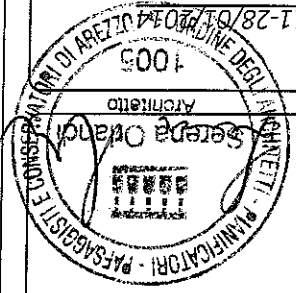


ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI AREZZO  
Sezione B: ingegneri junior  
Ing. RICCARDO CENDALI  
No. 450  
Spese a carico dell'architetto



Committente :  
CONSORZIO AGRARIO DI SIENA  
SOCIETA' COOPERATIVA  
con sede in Via Pianigiani, 9 - 53100 - SIENA

OSSESSERVAZIONI  
Allegato C  
p.p.d.R. ADOTTATO D.C.C. n.11 del 28/01/2014  
Schema preliminari di  
OPERE DI URBANIZZAZIONE

Scala :  
varie

Data / Aggiornamenti : B-01 rev6  
Marzo 2014

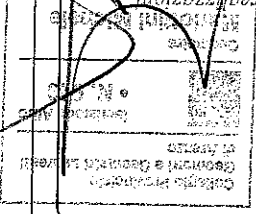
Progettisti :  
MICHELE MARIOTTINI geometra  
RICCARDO CENDALI ingegnere  
SERENA ORLANDI architetto

Collaboratori / Consulenti :  
MIRKO SERENI geometra



COMUNE DI BIBBIENA  
Provincia di Arezzo

Oggetto :  
OSSESSERVAZIONI al P.d.R. ADOTTATO D.C.C. n.11-28/01/2014  
Rigenerazione urbana del complesso commerciale esistente  
e della aree pubbliche, parcheggi ed aree verdi adiacenti  
ubicate in piazza Palagi, Bibbiena Stazione.



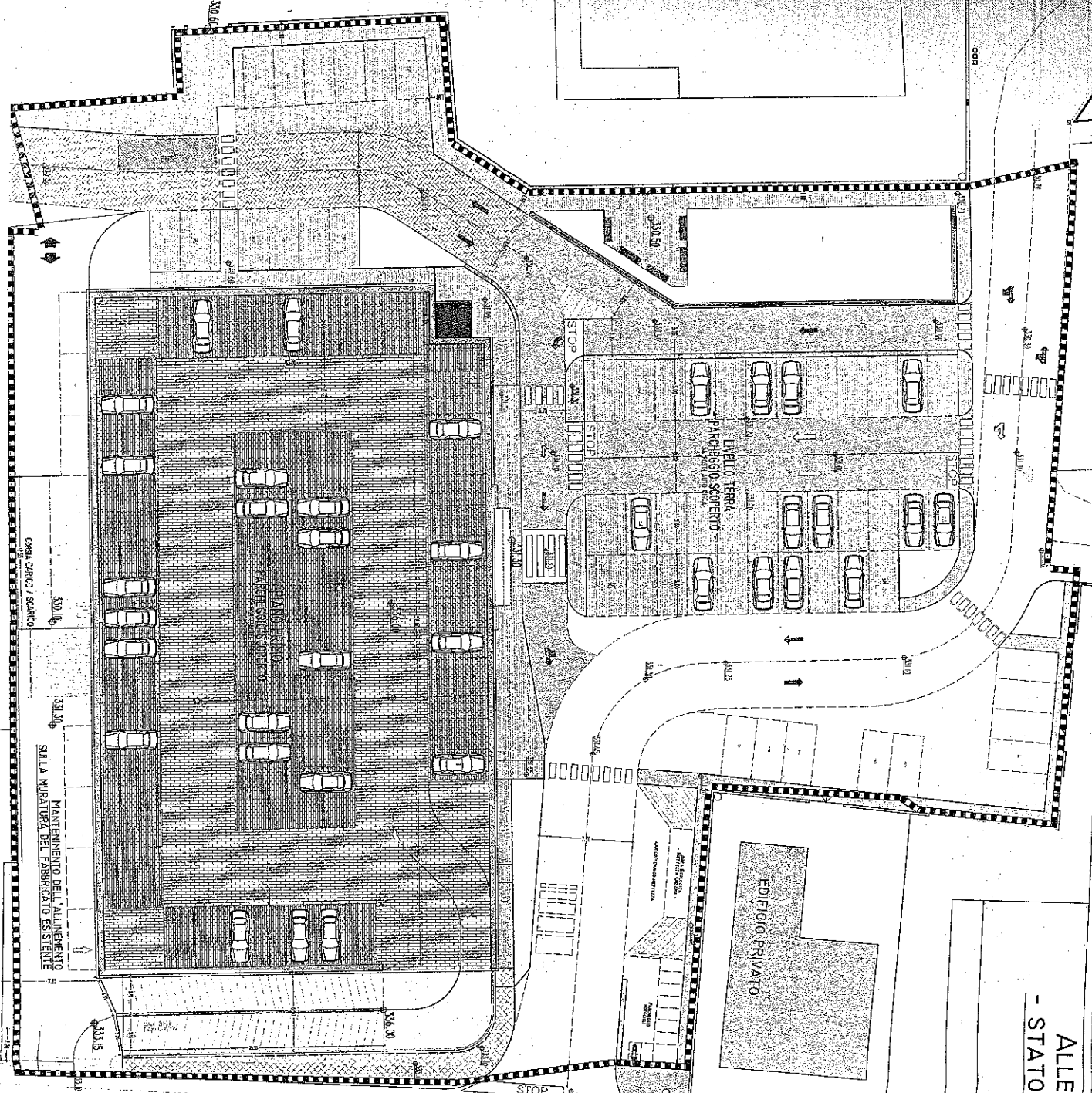
MICHELE MARIOTTINI  
studio tecnico

Progettazione, direzione lavori, topografia, consultanze, realizzazioni  
Piazza Tarlati n. 14, 52011 Bibbiena (AR) - tel. +39 0575 594961 fax +39 178 4414891  
studiotecnico@michelemariottini.it

Architetto: SERENA ORLANDI architetto  
Geometra: MICHELE MARIOTTINI geometra  
Ingegnere: RICCARDO CENDALI ingegnere  
Note: 1105\_bibbiena\_topografia\_11\_28\_14



ASILLO



ALLEGATO C.1 - 00.UU  
 - STATO DI PROGETTO P.D.R. -  
 VIABILITA'  
 SCALA LIBERA

MARZO 2016 - BUI.4816

STRADA COMUNALE

EDIFICIO PRIVATO

LIVELLO TERRA  
PARCHIO SCOPERTO

SCALE  
ZANES SOTTERRANEO

MANTENIMENTO DELL'ALLINEAMENTO  
SULLA PORTATA DEL FABBRICATO ESISTENTE

CORRI CORRO / SCARICO

**MICHELE MARIOTTINI**  
 ARCHITETTO  
 VIA S. GIUSEPPE, 10 - 20122 MILANO  
 TEL. 02 86333333 - FAX 02 86333333





LEGENDA

PERCORSO

D = 1,50 ML

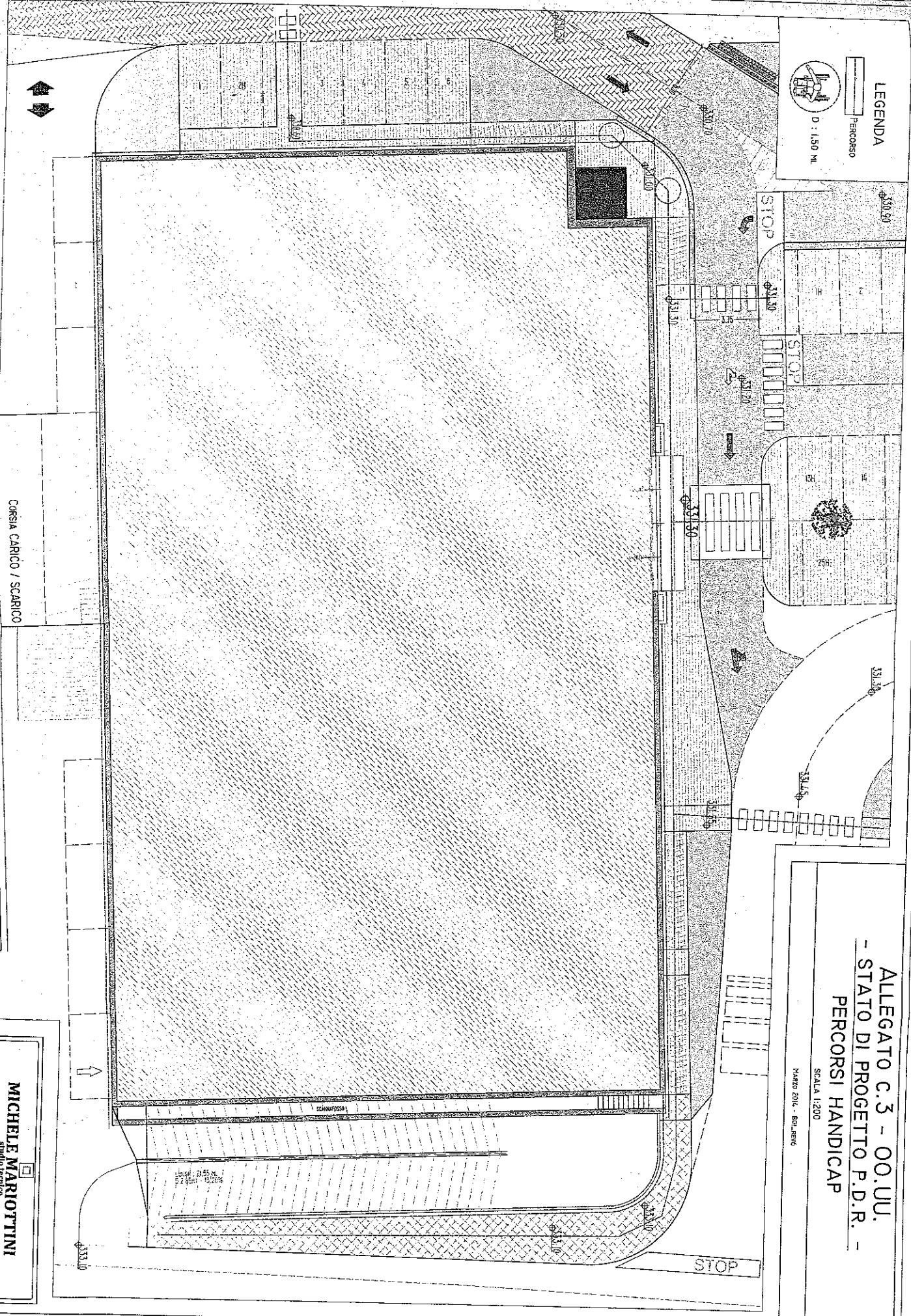
ALLEGATO C.3 - OO.UU.  
- STATO DI PROGETTO P.D.R. -  
PERCORSI HANDICAP

SCALA 1:200

PIAZZO 2014 - 801\_8906

CORSIA CARICO / SCARICO

**MICHELE MARIOTTINI**  
studio tecnico  
Piazza Indro Montanelli, 14 - 00187 Roma - Tel. 06/47811111  
www.mariottini.it









Elaborato: MIRKO SERENI geometra  
 RICCARDO CENDALI ingegnere  
 SERENA ORLANDI architetto  
 Approvato: MICHELE MARIOTTINI geometra  
 RICCARDO CENDALI ingegnere  
 MICHELE MARIOTTINI geometra  
 VERBA RICCARDO  
 MICHELE MARIOTTINI geometra  
 RICCARDO CENDALI ingegnere  
 SERENA ORLANDI architetto  
 1703\_bibbiena\_poses\_Livv\_5

Collaboratori / Consulenti :  
 MIRKO SERENI geometra

Progettisti :  
 MICHELE MARIOTTINI geometra  
 RICCARDO CENDALI ingegnere  
 SERENA ORLANDI architetto

Data / Aggiornamenti : B-01 rev.6  
 Marzo 2014

Scala :  
 varie

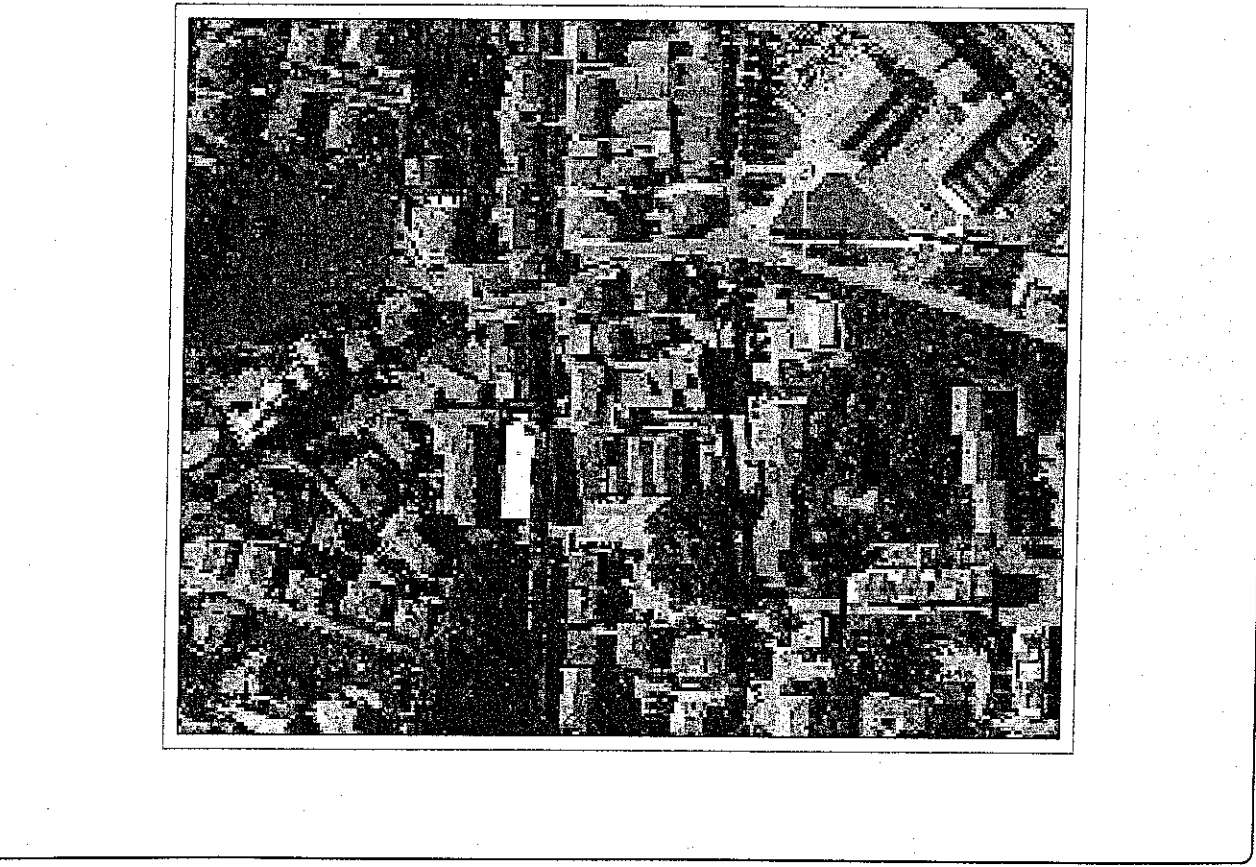
OSSEVVAVZIONI  
 a P.d.R. ADOTTATO D.C. n°11 del 28/01/2014  
 Allegato B  
 Norme Tecniche di Attuazione  
 (N.T.A.)

**MICHELE MARIOTTINI**  
**studio tecnico**  
 Piazza Tarlati n. 14, 52011 Bibbiena (AR) - tel. +39 0575 594961 fax +39 178 4414891  
 studio@michelemariottini.it

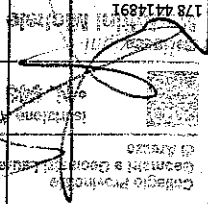
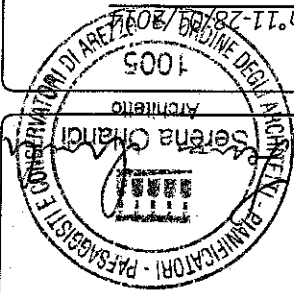
Oggetto:  
 OSSEVVAVZIONI di P.d.R. ADOTTATO D.C. n°11-28/01/2014  
 Rigenerazione urbana del complesso commerciale esistente  
 e della aree pubbliche, parcheggi ed aree verdi adiacenti  
 ubicate in piazza Palagi, Bibbiena Stazione.

Committente :  
 CONSORZIO AGRARIO DI SIENA  
 SOCIETA' COOPERATIVA  
 con sede in Via Pianigiani, 9 - 53100 - SIENA

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
 DELLA PROVINCIA DI AREZZO  
 Sezione B: ingegneri juniores  
 Ing. RICCARDO CENDALI  
 N° 857  
 Segnora a civile e subalterno



COMUNE DI BIBBIENA  
 Provincia di Arezzo



Oggetto : NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO PER LA RIGENERAZIONE  
URBANA DEL COMPLESSO COMMERCIALE ESISTENTE E DELLE AREE PUBBLICHE,  
PARCHEGGI E AREE VERDI ADIACENTI UBICATE IN PIAZZA PALAGI, BIBBIENA STAZIONE.

**MICHELE MARIOTTINI**

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
StudioTecnico@michelemariottini.it

## Indice generale

3	ART 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME GENERALI
6	ART 2 - MODALITA' D'INTERVENTO
7	ART 3 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
9	ART 4 - PARAMETRI DIMENSIONALI GENERALI ED EDIFICATORI
12	ART 5 - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE
12	ART 6 - ALLINEAMENTI, DISTANZE, DAI CONFINI, STRADE, FABBRICATI
14	ART 7 - PARCHEGGI PUBBLICI, PRIVATI E VERDE
14	ART 8 - ACCESSI, SPAZI PRIVATI
14	ART 9 - TIPOLOGIE EDILIZIE
14	ART 10 - STANDARD

MICHELE MARIOTTINI

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
StudioTecnico@michelemariottini.it



## GENERALITÀ

### ART. 1

#### CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME.

Le presenti norme si applicano per l'area compresa nel Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi del R.U. vigente. Il presente piano attuativo si configura quale Piano di Recupero ai sensi dell'art. 73

L.R. 01/2005.

Il Piano di Recupero comprende:

- A) Le aree identificate come UNITA' MINIMA D'INTERVENTO (Proprietà del Consorzio Agrario Provinciale di Siena, parte di Piazza Palagi e Via della Fantasia), che sono catastalmente identificate al C.T. e C.F. del Comune di Bibbiena nel Fg.80 dalle part.lle 506, 302, 336, 683, 453, in parte e/o intere ed altre aree costituite da viabilità pubblica, così come rappresentato negli elaborati grafici di piano attuativo.
- B) Le area verde "Parco Verde che si trova tra il Plesso Scolastico di Piazza Palagi, Piazza Avis e Centro Sociale di Bibbiena Stazione" in oggetto di riqualificazione così come disposto in convezione urbanistica (Accordo Convenzionale descritto nell'ALLEGATO A), che è catastalmente identificata al C.T. del Comune di Bibbiena nel Fg.80 dalle part.lle 700, 816, 1052, 1016, in parte e/o intere, come rappresentato negli elaborati grafici di piano attuativo.

