'area verde attrezzata. Le aree verdi sono poste anche lungo la Strada Principale di Ortignano quale verde di connessione e corredo viario. L'impianto planivolumetrico è articolato in due edifici.

#### A6. MORFOLOGIA DEL TERRENO

Dal rilievo e dal piano quotato si deduce una morfologia del terreno abbastanza omogenea con pendenza pressoché costante da nord verso sud e da nord verso est e con un dislivello di due metri circa ottenuto in 80 ml con una pendenza massima del 2,2%. Attualmente il terreno è dotato di un sistema regimazione e raccolta delle acque.

#### A7. OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'area per la sua particolare localizzazione urbana e per i suoi utilizzi pregressi è in parte urbanizzata. Il piano Attuativo conferma il potenziamento e la razionalizzazione delle opere di urbanizzazione per adeguarle alla nuova edificazione con una nuova sistemazione delle aree pubbliche in particolare lungo via Nucleo Casamicciola.

#### A8. VERIFICA DPGR 9 FEBBRAIO 2007 N. 2/R DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

La valutazione del disposto normativo di cui all'art. 16 del DPGR, 9 febbraio 2007 n. 2/R, che indica nel 25% la quota minima di superficie permeabile è stata valutata sia rispetto all'intera superficie territoriale, sia rispetto alla superficie fondiaria.

Superficie territoriale	7.615 mq
Standard minimo superficie permeabile 25%	1.904 mq
Standard superficie permeabile in progetto	2.595 mq
Superficie fondiaria	6.765 mq
Standard minimo superficie permeabile 25%	1.691 mq
Standard superficie permeabile in progetto	2.155 mq

#### A9. VERIFICA DPGR 29 LUGLIO 2009 N. 41/R DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il Piano Attuativo garantisce il rispetto del disposto normativo di cui all'art. 3 del DPGR 29 luglio 2009 n. 2/R. Le aree destinate a servizi pubblici sono prive di barriere architettoniche. È previsto un percorso con caratteristiche

RENZETTIandpartners

**ROBERTO RENZETTI ARCHITETTO**

Via Giuseppe Bocci, 40 52011 Soci (Arezzo) telefono e fax (0575) 561069

E mail: roberto.renzetti@randp.it

idonee a consentire la mobilità delle persone con ridotte o impedito capacità motorie sia negli spazi pubblici, sia in corrispondenza degli accessi agli edifici, sia nelle relative aree di pertinenza, compresi parcheggi e servizi posti all'esterno, in modo tale da assicurare ai medesimi soggetti l'utilizzabilità di tutti gli spazi.

## B. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### B1. DATI E PARAMETRI DI PROGETTO

Volume totale	9.854,52 mc
Altezza massima	13,50 ml
Rapporto di copertura	45 %
Distanza dai confini	5 ml o in aderenza
Distacco dagli edifici	10 ml o in aderenza
Distanza dalle strade	Tra i fabbricati e via Nucleo Casamicciola 4 ml e tra i fabbricati e la Strada Provinciale di Ortignano 5 ml

È consentito l'incremento della SUL e del Volume nel rispetto della volumetria massima esistente pari a mc. 9.854,52, in tal caso le quantità di standard dovuti nonché il pagamento degli oneri saranno subordinati al rilascio del Permesso di Costruire così come indicato nella convezione urbanistica.

La quota di riferimento a terra alla quale riferire la misurazione dell'altezza massima corrisponde al marciapiede del fabbricato. L'altezza massima è determinata dalla differenza tra la quota corrispondente all'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura e quello della facciata e la quota del marciapiede del fabbricato.

Distanze dai confini e tra fabbricati: tra fabbricati ml 10,00 o in aderenza; tra fabbricati e via Nucleo Casamicciola (come riconfigurata secondo le tavole del Piano Attuativo) ml 4,00, tra fabbricati e Strada Provinciale di Ortignano ml 5,00, tra fabbricati e confini ml 5,00.

L'involucro esterno dovrà essere realizzato con pannelli prefabbricati coibentati in cls con finitura esterna facciavista fondo-cassero o con matrice rigata. Insegne e cartelli pubblicitari dovranno essere unitari e realizzati esclusivamente in totem esterni. Sono ammesse insegne nell'edificio A in facciata sotto la tettoia.

Gli elaborati tecnico grafici allegati al Piano Attuativo, sono indicativi ed hanno valore di progettazione di larga massima nel rispetto degli allineamenti indicati nella tavola A3 – Inquadramento, limiti edificabili.

## B2. DESTINAZIONI

Le destinazioni d'uso ammesse per le nuove costruzioni sono le seguenti:

- a) Attività commerciali
- b) Attività direzionali

c) Attività di servizio e svago

La superficie di vendita delle strutture in forma aggregata è inferiore alla superficie di vendita complessiva di cui all'art. 12 del Regolamento 15 dicembre 2009 ovvero le due medie strutture previste hanno superfici di vendita complessiva inferiore a mq 1.500,00 e gli altri esercizi commerciali appartengono alla tipologia degli esercizi di vicinato sono rispettate le disposizioni previste all'art. 26 del Regolamento inerenti i raccordi viari e la viabilità pubblica ovvero il parcheggio destinato alla clientela accede alla viabilità pubblica in forma indipendente da altri accessi e da aree di carico scarico merci ed è raccordato da due varchi separati. Le strutture di vendita di progetto non rientrano nella definizione di Centro commerciale di cui all'art. 15 della Legge Regionale n. 28/2005 non essendo inseriti in una struttura a destinazione specifica e non usufruendo di spazi di servizio gestiti unitariamente.