Le aree descritte ai precedenti punti A) e B) sono descritte nella Relazione Tecnica di P.d.R., si riportano in via grafica nella seguente Fig. 1.

MICHELE MARIOTTINI

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
StudioTecnico@michelemariottini.it

MICHELE MARIOTTINI

Si riporta di seguito degli estratti da visura catastale, già comunque allegati al P.d.R. :

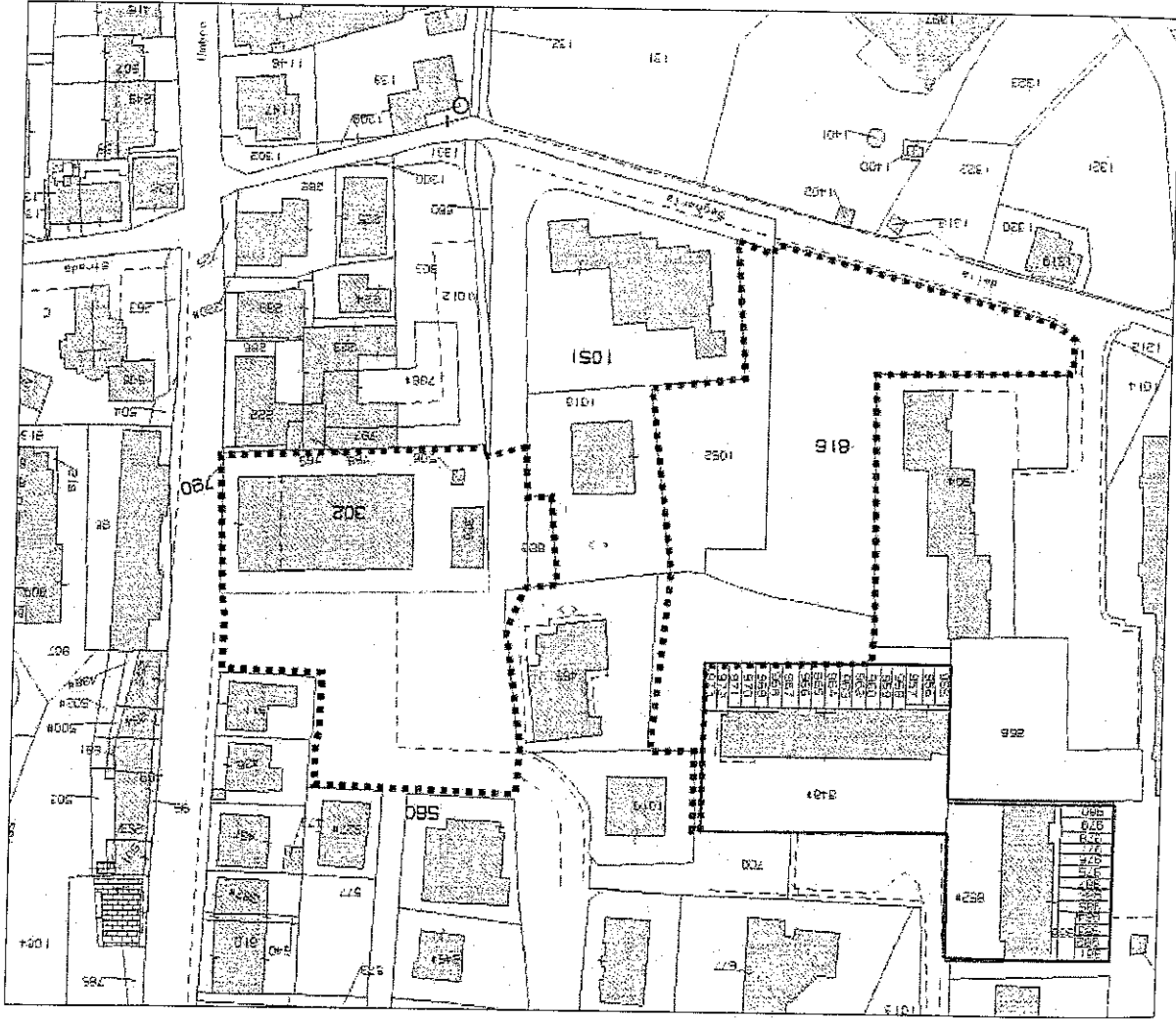


Fig. 1  
Estratto di Mappa (corretto) con l'indicazione de:  
- L'UNITA' MINIMA D'INTERVENTO (puntuatura ROSSA) del P.d.R., descritta al punto A) precedente ;  
- Il "Parco Verde" esterno all'Unità Minima (puntuatura VERDE) descritta al punto B) precedente ;

INTESTARIO CATASTALE:

"Consorzio Agrario Provinciale di Siena - Soc. Coop. "Via Pianigiani, 9 - SIENA"

Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati derivanti da
80	302	2				A/3	4	6 vani			VIA NAZIONALE n. 108 piano: T-1-2; CLASSAMENTO del 05/11/1987 n. V476. I.1987 in atti dal 17/10/1994
80	302	3				D/8			Euro 12.316,26		VIA NAZIONALE n. 108 piano: T; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/10/1999 n. 11702. I.1999 in atti dal 15/12/1999
80	336	1							Euro 4.995,48		VIA NAZIONALE n. 108 piano: T; VARIANTE del 07/05/1991 n. 21477/1991 in atti dal 08/05/1998 VAR SPAZI INTERNI-CLS
80	336	2							Euro 80,57		VIA NAZIONALE n. 108 piano: T; CLASSAMENTO del 25/01/1988 n. 56. I.1988 in atti dal 19/03/1998
80	506					D/7					

INTESTARIO CATASTALE:

"Comune di Bibbiena"

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualita Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito
80	683	-	-	SEMIN ARBOR	01 65	ha arca	Agrario
80	700	-	-	SEMIN ARBOR	20 75		
80	816	-	-	SEMIN ARBOR	35 00		
80	1052	-	-	SEMIN ARBOR	15 16		
80	1016	1		B/5	2		Euro 1.802,43
80	453	1		B/5	2		Euro 1.993,52

MICHELE MARIOTTINI

Piazza Tartati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
StudioTecnico@michelemariottini.it

Il Piano di Recupero, che riguarda le aree descritte al precedente art. 1, sarà attuato attraverso gli interventi edilizio-urbanistici di seguito indicati.

Le aree oggetto di piano attuativo sono comprese nello schema di convenzione urbanistica, in parte dentro l'Unità Minima d'Intervento - art. 1 lett. A) - ed in parte nello Schema di Convenzione - art. 1 lett. B). Lo Schema di Convenzione e' definito negli elaborati di P.d.R. anche come "accordo convenzionale".

L'intervento dovrà essere effettuato nel periodo fissato come da convenzione (Allegato A), nel quale arco di tempo i soggetti proponenti (Consorzio Agrario Provinciale di Siena) il piano, possono realizzare l'intervento anche per parti se necessario purché si concluda il progetto nel suo complesso. Se, per ragioni non meglio specificate, non si dovesse raggiungere il completamento del progetto nei dieci anni, sarà possibile rinnovare il titolo edilizio abilitativo ai sensi della norma comunale vigente.

L'attuazione e la realizzazione degli interventi previsti nel P.d.R. saranno possibili attraverso richiesta di opportuno titolo abilitativo. Il Titolo abilitativo può essere richiesto anche in via distinta per le due aree sopra citate purché, nonostante la possibilità di realizzare l'intervento nel suo complesso in due fasi separate, il concreto utilizzo dell'immobile potrà avvenire solo ad intervento generale concluso, comprensivo della riorganizzazione dell'area verde di cui all'art. 1 lett. B) delle presenti N.T.A.

Per l'Unità Minima d'Intervento di cui all'art. 1 lett. A), sarà necessario il necessario titolo abilitativo - Permesso di Costruire - che prevederà un intervento così come descritto nel P.d.R. stesso, mentre per il Parco Verde e' previsto un intervento di riqualificazione che può essere realizzato, in conformità delle previsioni dell'accordo convenzionale facente parte del P.d.R..

## MODALITA' D'INTERVENTO

### ART. 2

### ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

#### ART. 3

7

Testi: Relazione Tecnica, composta da:

- Premessa;
- Obiettivi e Finalità;
- Descrizione ed Inquadramento Cartografico dello STATO ATTUALE;
- Analisi e Descrizione del Degrado Urbano;
- Analisi e Descrizione delle Categorie e Modalità d'intervento in PROGETTO;
- Analisi e Descrizione delle OO.UU.;
- Stima Indicativa di Spesa;
- Cronoprogramma;
- Relazione di fattibilità Geologica;
- Visure Catastali.

Tavole: Tavola 1 - STATO ATTUALE, composto da:

- Tav. 1.1 - Planimetria con l'indicazione dello Stato di Degrado;
- Tav. 1.2 - Inquadramento Planimetrico, R.U.;
- Tav. 1.3 - Inquadramento Planimetrico, Catastale da Mappa Originale;
- Tav. 1.4 - Inquadramento Planimetrico, Catastale;
- Tav. 1.5 - Inquadramento Planimetrico - Estratto Ortofoto Web;
- Tav. 1.6 - Planimetria Generale e Sezioni Ambientali;
- Tav. 1.7 - Identificazione Planimetrica - Calcolo Volumi Edifici Esistenti;
- Tav. 1.8 - Pianta P.T. Edifici Esistenti da Demolire, A1 e A2;
- Tav. 1.9 - Pianta P.T. 1, 2 - Edifici Esistenti da Demolire, B, C, D;
- Tav. 1.10 - Prospetti;
- Documentazione fotografica STATO ATTUALE (foto da 1 a 12).

Tavola 2 - STATO DI PROGETTO, composto da:

- Tav. 2.1 - Inquadramento Planimetrico, R.U.;
- Tav. 2.2 - Inquadramento Planimetrico, Catastale da Mappa Originale;
- Tav. 2.3 - Inquadramento Planimetrico, Catastale;
- Tav. 2.4 - Planimetria Generale coperture;
- Tav. 2.5 - Planimetria Generale piano terra;
- Tav. 2.6 - Schema Indicativo d'ingombro dei Prospetti;
- Tav. 2.7 - Sezioni Progettuali;
- Tav. 2.8 - Sezioni Tecniche;
- Tav. 2.9 - Calcolo e Verifica Standard Urbanistici;
- Tav. 2.10 - Percorsi portatori Handicap.

Tavola 3 - STATO SOVRAPPONTO, composto da:

- Tav. 3.1 - Inquadramento Planimetrico, R.U.;
- Tav. 3.2 - Inquadramento Planimetrico, Catastale da Mappa Originale.

ALLEGATO A - Schema di Convenzione, composto da:

- ALLEGATO A.1 - Schema di Convenzione;
- ALLEGATO A.2 - Schema Planimetrico del progetto di riqualificazione del Parco Verde posto tra P.zza Avis ed il Plesso Scolastico di P.zza Palagi;

MICHELE MARIOTTINI



ALLEGATO A.3 – Stima preliminare delle opere – Area Verde ;  
ALLEGATO A.4 – Planimetria Aree di permuta descritte in convenzione ;  
ALLEGATO A.5 – Planim., Stima prelim., – marciapiede via U. Casentinese ;

ALLEGATO B – Norme Tecniche d'Attuazione specifiche del P.d.R., composte da:  
ALLEGATO B.1 – Norme Tecniche d'attuazione ;

ALLEGATO C – Schemi preliminari delle Opere d'urbanizzazione, composte da:  
ALLEGATO C.1 – Schema preliminare del progetto di riorganizzazione  
della viabilità pubblica ;  
ALLEGATO C.2 – Schema preliminare del progetto d'inserimento tra via  
Nazionale e Piazza Palagi ;  
ALLEGATO C.3 – Schema preliminare della viabilità pedonale ;  
ALLEGATO C.4 – Schema preliminare della progetto di riorganizzazione  
dell'impianto di illuminazione pubblica ;  
ALLEGATO C.5 – Stima preliminare delle opere – OO.UU. .

## PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### ART. 4

#### PARAMETRI DIMENSIONALI GENERALI ED EDIFICATORI

Con riferimento all'UNITA' MINIMA D'INTERVENTO d'intervento del P.d.R., in variante al R.U., l'intervento prevede una nuova perimetrazione della Zona B5 - PR18B, così come riportato negli elaborati di P.d.R..

I dati tecnici ed i parametri dimensionali sono perciò riferiti a questa nuovo assetto urbanistico dell'Zona B5 - PR18B - che comprende il complesso del Consorzio Agrario di Siena, di seguito riportata (Fig. 2) con l'Unità Minima d'Intervento:

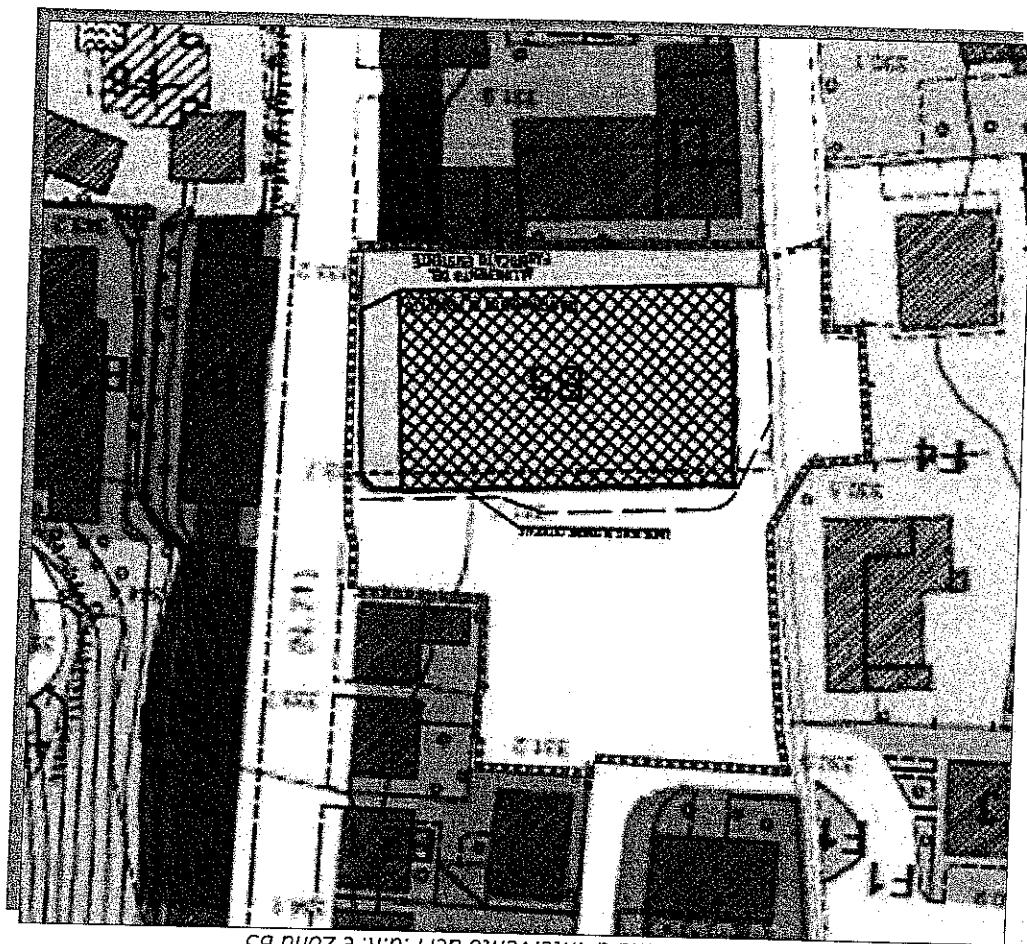


Fig. 2  
Unità Minima d'Intervento del P.d.R. e Zona B5

L'Unità Minima d'Intervento, la cui estensione e' pari a circa mq. 6130, e' costituita da due aree

MICHELE MARIOTTINI

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44 14.891  
StudioTecnico@michelemariottini.it

con differente destinazione urbanistica:

1. Zona B5 (con norma speciale N 47B) con superficie pari a circa mq. 2556 assimilabile al concetto di Superficie Fondiaria ;
2. Viabilità Pubblica di cui all'art.37 del R.U. vigente ed aree di parcheggio con superficie pari a circa mq. 3580.

I Parametri Edilizi a cui atterrarsi sono i seguenti:

**Zona B5 N 47B**

**VOLUME EDIFICABILE - B5 P.D.R.**

Superficie	Volume	l.f.
Lotto B5	Max Edificab.	Art. 19.5 NTA
2556,00 [mq]	7668,00 [mq]	
		3,00 [mq/mq]

**RAPPORTO DI COPERTURA - B5 P.D.R.**

Superficie	Superficie	R.C.
Fondiaria	Coperta Max	Max Edificab.
2556,00 [mq]	1917,00 [mq]	0,75 [mq/mq]

**ALTEZZA FUORI TERRA**

H. max. : 12,00 ml

**PIANI FUORI TERRA MAX.**

Piani F.T. max. 3

**PIANI INTERRATI MAX.**

Piani Inter. max. 1

Relativamente alla distanza dai confini e dai fabbricati i Parametri a cui atterrarsi sono i seguenti:

- **DISTANZA DAI CONFINI:** Per le distanze dai confini, sugli allineamenti modificati che riguardano proprietà dell'Amministrazione Comunale, questa stessa con l'Approvazione del P.d.R., accetta la deroga agli allineamenti e le distanze indicate nel progetto di P.d.R. approvato, a cui si rinvia nello specifico. Per le distanze sugli allineamenti mantenuti rispetto ai confini si conferma la possibilità di utilizzare gli allineamenti pre-esistenti e documentati nel P.d.R.
- Ai fini del calcolo e della verifica relativamente alla distanza dai confini, non sono da considerarsi gli elementi quali:
- corpi illuminanti
  - macchine per impianti di condizionamento e di refrigerazione o comunque tutti i

**MICHELE MARIOTTINI**

L.R.T. 28/2005 Reg. 15/R/2009	1937 mq	968 mq	parcheggi di relazione	PR	77 n. p. + area manovra	Identificati in aree colore MAGENTA - Tavola 2.9 P.d.R.
L.122/1989	869 mq	432 mq	parcheggi privati	PV	35 n. p. + area manovra	Identificati in aree di colore ROSSO - Tavola 2.9 P.d.R.
D.M. 1444/1968	697 mq	348 mq	parch. pub. ad uso pubbl.	PP	28 n. p.	Identificati in aree di colore BLU - Tavola 2.9 P.d.R.
		348 mq	Verde			Identificati in aree di colore VERDE - Tavola 2.9 P.d.R.

**MICHELE MARIOTTINI**

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.991  
StudioTecnico@michelemariottini.it

Relativamente agli Standard Urbanistici i Parametri a cui attenersi sono i seguenti:

- corpi illuminanti
- macchine per impianti di condizionamento e di refrigerazione o comunque tutti i componenti necessari e facenti parte degli impianti tecnologici in genere e/o relativi a
- apparecchi meccanici tecnologici ;
- elementi relativi all'abbattimento del rumore, pensiline, elementi architettonici aperti e/o di arredo urbano.

gli elementi quali:

Ai fini del calcolo e della verifica relativamente alla distanza dai fabbricati, non sono da considerarsi delle pareti frontistanti.

purchè siano rispettate le distanze minime esistenti nello stato attuale degli edifici, sugli allineamenti ristrutturazione e/o la ricostruzione anche totale e/o la nuova costruzione a distanze inferiori a m. 10, sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, relativamente dalle distanze tra i fabbricati, è ammessa la liti del complesso gli allineamenti saranno modificati come indicati nel P.d.R. approvato. Perciò ai potrà essere mantenuto l'allineamento esistente come documentato nel P.d.R. approvato. Sugli altri particolareggiati" e riguarda la riqualificazione di edifici esistenti, lungo il confine sud della part. 302, del D.M. 1444/1968 e dell'art. 30 c.1 lett. A della L.98/2013, visto che il P.d.R. e' compreso tra i "piani DISTANZA DAI FABBRICATI: Riguardo alle distanze da confini e dai fabbricati, ai sensi dell' art. 9

Superfici Coperte.

Le pensiline e gli sbalzi in genere, non sono da computare e da considerarsi ai fini del calcolo delle

- e/o di arredo urbano.
- elementi relativi all'abbattimento del rumore, pensiline, elementi architettonici aperti
- componenti necessari e facenti parte degli impianti tecnologici in genere e/o relativi a
- apparecchi meccanici tecnologici ;

In merito all'individuazione e reperimento minimo delle aree da destinare a parcheggio ai sensi del LRT28/2005 - Parcheggi di Relazione, come previsto nella delibera di adozione e di approvazione del P.d.R. (adozione del C.C. N° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/2014 - approvazione adozione del C.C. N° \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_/2014) il Comune ha disciplinato la quantità da reperire nel P.d.R. ai sensi l'art. 29 c.4 e art. 28 c.2 lett. c) del Regolamento attuativo N° 15/R/2009, regolamento di attuazione della L.R.T. 28/2005 e ss.mm.ii.

La Tav. 2.9 del P.d.R. riporta lo schema planimetrico di progetto nel quale vengono individuate le aree destinate a parcheggio e verde ai sensi delle norme vigenti in materia.

La dotazione di standards relativa al Verde pubblico è determinata nella misura prevista dall'art. 5 del D.M. 1444/68. Tale superficie, ai sensi dell'art.5 c.2 della norma sopra indicata, è ridotta alla metà. Pertanto, per la S.U.L. in progetto di circa 1742mq, ai sensi della norma sopra prevista, risulta necessario prevedere almeno 348,40 mq a parcheggio e 348,40 mq a verde. Le aree verdi in progetto sono complessivamente di circa 330,00. Non essendo possibile reperire tutte le aree verdi per la natura dell'intervento stesso, tali aree verranno monetizzate in misura di 43,50€ al mq di verifica minima da versare al momento della firma della Convenzione stessa fra le parti.

Al R.U. vigente, nell' Art. 19 Zona B5 - Insediamenti misti eterogenei densi" delle N.T.A vigenti si aggiunge il comma 19.7.6 - Consorzio Agrario di Siena, Piazza Palagi (PR188)

### ART. 5

#### DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE

Sono ammesse le destinazioni d'uso già previste dalla Norma di R.U. per la zona B (art. 2 lett. b del D.M. 1444/68), tra cui produzioni artigianali legate alla trasformazione dei prodotti del territorio (trasformazione di materie prime per prodotti alimentari).

### ART. 6

#### ALLINEAMENTI, DISTANZE, DAI CONFINI, STRADE, FABBRICATI.

- DISTANZA DAI CONFINI: Per le distanze dai confini, sugli allineamenti modificati che riguardano proprietà dell'Amministrazione Comunale, questa stessa con l'Approvazione del P.d.R. deroga agli allineamenti e le distanze indicate nel progetto di P.d.R. approvato, a cui si rinvia nello specifico. Per le distanze sugli allineamenti mantenuti rispetto ai confini si conferma la possibilità di utilizzare gli allineamenti pre-esistenti e documenti nel P.d.R.

- DISTANZA DAI FABBRICATI: Riguardo alle distanze da confini e dai fabbricati, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/1968 e dell'art. 30 c.1 lett. A della L.98/2013, visto che il P.d.R. è compreso tra i "piani particolareggiati" e riguarda la riqualificazione di edifici esistenti, lungo il confine sud della



part. 302, potrà essere mantenuto l'allineamento esistente come documentato nel P.d.R. approvato. Sugli altri lati del complesso gli allineamenti saranno modificati come indicati nel P.d.R. approvato. Perciò ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, relativamente alle distanze tra i fabbricati, è ammessa la ristrutturazione e/o la ricostruzione anche totale e/o la nuova costruzione a distanze inferiori a m. 10, purchè siano rispettate le distanze minime esistenti nello stato attuale degli edifici, sugli allineamenti delle pareti frontistanti.

- DISTANZA DALLE STRADE: Per le distanze dalle strade in genere e dalla pubblica viabilità, sugli allineamenti modificati che riguardano proprietà dell'Amministrazione Comunale, questa stessa con l'Approvazione del P.d.R. deroga agli allineamenti e le distanze minime previste.

## **NORME PER GLI SPAZI PRIVATI E PUBBLICI, TIPOLOGIE EDILIZIE**

### **ART. 7**

#### **PARCHEGGI PUBBLICI, PRIVATI E VERDE**

E' prescritta la dotazione di aree di parcheggio pubblico ai sensi della norma vigente in modalita' analizzata e descritta al precedente art. 4 delle presenti N.T.A., nella quale si descrivono inoltre le modalita' di soddisfacimento degli standard urbanistici.

### **ART. 8**

#### **ACCESSI, SPAZI PRIVATI**

Gli accessi avvengono sulle viabilità principali della Strada Comunale Via Nazionale e da Via della Fantasia, come da schema planimetrico di progetto di Tav.2 del P.d.R. . Gli spazi privati, costituiti dalla corsia di carico di scarico e retro del fabbricato, dovranno essere adibiti a spazi accessori funzionali, nel quale sarà consentito di realizzare delle tettoie o logge coperte per il carico e scarico merce.

### **ART. 9**

#### **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Le tipologie edilizie sono descritte negli elaborati architettonici del Piano di Recupero, relativi allo schema di distribuzione planivolumetrica di progetto rappresentata nella Tav.2.

### **ART. 10**

#### **STANDARD**

Gli standard urbanistici sono descritti e rappresentati nel precedente art. 4 della presenti N.T.A.di piano.

**MICHELE MARIOTTINI**

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59 49 61 fax +39 178 44 14 891  
StudioTecnico@michelemariottini.it



MIRKO SERENI geometra  
RICCARDO CENDALI ingegnere  
SERENA ORLANDI architetto  
MICHELE MARIOTTINI geometra  
RICCARDO CENDALI ingegnere  
SERENA ORLANDI architetto  
MICHELE MARIOTTINI geometra  
RICCARDO CENDALI ingegnere  
SERENA ORLANDI architetto

Collaboratori / Consulenti:  
MIRKO SERENI geometra

Progettisti:  
MICHELE MARIOTTINI geometra  
RICCARDO CENDALI ingegnere  
SERENA ORLANDI architetto

Data / Aggiornamenti: B-01 rev6  
Marzo 2014

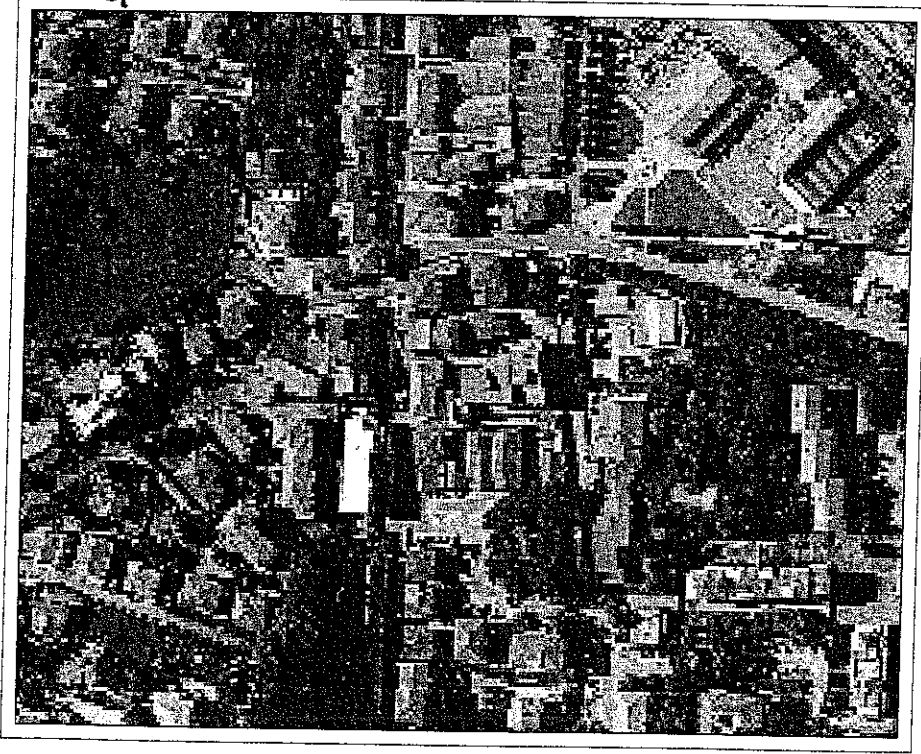
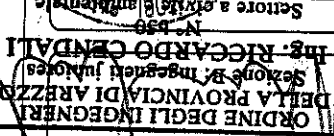
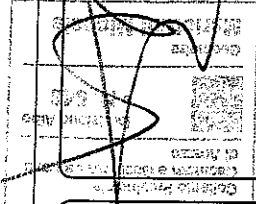
Scala:  
varie

OSSESSAZIONI  
a P.d.R. ADOTTATO D.C.C. n°11 del 28/01/2014  
Allegato A  
Schema di  
CONVENZIONE URBANISTICA

studio tecnico  
MICHELE MARIOTTINI  
Piazza Torioli n. 14, 52011 Bibbiena (AR) - tel. +39 0575 594961 fax +39 0575 4414891  
studiotecnico@michelemariottini.it  
progettazione, direzione lavori, progettazione, servizi tecnici, progettazione

OGGETTO:  
OSSESSAZIONI al P.d.R. ADOTTATO D.C.C. n°11-28/01/2014  
Rigenerazione urbana del complesso commerciale esistente  
e della aree pubbliche, parcheggi ed aree verdi adiacenti  
ubicate in piazza Palagi, Bibbiena Stazione.

Committente:  
CONSORZIO AGRARIO DI SIENA  
SOCIETA' COOPERATIVA  
con sede in Via Pianigiani, 9 - 53100 - SIENA



COMUNE DI BIBBIENA  
Provincia di Arezzo

---

---

Schema di Convenzione

—  
—  
A 1  
ALLEGATO

COMUNE DI BIBBIENA  
PROVINCIA DI AREZZO

N° del Repertorio

N° della Raccolta

REPUBBLICA ITALIANA

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA REGOLANTE I  
RAPPORTI TRA COMUNE E SOGGETTO ATTUATORE PER  
L'ESECUZIONE DI UN PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO  
EDILIZIO URBANO POSTO IN BIBBIENA STAZIONE DI PROPRIETA'  
DEL CONSORZIO AGRARIO DI SIENA, VIA UMBRO CASENTINESE**

L'anno ..... , il giorno ..... del mese di .....  
in ..... , via .....  
innanzi a me ..... iscritto presso il Collegio Notarile  
di .....

SI SONO COSTITUITI

da una parte :

**Comune di BIBBIENA** , soggetto concorrente, con sede in Via Berni 25,  
52011, Bibbiena (AR) c.f. 00137130514 rappresentato in questo atto dal  
..... , che interviene non in proprio  
ma in qualità di Tecnico Comunale ai sensi del vigente Statuto del Comune di  
BIBBIENA, ove domiciliato per la carica presso la Casa Comunale, Codice  
Fiscale n. ...., a questo atto autorizzato in  
virtù della Deliberazione del Consiglio comunale n. .... del  
..... eseguita ai sensi di legge ;



e dall'altra :  
**CONSORZIO AGRARIO DI SIENA, Società Cooperativa, soggetto**  
proponente, con sede in Via Pianigiani, 9 - 53100 - SIENA, c.f. 00049520521,  
legalmente rappresentata da Ligas Fausto, nato a Nurri (CA) in data 08/05/1958  
c.f. LGS FST 58E08 F986A e da Bizzarro Giovanni nato a Pozzonovo (PD) in  
data 13/06/1956 c.f. BZZ GNN 56H13 G963P, che di seguito saranno definiti  
"Proponente o Soggetto proponente" per l'esecuzione di un Piano di Recupero  
secondo l'art. 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457, l'articolo 28, comma quinto,  
della legge 17 agosto 1942, n. 1150 s-m-i- e l'art. 73 della Legge Regionale del 03  
gennaio 2005, n° 1.

I costituiti, in proprio e nella qualità di proprietari, intervengono alla presente  
convenzione urbanistica per l'esecuzione di un Piano di Recupero, in attuazione  
degli artt. 3,4,5,6,7,8 e 19 (Zona B5) delle Norme tecniche di attuazione del  
Regolamento Urbanistico, piano relativo ad un'area urbana posta in loc. Bibbiena  
Stazione, costituita dalla sede del Consorzio Agrario Provinciale di Siena, da  
Piazza Palagi e da parte di Via della Fantasia, così come meglio identificata di  
seguito e nel progetto approvato.

Della identità personale e dei poteri dei costituiti io Notaio sono certo.

Gli stessi d'accordo tra loro e con il mio consenso dichiarano di rinunciare  
all'assistenza di testimoni.

### PREMESSO

-----\*

Che il Piano di Recupero interessa un'area in Bibbiena Stazione, contenuta  
tra via Umbrò Casentinese (ex S.S. 71) e via della Fantasia, comprendente  
Piazza Palagi ed estesa complessivamente circa mq. 6.130, fatte salve le  
variazioni di minima entità che seguiranno i frazionamenti catastali da  
effettuarsi, contraddistinta al C.T./C.F. del Comune di BIBBIENA nel Foglio  
n. 80, p.lle e/o parti di esse n. 302 C.F., 336 C.F., 506 C.F., di proprietà dei  
Sig.ri soprannominati ed inoltre al Foglio n. 80, p.lle e/o parti di esse n. 683

C.T. 453 C.F. ed aree pubbliche del Comune di Bibbiena, il tutto confinante nell'insieme Fig. 80 part. II le 311, 436, 527, 560, 1016, 1012, 303, 787, 788, 789, 790 ed aree pubbliche, come da estratto cartografico catastale allegato, salvo se altri. La presente convenzione prevede inoltre la riqualificazione di alcune aree adiacenti, mediante l'esecuzione di opere di urbanizzazione (progetto allegato sotto la lettera A) esterne al perimetro interessato dal piano di recupero, di proprietà del Comune di Bibbiena, estese complessivamente circa mq. 6520 e distinte al Foglio n. 80, p. II le e/o parti di esse n. 683, 1052, 816, 700, 1016.

Che detti terreni sono compresi nelle zone "B5, F1, F4", strade e piazze e in parte soggetti a piano di recupero denominato "PR 18B", secondo le norme del vigente Regolamento Urbanistico e nel rispetto delle Leggi Nazionali e Regionali;

Che il Consiglio Comunale ha adottato il Piano di Recupero con delibera del Consiglio Comunale n. .... del .../.../2014 e successivamente ha approvato il Piano di Recupero ed il presente schema di convenzione con delibera del Consiglio Comunale n. .... del .../.../2014, deliberare delegate alla presente convenzione sotto la lettera B);

Che le opere di urbanizzazione extra comparto, inerenti la riqualificazione del parco urbano che si trova tra il plesso scolastico, Piazza Avis, via della Segheria e il centro sociale di Bibbiena Stazione, aree meglio individuate negli elaborati del progetto allegato (Allegato A) e interamente di proprietà pubblica, saranno a totale carico del soggetto proponente, dovranno essere completate entro il termine perentorio di mesi 36 dalla sottoscrizione del presente atto e il loro integrale completamento vincolerà il rilascio dell'attestazione di agibilità per tutti i fabbricati;

che a tal fine si fa espresso riferimento ai seguenti documenti depositati agli atti del Comune di Bibbiena:

La Convenzione ha per oggetto il recupero dell'area soggetta a "PR 18B" in Piazza Palagi, Bibbiena Stazione, e la riqualificazione di alcune aree pubbliche extra comparto limitrofe all'unità minima di intervento, di proprietà del "CONSORZIO Agrario di Siena, Società Cooperativa", soggetto proponente ed attuatore, e del Comune di Bibbiena.

Sono parte integrante e sostanziale della convenzione le premesse, gli

### ART. 1. OGGETTO DELLA CONVENZIONE

#### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Tutto ciò premesso, è da intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto, tra il Comune di Bibbiena ed il Proponente,

presso il Genio Civile di Arezzo;

- Relazione preliminare di fattibilità geologica e geotecnica depositata
- Schema di convenzione;
- Norme Tecniche di attuazione del piano di recupero;
- Stima preliminare delle opere di urbanizzazione;
- Relazione tecnica delle opere di urbanizzazione;
- comparto per la riqualificazione del parco urbano dell'area d'intervento, Progetto delle opere di urbanizzazione extra adeguamento della rete di illuminazione pubblica, Progetto opere a verde adeguamento e razionalizzazione della viabilità esistente, Progetto di Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione: Progetto di d'intervento: aree pubbliche e private;
- Relazione tecnica del Piano di recupero contenente: Documentazione Cartografica generale, Planimetria generale, Rilievo piano-altimetrico, Sezioni Territoriali, Impianto planivolumetrico di progetto, Calcolo delle superfici, Documentazione fotografica, Individuazione dell'area

ne  
co,  
lle  
ea  
di  
di  
le  
a

allegati, i documenti tutti, depositati agli atti del Comune di Bibbiena. Le opere, gli impianti, i manufatti di cui ai successivi articoli dovranno essere eseguiti nel rispetto della convenzione approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. del ..... e non potranno essere modificati se non previo formale consenso della Giunta Comunale.

### ART. 2. OBBLIGHI

Il Soggetto Proponente si impegna per se, successori ed aventi causa ad osservare gli impegni assunti nella presente convenzione ed a rispettarli in ordine all'attuazione del progetto dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione approvati.

### ART. 3. DESCRIZIONE INTERVENTI

L'area interessata dall'intervento, regolato dalla presente convenzione, come già descritto in parte in premessa, è disciplinata specificatamente dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero approvato, in coerenza con la zona urbanistica "B5". La superficie individuata come area minima d'intervento è estesa circa 6.130 mq e destinata indicativamente nel seguente modo:  
• circa mq 1.867 alla edificazione prevista dal recupero, con demolizione e ricostruzione del fabbricato principale, ovvero edificazione privata;

- circa mq 330 a verde pubblico;
- circa mq 2351 a strada pubblica e marciapiedi;
- circa mq 750 a parcheggio pubblico;
- circa mq 642 a viabilità second. pub. e viabilità con parcheggi privati;
- circa mq 150 di sistemazione di marciapiedi fuori area d'intervento e relativa sistemazione di accessi carrabili esistenti (circa 24,00mq).

Le aree verdi fuori comparto, da riqualificare ai sensi della presente convenzione, sono estese circa mq 6520.

Il volume totale realizzabile nell'area B5, identificata in progetto, è pari a

mc 7668 (2556 mq moltiplicati per l'indice di fabbricabilità, pari a 3), con destinazione prevalentemente commerciale. Le aree riservate a parcheggio pubblico, a verde pubblico sono conformi a quanto previsto dal D.M. 1444/68, dalla legge.122/89, dalla legge regionale n.28/2005 e dal regolamento regionale approvato con D.P.G.R. n.15/R/2009, in riferimento alle disposizioni vigenti per la zona omogenea di completamento denominata "B".

Tenendo conto della situazione dei luoghi si applicano l'art.29 comma quarto e l'art. 28 comma secondo lettere c) e d) del Regolamento 1 aprile 2009, n.15/R.

La distribuzione quantitativa delle destinazioni d'uso, nell'ambito delle zone che complessivamente costituiscono il piano urbanistico, è vincolante.

Per la descrizione delle opere di urbanizzazione, composte da reti distributive, strade, parcheggi, verde pubblico, relativi impianti tecnologici, e per la descrizione delle caratteristiche tipologiche - costruttive delle costruzioni previste nel recupero è fatto specifico riferimento agli elaborati tecnici sopra indicati, approvati prima della stipula della presente convenzione.

Tali progetti, in fase esecutiva, dovranno inoltre essere corredati dagli eventuali nulla-osta delle autorità preposte e/o competenti.

#### ART.4. AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E DISCIPLINA DELLE PERMUTE

Relativamente alle aree per le opere di urbanizzazione, in osservanza ai disposti della Legge Urbanistica vigente, il Soggetto proponente si obbliga per sé, e per i suoi successori ed aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di Bibbiena le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dallo schema progettuale facente parte del Piano di Recupero approvato, che non siano già di proprietà pubblica.

Il trasferimento delle opere al Comune avverrà dopo l'effettuazione del

collaudo delle opere di urbanizzazione, come successivamente descritto e disciplinato.

Le opere di urbanizzazione realizzate da parte dei proponenti saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale, dovranno essere comunque conformi ai progetti approvati dal Comune, comprendenti gli appositi capitoli descrittivi ed i costi presunti delle singole opere; saranno altresì eseguite secondo le disposizioni delle autorità istituzionalmente preposte e/o competenti (Enel, Telecom, Nuove Acque spa, Aziende Municipalizzate, Consorzi, ecc.).

Il P.d.R. approvato prevede la permuta tra il Comune di Bibbiena ed il Soggetto proponente di alcune aree pressoché di pari dimensioni, così come indicate nell'Allegato A-4 alla presente convenzione. Le superfici oggetto di permuta hanno diverse destinazioni urbanistiche, sia nell'attualità che in conseguenza all'approvazione della variante contestuale al piano attuativo. Ai sensi della delibera G.C. n. 37 del 23/02/2011, a tali aree si attribuisce il medesimo valore unitario di mercato.

La permuta è articolata nel seguente modo:

- dal SOGGETTO PROPONENTE al COMUNE DI BIBBIENA la superficie posta a Ovest del principale fabbricato oggetto di P.d.R. (area frontistante all'attuale scuola materna in Via della Fantasia), attualmente occupata da parte dell'edificio esistente, mentre in progetto è prevista la realizzazione di marciapiede, parcheggi, verde e parte di viabilità per un totale di superficie oggetto di permuta di circa 170,00 mq;
- dal COMUNE DI BIBBIENA al SOGGETTO PROPONENTE parte di area oggetto di ampliamento del fabbricato in progetto, consentito dall'ampliamento della sottozona "B5". La superficie è costituita da una striscia posta a Nord del principale fabbricato oggetto di P.d.R. (area su P.zza Palagi), attualmente occupata dalla sede stradale pubblica, marciapiede ed aree di servizio, mentre in progetto è prevista che sia occupata da parte del fabbricato in progetto

Il dimensionamento e le caratteristiche dei marciapiedi da realizzare lungo la viabilità è stabilito al momento del rilascio del permesso a costruire relativo alle opere di urbanizzazione, senza tuttavia incidere sulla capacità edificatoria delle

- eventuali modifiche alle reti ed infrastrutture esistenti.
- impianto di illuminazione pubblica;
- verde pubblico e messa a dimora di siepi e alberi di piccolo/medio fusto;
- parcheggi pubblici;
- strade e marciapiedi;

architettoniche, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:  
sulla riduzione dell'impermeabilizzazione e sulla eliminazione delle barriere comunque nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada, delle normative propria cura e spese, conformemente alle indicazioni dello schema di Piano e Il proponente si obbliga, per sé e per i propri aventi causa, a realizzare a

#### ART. 5. ONERI DI URBANIZZAZIONE

titoli di proprietà, il tutto a cura e spesa del proponente.  
fine di ripristinare la mappa catastale in atti precedentemente, corrispondente ai sottoscrivere la documentazione necessaria per operare le rettifiche catastali ai attuali mappe catastali. L'Amministrazione Comunale di Bibbiena si impegna a catastale ed i titoli di proprietà, si rileva la necessità di aggiornare e modificare le Inoltre, a seguito dell'incongruenza emersa tra la rappresentazione con delibera G.C. n. 37 del 23/02/2011).  
mq necessario ad eguagliare le aree permutate (valore attribuito alla zona "B5" soggetto proponente dovrà corrispondere al Comune la somma di € 60,00 per ogni proprietà pubblica a seguito della permuta sia inferiore di quella privata, il vengano ad assumere una diversa dimensione, e solo nel caso che la superficie di Qualora, successivamente al frazionamento specifico, le suddette aree per un totale di superficie oggetto di permuta di circa 170,00 mq.

L'esecuzione delle opere esterne ed interne al perimetro del Piano di recupero, anche se autorizzate con permessi a costruire non contestuali, seguiranno le seguenti fasi e procedure negoziate di seguito indicate.

La richiesta dei permessi di costruire, al momento del deposito presso l'amministrazione, dovranno contenere la progettazione esecutiva delle opere con computo metrico estimativo dal quale si rilevi l'entità esatta dei lavori da eseguire. Il proponente, in proprio e/o per i suoi aventi causa, si impegna alla realizzazione, quali INTERVENTI DI PUBBLICO INTERESSE, di tutte le opere di urbanizzazione primaria individuate dal citato progetto di piano di recupero, secondo quanto meglio illustrato ai successivi punti e precisamente:

- Riorganizzazione della viabilità carrabile con realizzazione di sede stradale varia ed aree di sosta, individuati dagli elaborati progettuali, espressamente alla Tav. 2, in scala 1:500, descrivente lo stato di progetto;

#### ART. 6. ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri relativi ai costi di costruzione per la sostituzione edilizia e per la realizzazione di ogni edificio, dovuti in relazione alla destinazione commerciale e a totale carico del proponente, devono essere corrisposti al Comune al momento del rilascio degli atti abilitanti, nella quantità in vigore in tale momento, in unica soluzione e con le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, interne ed esterne al perimetro del piano di recupero, che il soggetto proponente si impegna a realizzare e cedere gratuitamente al Comune.

Il rilascio dei permessi a costruire per gli edifici compresi nel piano, indistintamente e fino a concorrenza dell'importo indicato nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, interne ed esterne al perimetro del piano di recupero, che il soggetto proponente si impegna a realizzare e cedere gratuitamente al Comune, è subordinato al contributo di urbanizzazione previsto dalla L.R. 1/2005, afferente il computo del contributo di urbanizzazione delle predette opere da parte del proponente va a superfici interessate, che rimane quella indicata negli elaborati urbanistici approvati. La realizzazione delle predette opere da parte del proponente va a



- Riorrganizzazione della viabilità pedonale con la realizzazione di percorsi contraddistinti anche da marciapiedi, individuati dagli elaborati progettuali espressamente alla Tav. 2, in scala 1:500, descrittivo lo stato di progetto;
- Opere eventuali di adeguamento/spostamento sui sottoservizi, eseguite a seguito della riorrganizzazione delle viabilità carrabili e del posizionamento dell'immobile in oggetto, oltre che i canonici interventi di allaccio alle varie utenze;
- Riorrganizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica esistente;
- Riorrganizzazione delle aree verdi presenti in Piazza Palagi, come previsto nel progetto di P.d.R.;
- Realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e manufatti compresi nel progetto;
- Sistemazione del Parco Urbano esistente tra Piazza Avis, il Plesso Scolastico, via della Segheria e il Centro Sociale di Bibbiena Stazione, esterno al perimetro del piano attuativo, così come indicato nella Relazione del P.d.R. e negli Allegati A-2, A-3 alla presente Convenzione Urbanistica.
- Manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e degli impianti sopra specificati, nell'osservanza di quanto disposto negli articoli successivi, e comunque sino alla eventuale cessione delle aree all'Amministrazione Comunale e al loro collaudo definitivo.
- Le opere di urbanizzazione primaria ed gli interventi previsti in genere dal piano sono, nel dettaglio:
  - Opere stradali, compresi i parcheggi e i marciapiedi, con esclusione dei cordoni stradali in calcestruzzo, dello strato di usura delle carreggiate, delle pavimentazioni dei marciapiedi, dei percorsi pedonali e delle opere per la regimazione delle acque meteoriche;
  - Adeguamento/spostamento di canalizzazioni e condotte esistenti delle

utenze e sotto servizi al progetto di riorganizzazione del traffico e del progetto planimetrico del nuovo edificio;

- Adeguamento dell'impianto di illuminazione pubblica, canalizzazioni;
- Eventuali movimenti terra e piantumazioni delle essenze come indicato nel progetto;
- Interventi necessari agli allaccio alle utenze tecnologiche;
- Generali opere di completamento stradale e pedonale ed finiture di arredo urbano nell'area d'intervento e tratti limitrofi coinvolti;
- Opera di riqualificazione e finitura di arredo urbano del tratto di marciapiede di proprietà privata di più soggetti in Via Umbrò Casentinese, catastalmente inquadrato nelle particelle o parti di esse Fig.80 parte le diverse proprietà del tratto in oggetto, la riqualificazione sarà autorizzata al momento del rilascio o comunicazione di opportuno titolo edilizio col consenso delle diverse proprietà, che potranno eventualmente essere rappresentate in accordo anche da un solo soggetto;
- Nuova eventuale segnaletica stradale orizzontale e verticale, secondo quanto richiesto dal Comune di Bibbiena;
- Recupero e riorganizzazione del Parco Urbano posto a Ovest del centro sociale e della scuola materna, con nuovi percorsi pedonali, punti aggregativi, aree giochi ed installazioni.

Il termine massimo per l'esecuzione dei lavori inerenti le opere di urbanizzazione interne ed esterne all'unità minima di intervento è fissato in ventiquattro mesi.

Nel caso di inadempienza da parte del Proponente, il Comune, previa intimazione con assegnazione di un termine di 30 giorni, deve avere facoltà di sostituirsi al Proponente stesso nell'esecuzione delle opere, avvalendosi per risarcirsi della spesa della cauzione di cui all'art. 8, senza bisogno di alcuna

autorizzazione da parte del Proponente e con il pieno diritto di attivare le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia finanziaria, come costituita.

Il Proponente è tenuto alla garanzia ed agli obblighi disciplinari degli artt. 1667, 1668, 1669 C.C., a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui sopra. All'emissione del certificato di collaudo definitivo le opere di urbanizzazione ed i manufatti sopra elencati, sono trasferiti al patrimonio indisponibile del Comune, ai sensi delle leggi vigenti e della presente convenzione, i quali ne assumono immediatamente la gestione e la manutenzione.

La cessione gratuita al Comune, ovvero agli enti di cui sopra, di tutte le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria, deve avvenire al più tardi entro 90 (novanta) giorni dall'avvenuto collaudo definitivo delle opere.

L'importo del versamento degli oneri complessivi per la realizzazione del progetto del Piano di recupero ammonta a €53.375,52, così come descritto da

tabella :

Superficie Coperta [mq]	1838,00	H virtuale [mc/mq]	3,00	Volume [mc]	5514,00	OO.UU. I°	Tabella A-3A	e/mc	5,69	€31.374,66
Ar. 65 RE						OO.UU. 2°	Tabella A-3B	e/mc	3,99	€22.000,86
										€53.375,52
										tot.
										Valori 2014

**ART. 7. DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME EDILIZIE**

La superficie delle aree individuate dal Piano di recupero è suddivisa in:

- Zona destinata all'edificazione privata per circa 1838,00 mq ;
- Zone destinate a percorsi pedonali di circa 687,00 mq (sono stati inclusi tratti esistenti su di cui si eseguiranno anche solo interventi di adeguamento o risistemazione) ;
- Zona destinata a parcheggi pubblici di circa 721,00 mq (sono state incluse aree anche esistenti su di cui si eseguiranno anche solo interventi di adeguamento o risistemazione) ; ;

relative alle superfici a standard di verde e parcheggio, pubblico e privato, ai sensi  
Per la natura dell'intervento dovranno essere soddisfatte le verifiche

### ART. 8 DETERMINAZIONE STANDARD VERDE E PARCHEGGI

e le pareti finestrate già esistenti.  
esistenti posti a distanza inferiore a metri dieci, potrà mantenere la stessa sagoma  
L'edificio oggetto di sostituzione edilizia, sui lati a confine con i fabbricati  
Regolamento Edilizio, dalle specifiche norme della Regione e dello Stato,  
di attuazione alligate al progetto, dalle norme del Regolamento Urbanistico, dal  
come previsto dalle tavole di progetto del piano di recupero, dalle relative norme  
rispetto dei parametri urbanistici e delle distanze dai confini e dalle strade, così  
interventi relativi al fabbricato in Zona B5. L'edificazione potrà avvenire nel  
urbanizzazione potrà essere contestuale al rilascio del titolo abilitativo per gli  
Il Rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di  
tutti i fabbricati.

loro integrale completamento vincolerà il rilascio dell'attestazione di agibilità per  
entro il termine perentorio di mesi 24 dalla sottoscrizione del presente atto e il  
6520 mq circa ed esterno al perimetro d'intervento, dovranno essere completate  
Le opere previste nel Parco urbano, da riorganizzare ed arredare, esteso  
330 mq circa.

- Zona Verde del P.d.R. all'interno dell'area di intervento (Piazza Palagi) di  
e parcheggio privato di mq. 425,00 circa ;
- Zone destinate a viabilità carrabile privata a servizio dell'attività di vendita  
parcheggio pubblico esterno al P1° (rampa) di mq. 230,00 circa ;
- Zone destinate a strada carrabile secondaria a servizio dell'ingresso e del  
interventi di adeguamento o risistemazione) ;
- Zone destinate a strada carrabile pubblica principale di mq. 820,00 (non  
sono stati considerati i tratti esistenti su di cui si eseguiranno solo

della normativa vigente, come rappresentato nell'Allegato A-2 alla presente convenzione, che riporta lo schema planimetrico dell'individuazione delle aree.

Le aree a standard pubblico saranno nella misura prevista dall'art.5 comma secondo del D.M. 1444/68 (40 mq per ogni 100 mq di SUL, con la dotazione di almeno il 50% di essa a parcheggio). Pertanto, per la Superficie di pavimento (art. 5 D.M. 1444/68) in progetto pari a 1742 mq, risulta necessario prevedere 348,40 mq a parcheggio, che sono reperiti interamente, e altrettanti a verde. Le aree verdi individuate complessivamente sono pari a mq 330,00; pertanto verranno monetizzati mq 48,40 al prezzo unitario di € 43,50, per l'importo complessivo di € 800,40, da corrispondere al Comune di Bibbiena alla firma della presente Convenzione.

Essendo il volume urb. in progetto pari a circa 5514,00 mc, ai sensi della normativa vigente risulta necessario prevedere almeno 551,4 mq a parcheggio privato, incluse le aree di manovra; il P.d.r. reperisce circa mq. 875,00 incluse aree di manovra, perciò con un eccedenza di circa 323 mq.

In relazione al parcheggio ad uso pubblico di relazione (1,5 mq/mq) si applicano l'art. 29 comma 4 e l'art. 28 comma 2 lett. c) - d) del Regolamento di attuazione della L.R.T. 28/2005.

## ART.9 GARANZIA ED IMPEGNI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai precedenti articoli, il Proponente, per sé e per i propri aventi causa, assumono le sotto elencate obbligazioni e si impegnano a costituire, prima del rilascio del permesso a costruire per le opere di urbanizzazione e comunque prima dell'inizio dei lavori relativi ad ogni fabbricato, a favore del Comune di Bibbiena, a garanzia della corretta esecuzione delle stesse opere, fidejussione bancaria o polizza assicurativa di importo pari al valore indicato nei computi metrici estimativi approvati delle opere interne ed esterne al comparto, e quindi di

Euro 318.000,00, maggiorato del 20 % come da norme regolamentari  
(€200.000,00 + €50.000,00 + €15.000,00) + € 53.000,00), del quale per le opere  
extra comparto come da stima preliminare dell' Allegato A-3 e A-5. Detta  
cauzione deve soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune,  
con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C.C.; lo  
svincolo di tale cauzione (fideiussione o polizza), che deve garantire  
l'obbligazione assunta fino all'emissione del certificato di collaudo definitivo,  
avviene a cura del Comune ed a richiesta dei Soggetti proponenti.

#### ART. 10 VARIANTI

Qualsiasi variante sostanziale al progetto delle opere di urbanizzazione  
interne al perimetro del piano di recupero deve essere autorizzata dal Comune con  
le stesse procedure di approvazione. Le varianti relative alle opere di  
urbanizzazione esterne al perimetro, invece, sono comunque approvate con  
deliberazione della Giunta Comunale.

#### ART. 11 ALIENAZIONI, TRASFERIMENTI, REGISTRAZIONI E TRASCRIZIONI, CONTROVERSIE E SANZIONI

Il Proponente può trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli  
immobili oggetto di recupero, i patti qui sottoscritti solo subordinatamente al  
trasferimento dell'impegno alla realizzazione unitaria delle opere pubbliche, nei  
tempi e nei modi stabiliti con il presente atto. Il Proponente subentrante deve  
costituire nuova fideiussione bancaria o polizza assicurativa di cui al precedente  
art. 8 e secondo le medesime caratteristiche ivi prescritte.

Le spese di registrazione, trascrizione e bolli conseguenti al presente atto  
ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune vengono assunte  
dal Soggetto Proponente, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali  
previste dalle leggi vigenti.

Il proponente autorizza il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari di  
Arezzo a trascrivere presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui

ente  
a:  
ma  
di  
(art.  
8,40  
erdi  
mo  
di €  
nte  
ella  
gio  
ree  
si  
di

Letto, approvato e sottoscritto.

..... domicilio

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono richiamate le sanzioni discendenti dalle disposizioni di legge.

Nel caso di violazione alle norme contrattuali tutte del presente atto sono con foro competente il Tribunale di Arezzo.

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia che comunque si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, le parti si rimettono fin d'ora al giudizio come previsto dalla legge, nonché al Regolamento Edilizio ed Urbanistico vigenti del Comune di Bibbiena.

Per quanto non contemplato nella presente convenzione si fa specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, assunte, con esonero dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

866

- 955
- 956
- 957
- 958
- 959
- 960
- 962
- 963
- 964
- 965
- 966
- 967
- 968
- 969
- 970
- 971
- 972
- 973

904

1051

1015




BBB

153

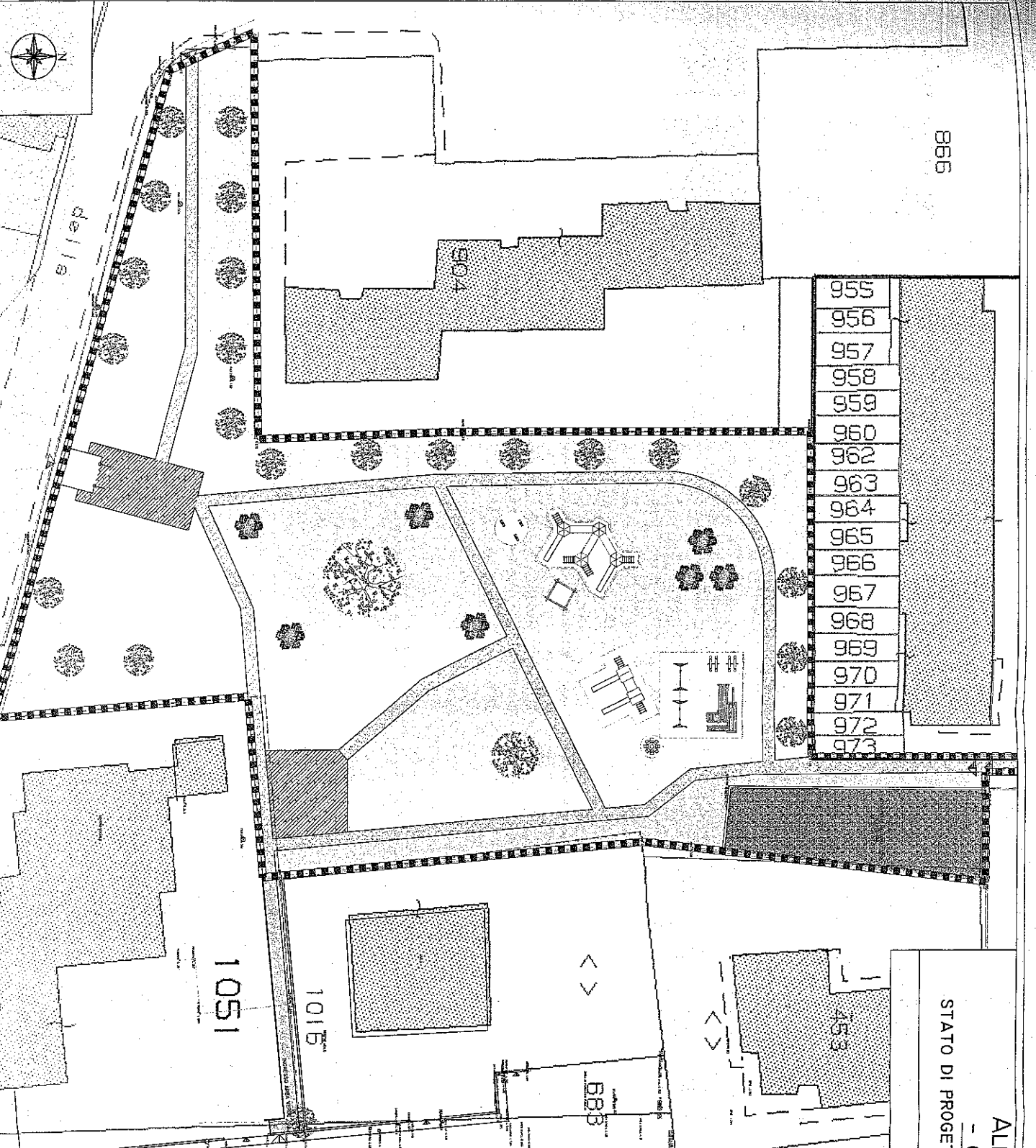
ALLEGATO A-2, 2  
 - CONVENZIONE -  
 STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA AREA VERDE

Scala 1:500  
 Piano 204 - 80\_Rev.6

**LEGENDA**

-  AREA VERDE DA RIQUALIFICARE A SEGUITO DI ACCORDO CONVENZIONALE
-  ESTENSIONE COMPLESSIVA AREA VERDE (SUF. 6000mq CIRCA)
-  ACCESSI PEDONALI

**MICHELE MARIOTTINI**  
 Studio Tecnico  
 Via ... ..  
 ... ..





---

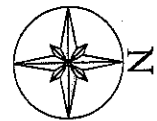
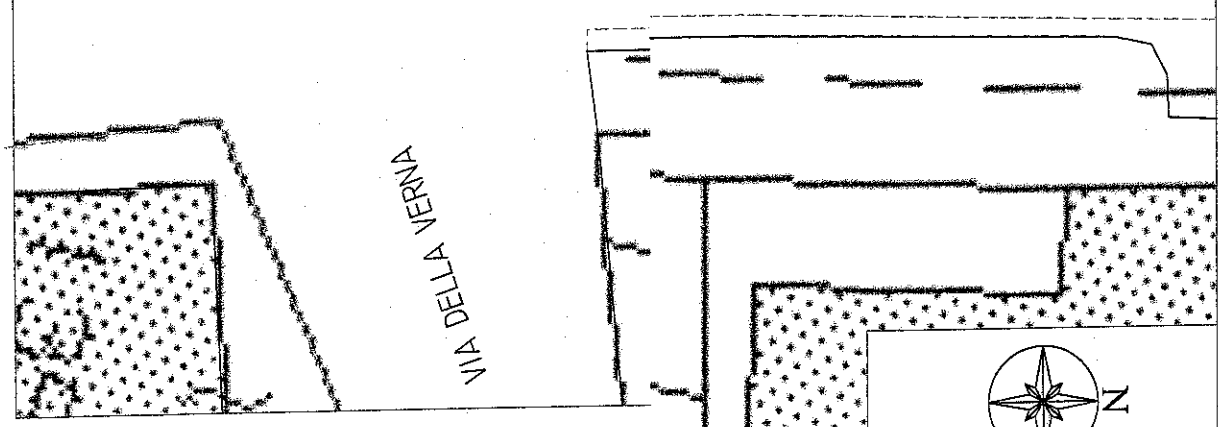
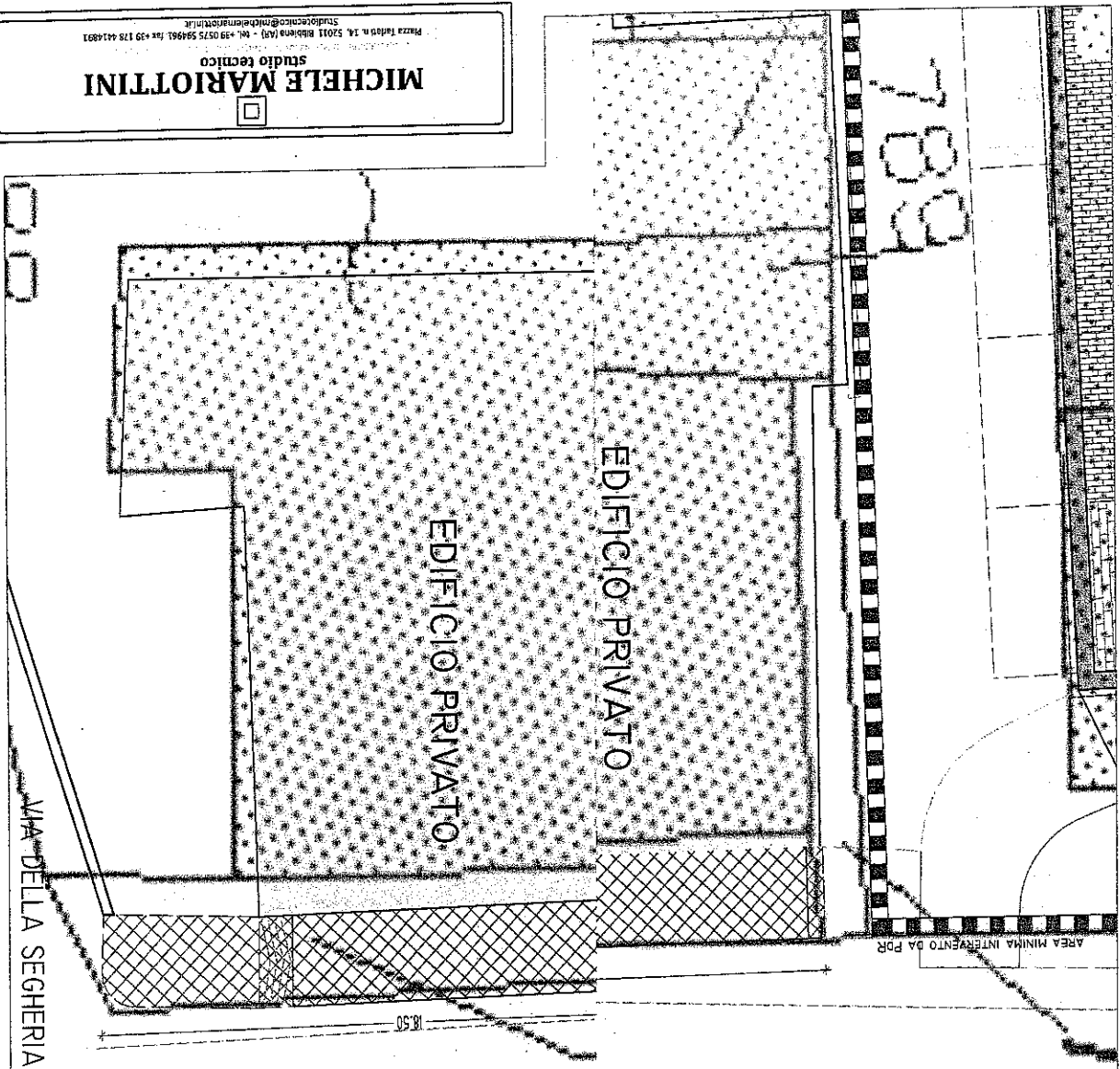
---

Schema planimetrico e Stima preliminare delle opere fuori Piano di Recupero  
- Marciapiede Via Umbro Casentinense -

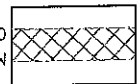
ALLEGATO  
A 5

**MICHELE MARIOTTINI**  
studio tecnico

Piazza Tadino n. 14, 50131 Bobbione (AR) - Tel. +39 0575 504961, fax +39 0575 4414931  
Studio Tecnico Michele Mariottini s.r.l. - Via S. Maria Maddalena n. 14, 50131 Bobbione (AR)



MARCIAPIEDE  
OGGETTO DI RECUPERO



LEGENDA

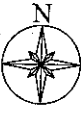
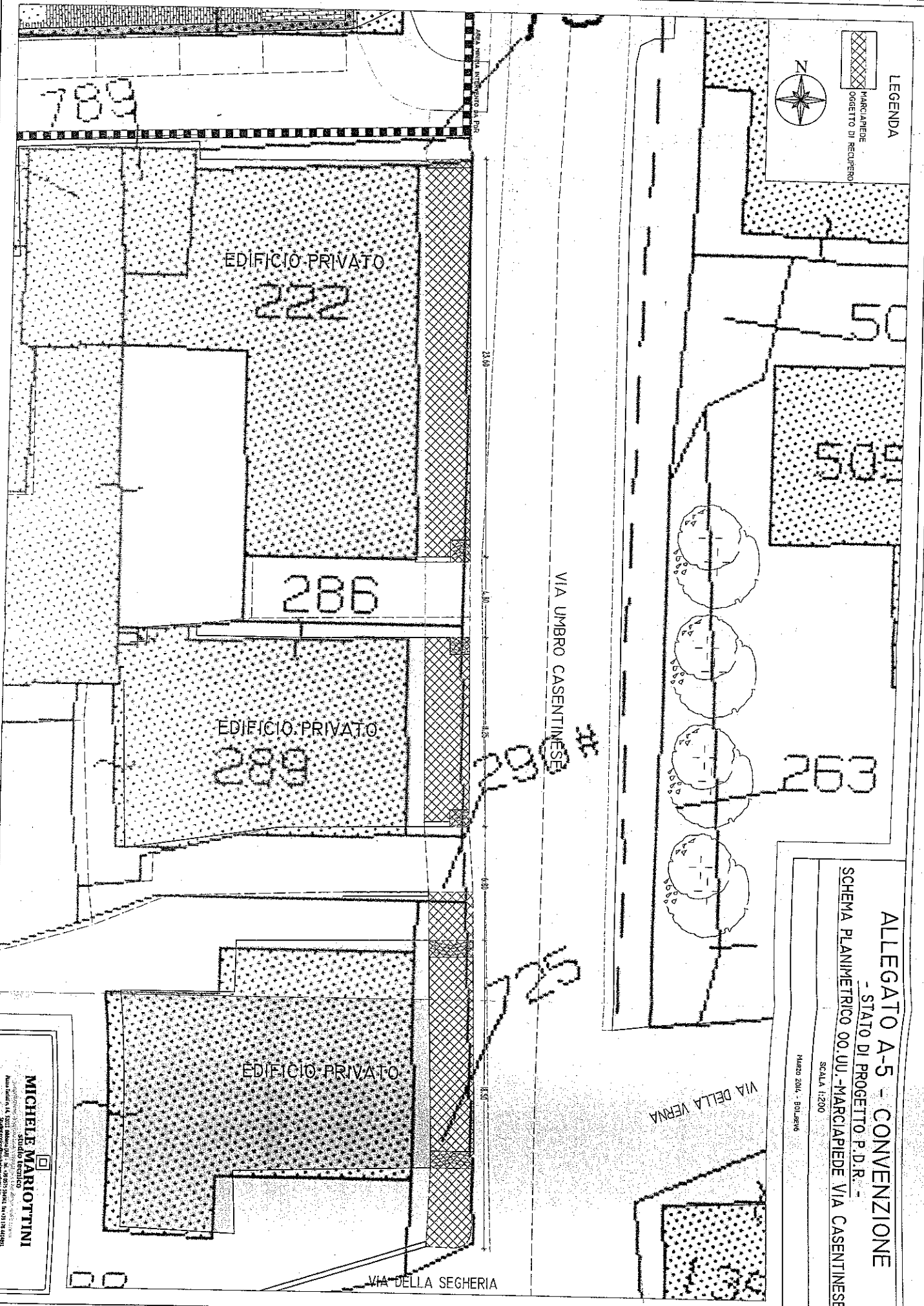
MARZO 2014 - B01-REV6

SCALA 1:200

**TO A-5 - CONVENZIONE**  
ATO DI PROGETTO P.D.R. -  
CO.00.UU.-MARCIAPIEDE VIA CASENTINESE

LEGENDA

MARCIAPIEDE  
OGGETTO DI RECUPERO

ALLEGATO A-5 - CONVENZIONE  
 - STATO DI PROGETTO P.D.R. -  
 SCHEMA PLANIMETRICO OO.UU. - MARCIAPIEDE VIA CASENTINESE

Scala 1:200  
 Marzo 2014 - Bologna

**MICHELE MARROTTINI**  
 Studio Tecnico

Aut. Min. 1/14/1980 n. 1000/80 - 1/14/1980 n. 1000/80  
 Aut. Min. 1/14/1980 n. 1000/80 - 1/14/1980 n. 1000/80  
 Aut. Min. 1/14/1980 n. 1000/80 - 1/14/1980 n. 1000/80

3	R1	RISISTEMAZIONI ACCESSI	mc.	24,000	24,000 x €	35,00 = €	840,00
Consistente ne: risistemazione degli accessi carrabili esistenti comprensivi di eventuale nuova stesura del tappetino di asfalto o finitura dello stato esistente, salvo altre disposizioni, visto la privata proprietà.							
Formazione dei piani esterni e della viabilità EURO ogni metroquadrato € 35,00 /mq.							

2	B16	FORMAZIONE MARCIAPEDI	mc.	152,000	152,000 x €	65,00 = €	9.880,00
Consistente ne: eventuale scavo per la sistemazione dei piani finiti delle aree, la formazione dei piani di posa e fondazione per i marciapiedi, la cui pavimentazione delle stesse con piastrelle da esterno antigelivo ed antiscivolo e quanto altro necessario per rendere l'opera finita, comprensiva di cordonato in travertino, inclusa la realizzazione di eventuali rampe di accesso e sistemazione generale del percorso pedonale. Il tutto per opera finita simile al marciapiede già presente sul lato opposto.							
Formazione dei piani esterni e della viabilità EURO ogni metroquadrato € 65,00 /mq.							

1	B16'	FORMAZIONE MARCIAPEDI	mq.	152,000	152,000 x €	23,00 = €	3.496,00
Consistente ne: la scarificazione della pavimentazione attuale e rimozione dell'attuale marciapiede nel suo complesso, incluso cordonato in CLS ed ogni altra opera relativa e connessa.							
Formazione dei piani esterni e della viabilità EURO ogni metroquadrato € 23,00 /mq.							

**SISTEMAZIONE DELLA VIABILITA' PEDONALE**

N°	Art.	Descrizione	U.M.	Quantità	Prezzo U.	Totale Parziale
----	------	-------------	------	----------	-----------	-----------------

Marciapiede Via Umbro Casentinese

**Schema di Progetto Preliminare -- OO.UU. fuori Piano di Recupero**

**COMPUTO METRICO ESTIMATIVO**

Rigenerazione urbana del complesso commerciale esistente e della aree pubbliche, parcheggi ed aree verdi adiacenti ubicate in piazza Palagi, Bibbiena Stazione.

**PIANO DI RECUPERO**

**"CONSORZIO AGRARIO DI SIENA Soc. Coop." - Via Pianigiani n. 9, SIENA**

proponente

**MICHELE MARIOTTINI**  
studio tecnico

progettazione, direzione lavori, topografia, consulenza, realizzazioni  
 Piazza Tallini n. 14, 52011 Bibbiena (AR) - Tel. +39 0575 994961 fax +39 078 4414891  
 studio@michelemariottini.it

Il Progettista

Bibbiena il 10 Marzo 2014

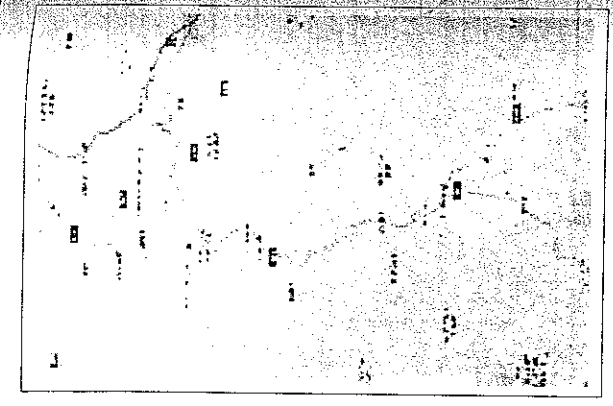
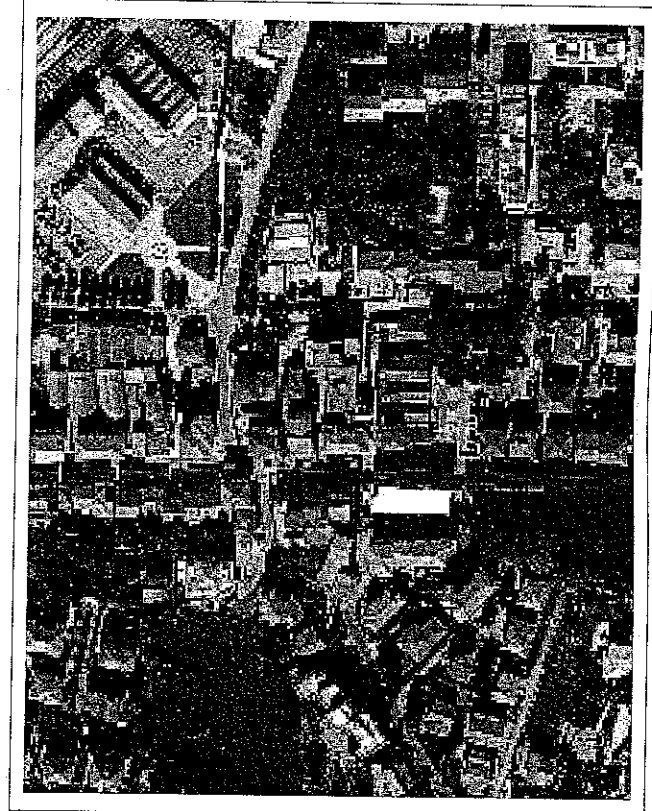
N.B. Le spese di cui sopra sono escluse dall'eventuale versamento di oneri concessori e/o ogni altra spesa non meglio specificata.  
N.B. Il presente computo preventivo e' stato redatto sul progetto preliminare (P.d.R.).

TOTALE COMPLESSIVO DEI LAVORI € 14.926,80

€ 710,80

PER IMPREVISTI DURANTE I LAVORI 5% DELLE OPERE COMPUTE

TOTALE COMPLESSIVO DELLE OPERE COMPUTE € 14.216,00



**OSSERVAZIONI**  
a P.d.R. ADOTTATO D.C.C. n°11 del 28/01/2014  
**Relazione Tecnica**  
**Elaborati Grafici**

**Comittente:**  
CONSORZIO AGRARIO DI SIENA  
SOCIETA' COOPERATIVA  
con sede in Via Pianigiani, 9 - 53100 - SIENA

**Scala:**  
varie

**Data / Aggiornamenti:** B-Q1 rev.6  
Marzo 2014

**Oggetto:**  
**OSSERVAZIONI al P.d.R. ADOTTATO D.C.C. n°11-28/01/2014**  
**Rigenerazione urbana del complesso commerciale esistente e delle aree pubbliche, parcheggi ed aree verdi adiacenti ubicate in piazza Palagi, Bibbiena Stazione.**

**Progettisti:**  
SERENA ORLANDI architetto  
MICHELE MARIOTTINI geometra  
RICCARDO CENDALI ingegnere

**Collaboratori:**  
MIRKO SERENI geometra

**Elaborato:**  
MIRKO SERENI geometra  
RICCARDO CENDALI ingegnere  
SERENA ORLANDI architetto

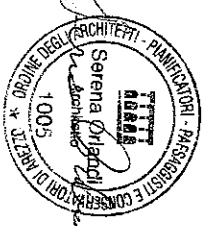
**Autore:**  
MIRKO SERENI geometra  
RICCARDO CENDALI ingegnere  
SERENA ORLANDI architetto

**MICHELE MARIOTTINI**  
studio tecnico



progettazione di sezione lavori, topografia, consulenza, realizzazioni  
Piazza Tarditi n. 14, 52011 Bibbiena (AR) - tel. +39 0575 594961 fax +39 178 4414891  
studio tecnico@michelemariottini.it

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI AREZZO  
Sezione B: Ingegneri Juniores  
Ing. RICCARDO CENDALI  
N° 650  
Settore a civile o ambientale



Collezione professionalistica  
di Arezzo e Provincia  
Sezione B  
Ingegnere Juniores  
Ing. RICCARDO CENDALI  
N° 650  
Settore a civile o ambientale



# COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

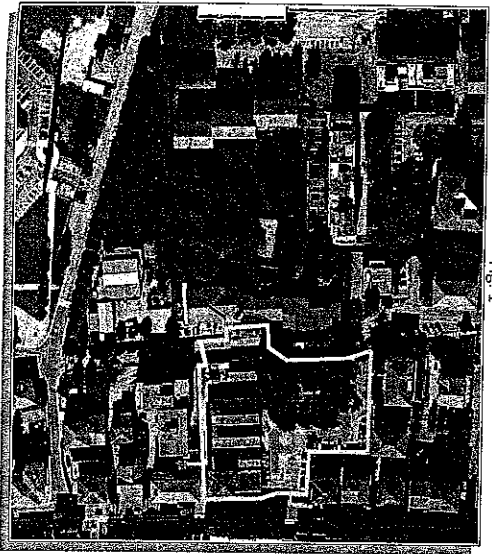
## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DELLE OSSERVAZIONI, AI SENSI DELLA LRT 01/2005, AL P.d.R. PIANO DI RECUPERO COMPLESSO COMMERCIALE DEL CONSORZIO AGRARIO DI SIENA IN PIAZZA PALAGI A BIBBIENA STAZIONE, ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. N°11 DEL 28.01.2014

### INQUADRAMENTO URBANISTICO.

L'area d'intervento, intesa come Unità Minima d'intervento, ha sostanzialmente tre diverse destinazioni urbanistiche:

- Il Complesso del Consorzio Agrario di Siena, Agenzia di Arezzo, è censita secondo R.U. vigente in zona di completamento BS - Insediamenti misti eterogenei densi (art. 19 del R.U.);
- Piazza Palagi e Via della Fantasia come Pubblica Viabilità (art. 37 del R.U.) ;
- Le aree verdi di Piazza Palagi ed il Parco verde pubblico che si trova tra il plesso scolastico della Scuola Materna e Piazza Avis, sono classificate come Verde Pubblica Attrezzata FI (art. 28 del R.U.) ;
- Alcune aree classificate in zona Ed - Aree per l'istruzione (art. 31 del R.U.), che resteranno nella disponibilità della pubblica Amministrazione;

Fig. 1



### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La presente osservazione al P.d.R. del Consorzio Agrario adottato con del. C.C. N° 11 del 28.01.2014, si riferisce ad elementi di dettaglio che non incidono in modo sostanziale mantenendo gli obiettivi ed il carattere generale d'intervento.

Sono state elaborate e presentate, principalmente con lo scopo di recepire le indicazioni riportate nel parere favorevole della Commissione del Paesaggio: PUBB. 7/2013.

Inoltre, l'approfondimento progettuale conseguente l'adozione del piano e lo studio di elementi progettuali propri di una fase definitiva, ha consentito di introdurre modifiche non rilevanti nella forma e nel disegno urbanistico, ma importanti sotto il punto di vista generale nell'ottica di una migliore e più efficiente riqualificazione di un'area con una estensione territoriale di spazi costruito di circa mq. 6100.

- 1) Nella sostanza le condizioni riportate nel **PARERE FAVOREVOLE** n° PUBB. 7/2013 sono:  
Individuazione nella trama urbanistica di riorganizzazione funzionale, aree esterne deputate a favore la vita sociale (spazi verdi e d'incontro) e a schermare l'asilo esistente dal traffico veicolare
- 2) l'organizzazione piano-altimetrica dell'immobile a destinazione commerciale dovrebbe cercare una maggiore organicità con l'esistente, frammontando il corpo di fabbrica e le coperture usando un linguaggio architettonico più armonico.

Relativamente al punto 1:

con la presente osservazione è stata elaborata una riorganizzazione funzionale con il reperimento di aree verdi, l'inserimento di spazi pubblici d'incontro, la movimentazione pedonale e carrabile, il tutto individuato con una trama urbanistica tale da: schermare la scuola materna esistente, proteggere la stessa dal traffico veicolare grazie ad aree di filtro, favorire la vita sociale, migliorare la movimentazione pedonale e carrabile.

Vista la riorganizzazione del traffico veicolare, sono state inserite nelle viabilità di progetto alcuni sensi unici, al fine di regolamentare il traffico a sicurezza anche dell'area in prossimità della scuola, così da contenere le velocità di percorrenza.

Per effetto della formazione dei sensi unici, è stata ridotta l'occupazione di area verde all'interno del tessuto scolastico, e si è costituita un'area di verde pubblico con cortina di piante e spazi di seduta, che aumentano lo standard presente in zona.

È stata inserita nel progetto, in prossimità di uno degli ingressi scolastici su Via della Fantasia, la formazione di una area pavimentata con elementi autobloccanti (tipo "macevi") per garantire una migliore sicurezza e la formazione di un'isola di "salita / discesa" in rilievo, rispetto alla viabilità ed all'ingresso del plesso scolastico.

Relativamente al punto 2

È stato inserito un ascensore come elemento architettonico-funzionale al fine anche di movimentare la rappresentazione prospettica in questa fase.

Per quanto riguarda la ricerca di linguaggi architettonici e la eventuale frammentazione del corpo di fabbrica, si rimanda alla fase progettuale autorizzativa edilizia con l'elaborazione di progetti esecutivi.

Il progetto prevede una riduzione del volume da costruire rispetto all'edificio esistente che misura circa 7800 mc.

Sono stati inoltre inseriti con la presente osservazione, ulteriori elementi progettuali, anche su indicazioni ricevute dall'Amministrazione Comunale, quali:

- ✓ Il completamento di un tratto di marciapiede in via nazionale (descritto nello specifico all' ALL. A-5)

MICHELE MARIOTTINI

Piazza Tardati n° 14, 53011, Bibbiana (AR) tel. +39 0575 59 49 51 fax +39 173 44 14 891  
studio@studio@niccolomariottini.it

Tali interventi, suppur non compresi nell' Unità Minima d'intervento, costituiscono parte essenziale dell'intervento complessivo dato che sono compresi nella Convenzione urbanistica a carico del Soggetto Proponente, che forma parte essenziale del P.d.R.

Nel dettaglio l'intervento di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica sul Complesso del Consorzio Agrario, sotto il profilo urbanistico-edilizio del P.d.R., a tutti gli effetti un P.P.E. prevede (Vedi Tav. 2.4 e Fig. 16 nella pagina seguente):

1. L'intervento di sostituzione edilizia sull' edificio principale (part. 302) consistente nella **ristrutturazione dell' edificio esistente**, che subirà:
  - Sul confine Ovest, a ridosso del plesso Scolastico, un cospicuo arretramento dei manufatti esistenti rispetto alla loro attuale posizione, con il conseguente miglioramento della connessione stradale (eliminazione restringimenti) tra Piazza Palagi e Via della Fantasia ed un potenziamento degli spazi di parcheggio in tale area. L'arretramento andrà a generare una area di parcheggio che sarà ceduta in permuta all'Amministrazione Comunale;
  - Un abbassamento complessivo della linea di gronda, specie a ridosso del confine sud part. 788, 789 e 222, con un conseguente miglioramento della vista libera degli edifici a sud della part. 302 (Consorzio Agrario);
  - Un ampliamento sul confine nord della part. 302 della superficie coperta che andrà a recuperare l'intera proprietà del Consorzio Agrario sulla part. 302 (Vedi Fig. 9 e Fig. 12), mitigando gli effetti delle riduzioni descritte in precedenza. Sul confine nord, oltre al recupero dell' area di proprietà, si è previsto l'occupazione di una fascia di area pubblica di una larghezza di circa m. 2,50 che il Soggetto proponente permetterà con l'Amministrazione Comunale con l'area di parcheggio a ridosso dell' ingresso della Scuola Matera (vedi convenzione) così come indicato nell' accordo convenzionale. La formazione di circa nuovi 75 posti auto ad uso pubblico, sulla copertura del nuovo Complesso, che oggi pur essendo già autorizzato come una media struttura di vendita dal 1985, non ne dispone.
  - La costruzione di un edificio con uno skyline vid basso e con consumi energetici ridottissimi;

2. Tali interventi, classificabili come interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, ai sensi della L.R.T. 01/2005, sono compresi nella **Categoria d'Intervento E1**.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica E1 sulle aree pubbliche di Piazza Palagi e Via della Fantasia, sotto il profilo urbanistico-edilizio del P.d.R., prevede (Vedi Tav. 2.4):

1. **L'allargamento della Connessione stradale tra Piazza Palagi e Via della Fantasia**, consistente in:
  - Sul confine Ovest delle part. 302 e 336, a ridosso del plesso Scolastico, un cospicuo arretramento dei manufatti esistenti del Consorzio Agrario, rispetto alla loro attuale posizione, con il conseguente miglioramento della connessione stradale (eliminazione restringimenti) tra Piazza Palagi e Via della Fantasia e la creazione di nuovi spazi di sosta e di parcheggio. L'arretramento andrà a generare una area di parcheggio che sarà ceduta in permuta all'Amministrazione Comunale.
  - Adeguata la visibilità veicolare in prossimità dell' attuale restringimento, sarà adeguato e messo in sicurezza anche l'accesso al plesso scolastico;
  - Una modifica della restrizione e dell' area del resede del plesso scolastico (una riduzione di circa 20 mq.) in modo da migliorare ulteriormente la connessione viaria tra Piazza Palagi e Via della Fantasia;
  - La costruzione di una viabilità in parte a doppio senso di marcia perimetrale alla Piazza, connessa con Via della Fantasia e costituita da corsie carrabili di larghezza pari a m.3,00 - 3,75, oltre ai marciapiedi. La nuova viabilità permetterà un agevole percorrenza e fluidità del traffico veicolare nell' area, oggi invece molto lenta e disagiata;
  - La riqualificazione dell' Innesco su Via Nazionale, mantenendo le dimensioni sopra indicate pressoché simili alle esistenti (due corsie larghe m. 3,75, oltre ai marciapiedi e la svastatura dei raccordi sulla viabilità esistente. Questo si è ottenuto grazie all' eliminazione della piccola area verde a ridosso dell'
2. **Il miglioramento e la razionalizzazione della viabilità all'interno di Piazza Palagi** così come indicato di seguito:
  - La costruzione di una viabilità in parte a doppio senso di marcia perimetrale alla Piazza, connessa con Via della Fantasia e costituita da corsie carrabili di larghezza pari a m.3,00 - 3,75, oltre ai marciapiedi. La nuova viabilità permetterà un agevole percorrenza e fluidità del traffico veicolare nell' area, oggi invece molto lenta e disagiata;
  - La riqualificazione dell' Innesco su Via Nazionale, mantenendo le dimensioni sopra indicate pressoché simili alle esistenti (due corsie larghe m. 3,75, oltre ai marciapiedi e la svastatura dei raccordi sulla viabilità esistente. Questo si è ottenuto grazie all' eliminazione della piccola area verde a ridosso dell'

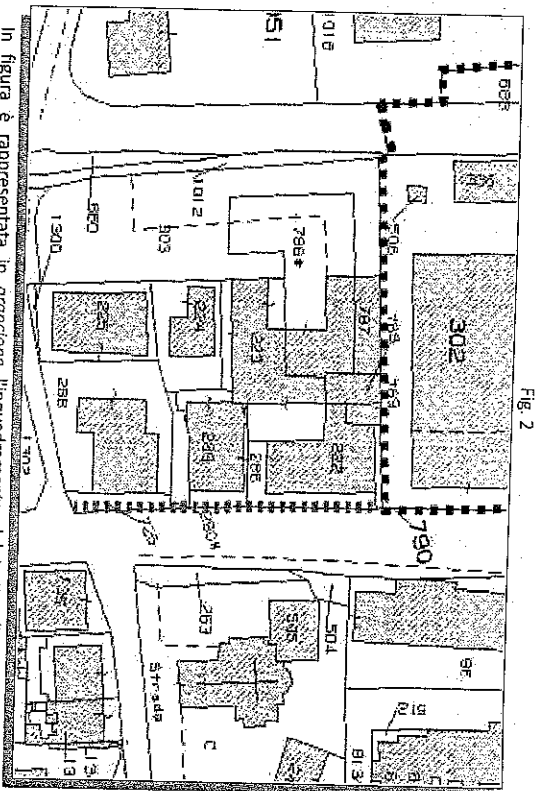


Fig. 2

In figura è rappresentata in *tracimato* l'inquadramento del tratto di marciapiede su Via Umbro Casentinese lato dx in direzione AREZZO, che collega l'area d'intervento di P.d.R. con Via della Segheria, largo planimetria ALL.A-5 - CONUV.URB.).

Tale tratto di marciapiede, identificato dalle particelle e/o parti di esse Fig. 80 part. 286, 289, 290, 725 di proprietà privata di più soggetti, sarà oggetto di ristimazione e riqualificazione all'interno del generale intervento di recupero, da realizzare a scompuo delle OO.UU., inserito fuori dalla definizione delle aree di Piano Attuativo.

L'intervento, meglio descritto in Convenzione all' ALL. A-1 - Schema di CONVENZIONE e ALL.A-5 - Schema Planimetrico, CME) viene inserito al fine di eliminare il degrado e migliorare la movimentazione della zona urbana, configurandosi di PUBBLICA UTILITÀ.

Con la presente osservazione, sono inoltre state ridefinite alcune aree di soste sempre ai sensi della norma vigente 1444/68, destinando in P.zza Palagi le aree di sosta tutte a parcheggi pubblici (vedi tav. 2-9).

L'obiettivo del Piano resta quindi effettuare un'operazione di recupero funzionale del Complesso del Consorzio Agrario attraverso un intervento di Sostituzione edilizia, assimilabile ad un intervento E1, ed ad un intervento di miglioramento infrastrutturale nelle aree di Piazza Palagi e Via della Fantasia con un intervento anche classificabile in E1. Queste linee guida nello sviluppo del progetto, oltre che essere scaturite della fase di analisi dello stato di fatto dei luoghi, sono state prescritte dall' Amministrazione Comunale, consapevole dei limiti e delle criticità dell' area in questione. Da qui l'intervento riveste anche un profilo di pubblica utilità.

**Percorso l'intervento è classificabile come un intervento di Ristrutturazione urbanistica E1.**

Oltre all' intervento specifico sull' unità minima, l'Amministrazione Comunale, sempre con lo scopo di riqualificare l'interno complesso, visti gli interventi in corso sull' area e sugli edifici della Scuola Matera, ha compreso nell' intervento anche la **riqualificazione del Parco Verde** che si trova tra Piazza Palagi, lo stesso Plesso Scolastico e Piazza Avis. In modo da ottenere un continuo riqualificato del tessuto urbanistico-edilizio esistente.

MICHELE MARIOTTINI



attuale Consorzio Agrario e attraverso la riorganizzazione degli spazi di sosta esistenti;

di uso pubblico.

3. **L'impiego degli spazi pubblici e privati a disposizione per l'area in questione.**
  - Oggi l'area ha a disposizione un totale di circa 36 posti auto ad uso pubblico (ripartiti tra Via della Fantasia e Piazza Palagi). La riqualificazione di Piazza Palagi, oltre alla creazione di una nuova viabilità scorrevole ed ampia, comporterà la formazione di un totale di circa 134 posti auto ad uso pubblico e privato ed area parcheggio per motocicli, circa 98 posti auto in più, rispetto a quelli esistenti;
  - La riduzione dell'area verde FA di fronte alla Scuola materna, per permettere l'impiego del Parcheggio in Piazza Palagi (dati attuali circa 29 posti auto presenti, a circa 53), e la sua sostituzione con la piantumazione di alberi ad alto fusto all'interno del Parcheggio e la realizzazione di una quinta di alberature sulla Recinzione dell'area di pertinenza del plesso scolastico.
4. **Formazione di verde pubblico.**
  - Nella possibilità progettuale, sono state inserite aree verdi e di arredo urbano, in misura tale anche da mantenere per quanto possibile spazi pubblici e d'incontro.
5. **La rettifica del Bordo della zona FA presente sull'area di resede del Plesso Scolastico e la riduzione dell'area di verde Pubblico attrezzato FA prevista nel R.U., in virtù del Progetto di Recupero descritto.**

L'intervento di riqualificazione del Parco verde che si trova tra Piazza Palagi, lo stesso Plesso Scolastico e Piazza Avis, in modo da ottenere un continuo riqualificato del tessuto urbanistico-edilizio esistente, seppur non compreso nell'Unità Minima d'intervento, costituiscono, in virtù delle prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale di Bibbiena, parte essenziale dell'intervento complessivo dato che sono compresi nella Convenzione urbanistica, che forma parte essenziale del P.d.R., a carico del Soggetto Proponente.

**Pd.R. costituisce Variante agli atti di governo del territorio e cioè** sono disciplinate dall'art. 73, e negli art. 18, 11 e 15 L.R. 01/2005 e degli art. 27 e 28 della legge 5.8.1978, n. 457 e dell'ex-art. 11 della legge regionale 21.5.1980, n. 59. Oltre a ciò sono comprese le norme della L.R.T. 10/2010 e del Regolamento 24/R che riguardano la V.A.S.

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA SULLE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

E' opportuno precisare che, il Consorzio Agrario e Provinciale di Siena sul suo Complesso edilizio, ha in esercizio un'attività commerciale classificata come media struttura di vendita.  
**L'attività è stata autorizzata con Autorizzazione n. 120 del 01.03.1985 per una superficie di vendita di 1100 mt<sup>2</sup>.**  
Oltre alle destinazioni di uso attuali, e quelle previste per la zona B5 sono ammissibili a secondo i diversi fabbricati le seguenti destinazioni:

- Attività previste dalla norma generale di zona B (art. 2 lett. b del D.M. 1444/68) tra cui produzioni artigianali legate alla trasformazione dei prodotti del territorio (trasformazione di materie prime per prodotti alimentari).
- Relativamente a Via della Fantasia e Piazza Palagi, ovviamente il Pd.R. non prevede modifiche alla destinazione

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE MODALITA' D'INTERVENTO

Il Soggetto proponente, sentita l'Amministrazione Comunale di Bibbiena, ha promosso questo Piano di Recupero d'iniziativa privata, che prevede anche il recupero e la riqualificazione di aree pubbliche in modo da risolvere le problematiche e le criticità degli edifici, dei servizi e delle infrastrutture pubbliche presenti nell'area, in conformità con gli obiettivi e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio vigenti.

La stessa zona B5 ha tra gli obiettivi gli stessi propositi dal presente Pd.R.  
L'area complessiva, composta dall'Unità Minima d'intervento e dal Parco verde da riqualificare con accordo convenzionale, ha una estensione complessiva di 12.000 mq<sup>2</sup> inclusi in un'area densamente urbanizzata.

Il progetto inoltre va a dotare una media struttura di vendita, esistente ed autorizzata sin dal 1985, degli standards che, per effetto dell'inesistenza di una normativa in materia all'epoca (anni '50) della sua costruzione, ad oggi non ha.  
Il progetto ha poi una ricaduta in termini infrastrutturali perché: riqualifica e potenzia la viabilità dell'area, aumenta in modo considerevole il numero dei posti auto disponibili e li porta a circa 146 più 7 posti privati, e riqualifica un'area verde adesso sottoutilizzata mettendola in comunicazione con l'area di Via della Fantasia e Piazza Palagi.

Dato che il Pd.R. costituisce Variante agli atti di governo del territorio, queste sono disciplinate dall'art. 73, e negli art. 18, 11 e 15 L.R. 01/2005 e degli art. 27 e 28 della legge 5.8.1978, n. 457 e dell'ex-art. 11 della legge regionale 21.5.1980, n. 59.  
Oltre a ciò sono comprese le norme della L.R.T. 10/2010 e del Regolamento 24/R che riguardano la V.A.S.

### INTERVENTO SUL COMPLESSO DEL CONSORZIO AGRARIO

Indubbiamente il motore che permette l'avvio e la realizzazione del Pd.R. e la riqualificazione e la rigenerazione dell'edificio di proprietà del Consorzio Agrario di Siena, che avverrà mediante la demolizione e la ricostruzione dell'edificio stesso, attraverso un suo intervento di riqualificazione ambientale, energetica e strutturale dell'edificio, andando anche ad abbassare lo skyline sulla parte della costruzione che si trova in prossimità del Confine sud della part. 302 ed in prossimità della S.R. 71.

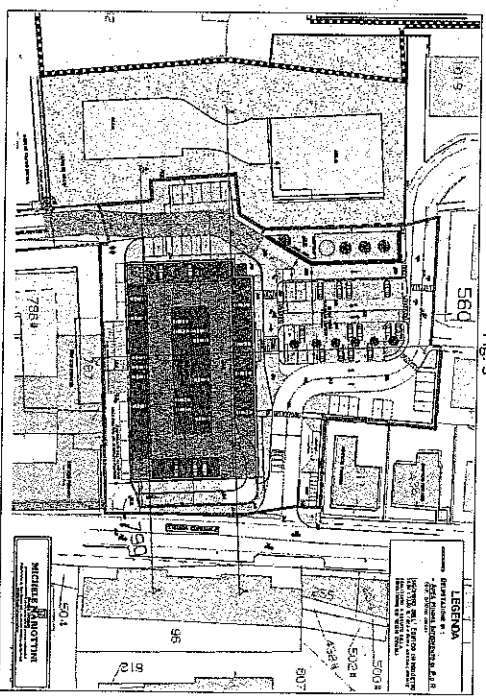


Fig. 3

Le superfici utili saranno collocate al piano terreno, che si troverà in quota con P.zza Palagi, mentre al p. Primo, in copertura sarà posizionato il parcheggio ad uso pubblico che sarà accessibile da S.R. 71.

Questo permetterà di: adeguare le strutture all'attuale normativa sismica; permettere un miglioramento energetico dell'edificio che, unito alla produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica dovrebbe permettere un bilancio energetico dell'edificio positivo, cioè l'edificio produrrà più energia di quella che consumerà. I moduli fotovoltaici saranno posizionati in copertura al parcheggio.

Planimetricamente, la superficie che viene ceduta all'Amministrazione Comunale sul lato ovest, per permettere la risoluzione del nodo di connessione tra Via della Fantasia e Piazza Palagi (la cd "strettola" di fronte all'Asilo), sarà recuperata utilizzando la superficie in prosolletta che si trova in Piazza Palagi (ora utilizzata a verde e viabilità), ed interessando in parte una striscia lunga circa 50 m per una larghezza di circa 2,50 della pubblica proprietà, secondo le modalità e le valutazioni indicate dall'Amministrazione Comunale e descritte in precedenza. Al posto dei tre edifici esistenti verrà realizzato un unico edificio.

Esternamente, l'edificio avrà un involucro a vista con coloriture e finiture come indicato nelle tavole di progetto preliminare allegate. Si è voluto distaccarsi dalle tipologie architettoniche e costruttive consolidate, tipiche delle strutture industriali e dare un'evidenza architettonica ad un edificio, in modo da riqualificare il contesto paesaggistico ed ambientale dell'area. L'altezza fuori terra si ridurrà rispetto all'edificio esistente, in modo da permettere l'abbassamento del profilo e conseguentemente dello skyline.

Riguardo alle distanze da confini e dai fabbricati, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, visto che il P.d.R. e' compreso tra i "piani particolarmente regolati" e riguarda la riqualificazione di edifici esistenti, lungo il confine sud della part. 302, sarà mantenuto l'allineamento esistente, andando però ad intervenire sull'altezza dell'attuale profilo della costruzione esistente tra i vari edifici frontistranti. In funzione delle caratteristiche strutturali ed esecutive del processo edilizio, che non compete questa fase progettuale, tali strutture murarie potranno essere mantenute ed adeguare. Sui lati est, nord ed ovest gli edifici si trovano tutti ad una distanza superiore a quelle di legge.

Per le distanze dai confini, sugli allineamenti modificati, si chiedono all'Amministrazione Comunale le deroghe per la realizzazione del progetto, tra cui la possibilità di costruire sul confine nord della particella 302.

Relativamente agli spazi di parcheggio, la struttura riqualificata disporrà di circa 74 parcheggi ad uso pubblico, realizzati in copertura dello stesso edificio. Ogni la media struttura di vendita non dispone di parcheggi propri.

La dimostrazione degli standards e' eseguita sulle tavole di progetto allegate.

Relativamente agli indici di zona, il volume edificabile, le altezze fuori terra, etc. sono soddisfatte rispetto ai limiti della norma BS, l'unico elemento a cui derogare, così come previsto dall'art. 68 del R.E. vigente, e' il Rapporto di copertura.

I dati tecnici sono riportati nelle tavole allegate.

**INTERVENTO DI ADEGUAMENTO E RAZIONALIZZAZIONE DELLA VIABILITA' DI PIAZZA PALAGI E VIA DELLA FANTASIA**

Il progetto prevede l'eliminazione della restrizione gerocosismo che si trova nella connessione tra Via della Fantasia con Piazza Palagi nel grasso dell'ingresso della Scuola Matera e la costruzione di una viabilità a doppio senso di marcia con 2 corsie di larghezza pari a m. 3,00 oltre al marciapiedi.

Infatti lungo Via della Fantasia e' previsto l'arretramento di circa m. 7 dell'attuale muro di recinzione del Consorzio Agrario, in modo da poter realizzare un collegamento tra Via della Fantasia e Piazza Palagi con doppio senso di marcia e costruire un'area di sosta con alcuni parcheggi ad uso pubblico. L'intervento di eliminazione del restringimento della connessione, comporta anche la modesta rettificata del confine del resede della Scuola Matera sul lato opposto al Consorzio agrario (area F4).

In questo contesto, adeguata la visibilità veicolare in prossimità dell'attuale restringimento sarà

adeguato e messo in sicurezza anche l'accesso al blesso scolastico.

Nella Piazza Palagi saranno rimosse le attuali opere di delimitazione e regolazione del traffico e sarà creato un percorso periferico alla piazza, sempre a doppio senso di marcia con le stesse dimensioni, che collegherà Via della Fantasia con la S.R. 71. L'ingresso su Via U.Casentinese (ex S.S. 71) sarà riorganizzato ma sempre con una larghezza di circa 11 m, prossima all'esistente.

La viabilità ovviamente sarà asfaltata e completata in analogia alle opere circostanti.

**INTERVENTO DI POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEI PARCHEGGI PUBBLICI PRESENTI NELL'AREA.**

La razionalizzazione della viabilità sopra descritta, la riduzione dell'area verde di fronte alla vecchia Scuola Matera e la costruzione del parcheggio pensile sopra la costruzione del Consorzio Agrario ristrutturata, permetterà l'incremento dei parcheggi e delle aree di sosta a presenti nell'area di intervento.

Oggi i parcheggi esistenti sono circa 36 posti auto.

Ad intervento realizzato i posti auto disponibili saranno circa 134, più un'area sosta per motocicli.

I posti auto saranno realizzati: circa 46 nell'isola centrale di Piazza Palagi; nuovi 6 parcheggi in Via della Fantasia sull'arretramento del fabbricato esistente, di fronte all'Asilo; altri 10 posti auto lungo Via della Fantasia non computati ai fini degli standards; 7 posti privati distribuiti lungo il prospetto sul retro dell'immobile in progetto (lato Sud); 72 posti auto sulla copertura della costruzione, con accesso sera. Senza tenere conto di questi ultimi, sostanzialmente i parcheggi pubblici disponibili 124 passano da circa meno di 30 a circa 70; i restanti posti in Piazza Palagi già esistenti in parte riorganizzati in funzione del nuovo traffico veicolare e pedonale.

Le superfici di parcheggi saranno permeabili e realizzata con blocchetti in cls. Autobloccanti, con le finiture scelte in fase progettuale esecutiva. All'interno dei parcheggi saranno realizzate delle aiuole e delle isole verdi con piante ad alto fusto di essenze autoctone.

**INTERVENTO DI RIORGANIZZAZIONE E LA RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE VERDI ATTRAVERSO LA SISTEMAZIONE DEFINITIVA DELL'AREA CHE SI TROVA FRA IL PEEP LA SCUOLA MATERNA ED IL CENTRO SOCIALE**

La riqualificazione delle aree verdi consiste nel recupero del Parco Verde che si trova tra la Scuola Matera e Piazza Avis, oggi in stato di avanzato degrado, e nel ridimensionamento importante dell'area verde (con alto fusto, pini maritimi) di fronte alla vecchia Scuola Matera (prossima ad essere anch'essa ristrutturata) in modo da ampliare le superfici a parcheggio di Piazza Palagi.

Per mantenere una presenza verde in Piazza Palagi saranno realizzate delle aree verdi, con verde piante ad alto fusto, che saranno alternate alle superfici a parcheggio e sarà creata un quinta di piante, sempre ad alto fusto in prossimità del perimetro del resede della Scuola Matera.

Il Parco Verde che si trova tra la Scuola Matera e Piazza Avis, sarà riqualificato attraverso un intervento che prevede: la realizzazione di una viabilità interna pedonale; lo sforamento delle piante ad alto fusto presenti (pini maritimi, ciftretto molto pericolosi nel centro abitato); la razionalizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica; la realizzazione di un monumento diffuso, a Dante Alighieri, che sarà consegnato dall'Amministrazione Comunale. Inoltre l'area sarà recintata e gli accessi saranno protetti e garantiti da cancellate.

Infine il Parco verde sarà collegato a Via della Fantasia mediante la realizzazione di un viale di accesso tra la Scuola Matera (part. 1061) ed il Centro Sociale.

**OCCUPAZIONE DELLE AREE E PERMUTA**

L'arretramento del muro di cinta ad ovest della particella 302 produce la realizzazione di un'area a parcheggio all'incirca di 170 mq, che possono essere ceduti all'Amministrazione Comunale.

L'ampliamento dell'edificio "Consorzio Agrario", sul lato nord della part. 302, occupa all'incirca 170

MICHELE MARIOTTINI

ma della pubblica viabilità.

Il Soggetto proponente, vista anche la cospicua mole di opere pubbliche da realizzare, propone la permessa di tali superfici dato che trattasi di aree con identiche caratteristiche urbanistico-edilizie. Questi, in termini di occupazioni di aree, sono gli unici effetti che il progetto produce.

#### INTERVENTO DI SISTEMAZIONE MARCIAPIEDE VIA UMBRO CASENTINESE

Il tratto di marciapiede, identificato catastalmente Fig. 80 part. 286, 289, 290, 725 di proprietà di più soggetti privati, come meglio descritto in Ali. A.5 - Convenzione Urbanistica, sarà oggetto di riqualificazione da effettuarsi a scorporo delle opere di urbanizzazione, posto planimetricamente fuori dell'Area Minima d'intervento.

Il tratto è posto su Via U. Casentinese lato dx verso ARrezzo, a collegamento dell'area d'intervento con Via della Segheria, largo circa 2,70m, per una lunghezza di circa 56,00m accessi esclusi.

Il tratto di marciapiede sarà riqualificato utilizzando i medesimi materiali, pavimentazioni e finiture in genere rispetto al lato opposto e delle zone pedonali limitrofe.

L'intervento viene inserito al fine di eliminare il degrado e migliorare la movimentazione della zona urbana, configurandosi di PUBBLICA UTILITÀ e sarà autorizzato al momento del rilascio di P.d.C. col consenso delle diverse proprietà.

#### TECNOLOGIE ED OPERE D'URBANIZZAZIONE

##### TECNOLOGIE COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO

Relativamente alle tecnologie utilizzate nel recupero del complesso del Consorzio agrario, queste saranno di tipologie tradizionali. L'aspetto innovativo, e' invece legato ad un approccio progettuale che, miscelando accuratamente delle tecnologie abbastanza comuni oggi, permetterà di ottenere un basso impatto ambientale dell'intero complesso: ciò sia sotto il punto di vista strettamente ambientale, sia da punto di vista dell'inserimento nel contesto urbanizzato.

La costruzione di un involucro in classe B "spinta" e l'unione con la produzione d'energia da fonti fotovoltaiche, completamente integrate nell'involucro (non visibili), permetterà di ricavare da tale fonte circa l'80 - 90% dell'energia che l'edificio richiederà per il suo funzionamento. Questo vuol dire in sostanza che il carico emesso di CO<sub>2</sub> e l'emissione in atmosfera di fumi/sostanze sarà ridottissima. Si e' infatti previsto di riscaldare l'edificio con la comune tecnologia definita volgarmente a "pompe di calore" sia in fase di riscaldamento che in fase di condizionamento. Ovviamente l'epi di un simile edificio sarà molto basso.

Il ciclo dei rifiuti non prevede stoccaggio sul posto, ma durante la fase di approvigionamento dei prodotti saranno recuperati i resti di produzioni e smalti fuori dall'area in centri specializzati per lo smaltimento e di recupero/rigenerazione dei rifiuti.

Dal punto di vista dell'inserimento nel contesto urbano, l'edificio riqualificato avrà un profilo fuori terra, più basso dell'esistente e perciò un migliore inserimento ambientale, con vantaggi evidenti anche per gli edifici limitrofi all'attuale.

Prima del recupero dell'edificio, in considerazioni dei risultati delle indagini geologiche, si provvederà a mettere in sicurezza l'area d'intervento.

##### TECNOLOGIE COSTRUTTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le infrastrutture pubbliche, saranno pavimentate nelle sedi viarie con conglomerato bituminoso, mentre negli spazi di parcheggio con pavimentazioni drenanti in ds. (masselli autobloccanti).

Le aree verdi saranno realizzate con piante di alto fusto di essenze autoctone e prato verde; per i dettagli si rinvia alla fase di redazione delo progetto esecutivo.

#### ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

-5-

In ottemperanza alle norme statali ed al Regionale Reg. 41/R D.P.G.R. 29.07.2009, e' necessario adottare il criterio dell'ACCESSIBILITÀ. Ciò vale sia per l'interno del complesso, sia per i servizi pubblici.

Considerando che: Piazza Palagi e Via della Fantasia hanno pendenze ridotte prossime all'orizzontale; la superficie produttiva e' posta al piano terra dell'edificio in quota con Piazza Palagi; il parcheggio superiore e' collegato alla struttura produttiva mediante un ascensore; da ciò e' evidente, in questa fase progettuale, che il criterio normativo e' garantito.

#### SCARICHI CIVILI

Gli scarichi civili saranno adeguati e dimensionati in funzione del progetto esecutivo che si andrà a realizzare. Ad oggi le previsioni non si discostano in modo evidente dalla situazione dello stato di fatto esistente, perciò una volta dimensionare le "fosse di raccolta e prima depurazione" si provvederà ad allacciarsi ai sistemi di smaltimento esistenti ormai da decenni.

Le infrastrutture pubbliche sono già dotate di caditoie e del reticolo fognario, si tratta in fase di progetto esecutivo di attuare gli eventuali ed opportuni adeguamenti e/o miglioramenti al sistema esistente.

#### D.LGS. 192/2005 e sgg. L. 10/91 CONTENIMENTO ENERGETICO

Saranno adottati gli accorgimenti descritti in precedenza.

#### REQUISITI ACUSTICI PASSIVI DELL'EDIFICIO

Il P.C.A. (del quale è stato opportunamente inserito un estratto all'fig. 17 nel P.d.R. ADOTTATO) qualifica l'area di Piazza Palagi e Via della Fantasia in Classe IV, in prossimità di un Recettore sensibile che e' il Plesso della Scuola Matera.

Il Parco verde si trova in un area di Classe III.

Nella progettazione esecutiva, sarà tenuto conto di questi aspetti, anche se le attività previste dalla N.T.A. in genere non sono attività che producono elevate emissioni acustiche.

#### STANDARDS URBANISTICI

Gli standard urbanistici sono verificati e riapplicati nella Tav. 2.9 - Verifica Standards urbanistici.

**MICHELE MARIOTTINI**

Piazza Induti n° 14, 53011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.51 fax +39 178 44.14.891  
studioscnc@michelemariottini.it

# COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

PIANO DI RECUPERO  
PER LA RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPLESSO COMMERCIALE ESISTENTE  
E DELLE AREE PUBBLICHE, PARCHEGGI E AREE VERDI ADIACENTI  
UBICATE IN PIAZZA PALAGI, BIBBIENA STAZIONE.

## RELAZIONE DI PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE OCCORRENTI PER LE SISTEMAZIONI NECESSARIE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO.

Previsione di spesa:

La rigenerazione del fabbricato finto ha un costo totale di circa EURO 1.700.000,00 a corpo, mentre l'area verde

come meglio specificati nell'Allegato A:

Risistemazione ed riorganizzazione delle aree verdi adiacenti, circa

€ 50.000,00

Inoltre, per le OO.UU., come meglio specificati nell'Allegato C:

€ 200.000,00

Rifacimento viabilità pedonale e carrabile e interventi di spostamento dei sotto servizi - OO.UU.

€ 15.000,00

OO.UU. fuori dall'area d'intervento, a scomputo, non inseriti nel P.d.R., descritti in Allegato A-5:  
Risistemazione ed riqualificazione del marciapiede su Via Umbro Casaninese, circa

tot.

€ 265.000,00

-6-

# COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

PIANO DI RECUPERO  
PER LA RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPLESSO COMMERCIALE ESISTENTE  
E DELLE AREE PUBBLICHE, PARCHEGGI E AREE VERDI ADIACENTI  
UBICATE IN PIAZZA PALAGI, BIBBIENA STAZIONE.

## PROGRAMMA DI ATTUAZIONE E DI COORDINAMENTO DEGLI INTERVENTI NECESSARI.

Si prevede, di attuare il Piano di Recupero nel periodo tra gli anni 2014- 2015 per gli interventi sull' intero fabbricato, e sui servizi pubblici e le infrastrutture.  
più precisamente:

- nel periodo tra il 2014 - 2015 è previsto il recupero del Complesso del Consorzio Agrario e delle infrastrutture pubbliche in Piazza Palagi e in Via della Fantasia;
- nel periodo tra il 2015 - 2016 è prevista la riqualificazione del parco Verde che si trova tra il Plesso Scolastico e Piazza Palagi;

Ovviamente la tempistica e' legata alla realizzazione dell' intervento complessivo e non ad una eventuale realizzazioni a stralzo e/o con finalita' parziali e/o diverse dalla totalita' del progetto descritto.

Bibbiena il 10 Marzo 2014

I Tecnici

MICHELE MAROTTINI



700

1019

560

5274

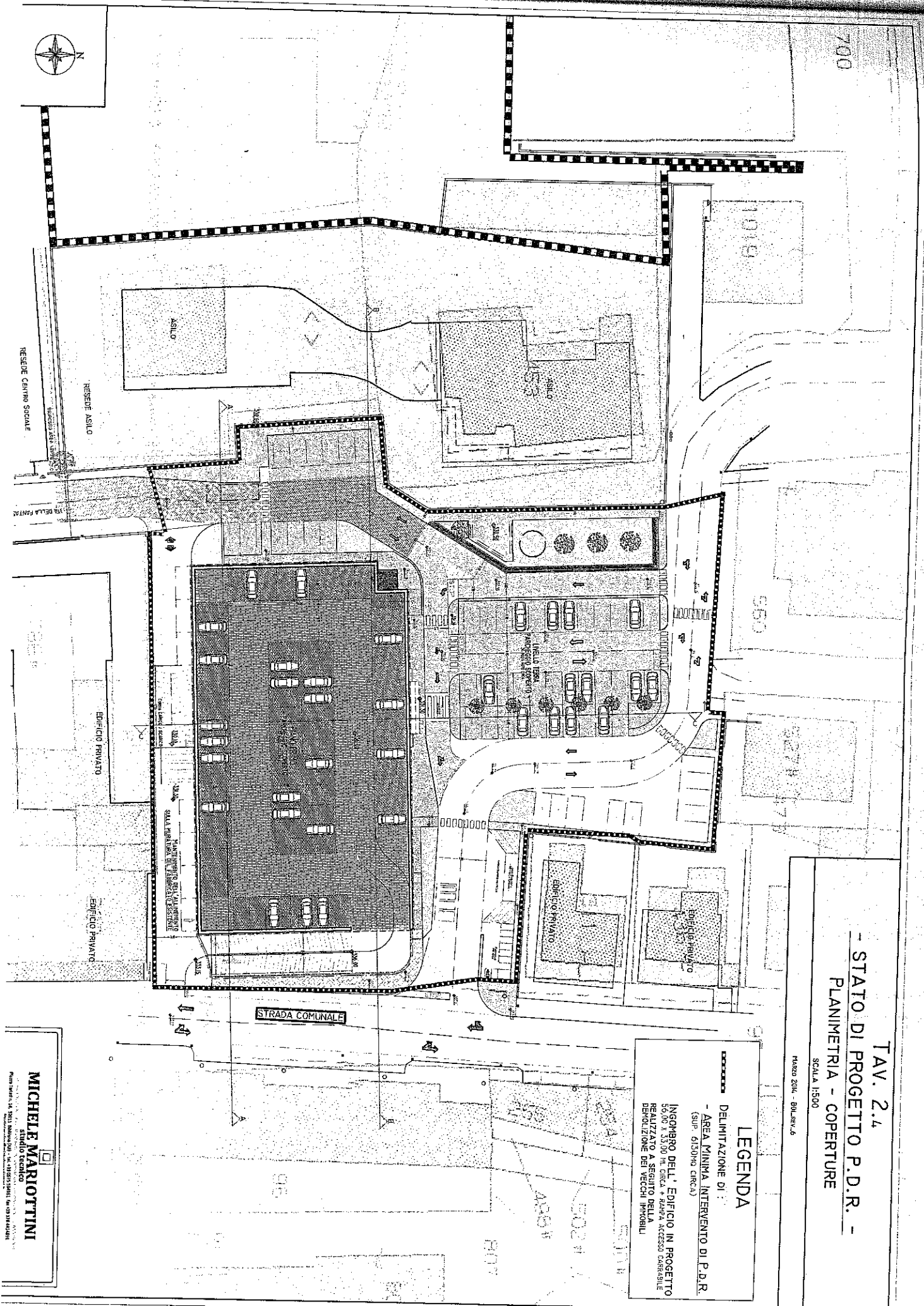
**TAV. 2.4**  
**- STATO DI PROGETTO P.D.R. -**  
**PLANIMETRIA - COPERTURE**

SCALA 1:500  
 MARZO 2016 - BOLZANO, 6

**LEGENDA**

DELIMITAZIONE DI :  
 - AREA MINIMA INTERVENTO DI P.D.R.  
 (SUP. 6150mq CIRCA)

INGOMBRO DELL' EDIFICIO IN PROGETTO  
 56,00 X 33,00 mq CIRCA + AREA ACCESSO COPERTURE  
 DEMOLIZIONE DEI VECCHI IMMOBILI



**MICHELE MARIOTTINI**  
 STUDIO TECNICO  
 PIAZZA SAN GIUSEPPE, 10 - 39100 BOZENO (TN) - TEL. 0471/434241



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

700

700

1019

550

571

**TAV. 2.5**  
**- STATO DI PROGETTO P.D.R. -**  
**PLANIMETRIA - PIANO TERRA**

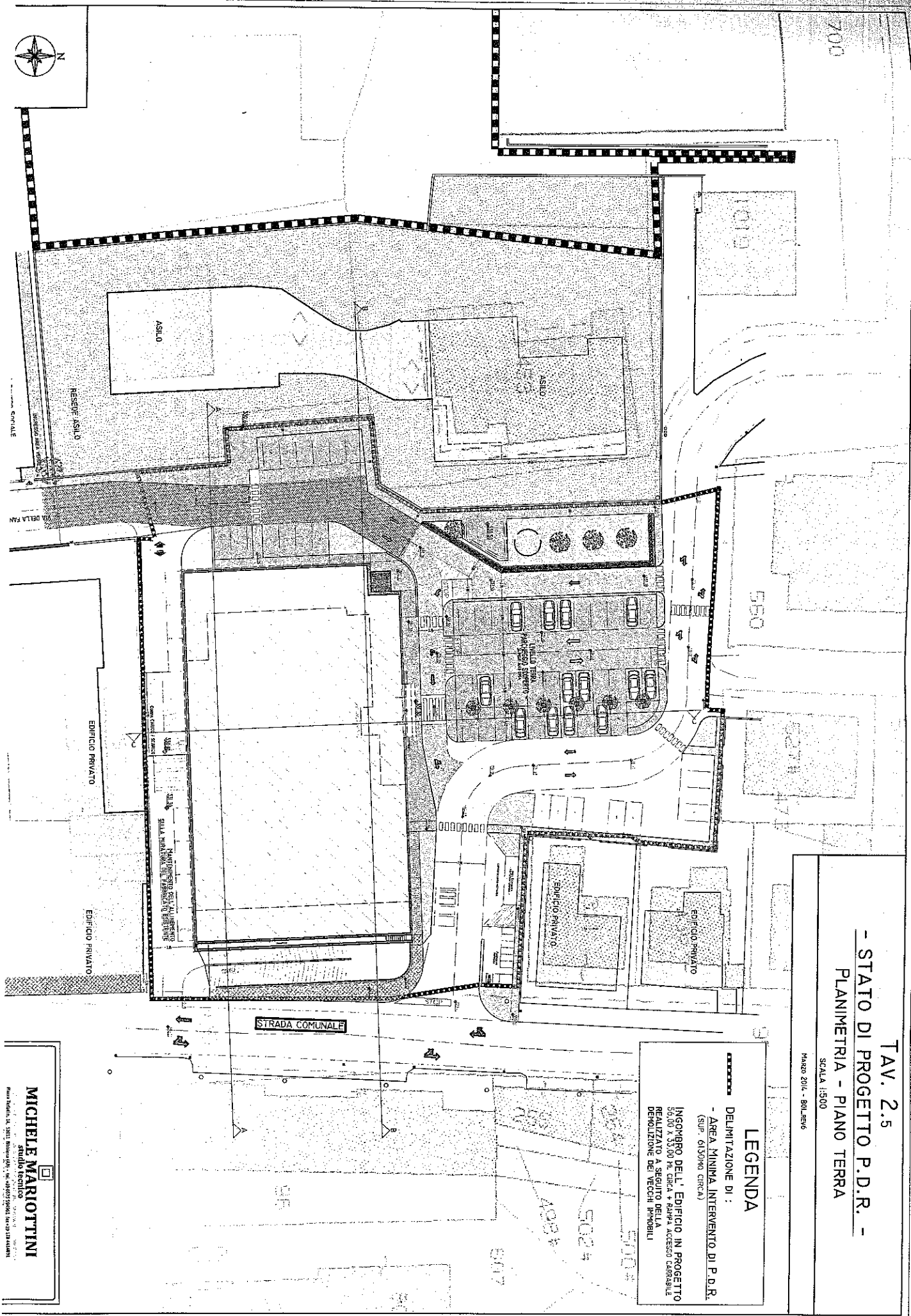
SCALA 1:500

MARZO 2014 - 801\_PAV.6

**LEGENDA**

DELIMITAZIONE DI :  
 - AREA MINIMA INTERVENTO DI P.D.R.  
 (SUP. 6150mq CIRCA)

INGOMBRO DELL' EDIFICIO IN PROGETTO  
 REALIZZATO A SEGUITO DELLA  
 DEMOLIZIONE DEI VECCHI RINNOVILI

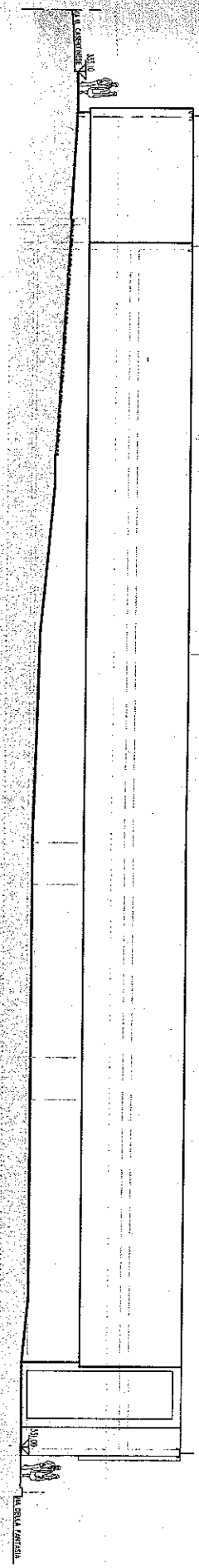


**MICHELE MARIOTTINI**  
 studio tecnico

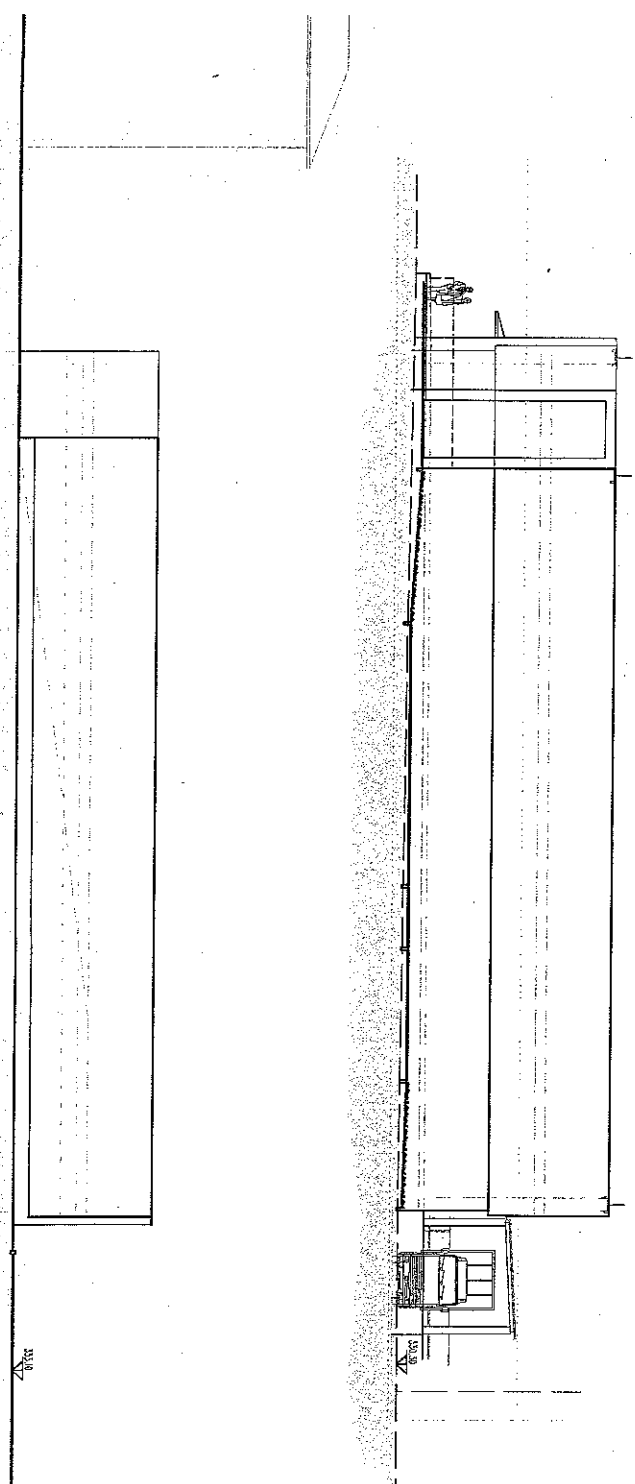
Autore: Michele M. Mariottini, ing. - 19100 Arezzo, Tel. 0573/231111 - Fax 0573/231112 - Email: m.mariottini@studiotecnicomariottini.it



TAV. 2.6  
- STATO DI PROGETTO P.D.R. -  
PROSPETTI  
SCALA 1:200  
Maggio 2014 - BUI-AR6



PROSPETTI  
SCALA 1:200

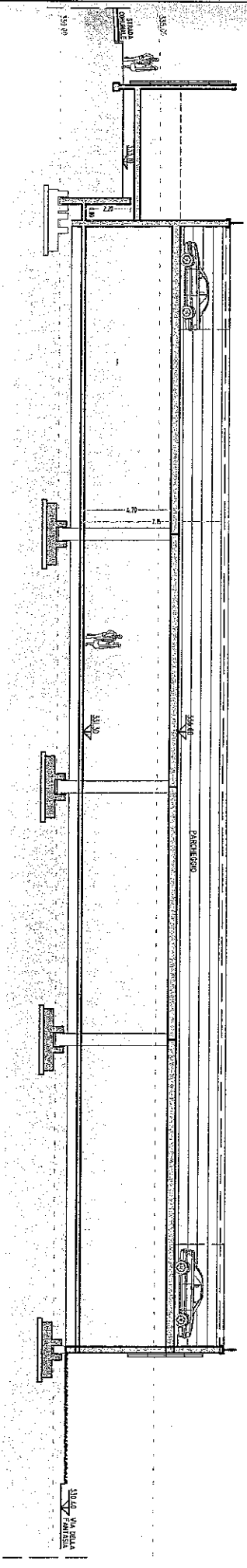


**MICHELE MARIOTTINI**  
ARCHITETTO  
Studio locale  
Via Salaria, 200 - 00198 Roma  
Tel. 06/49811111 - Fax 06/49811112  
www.mariottini.it

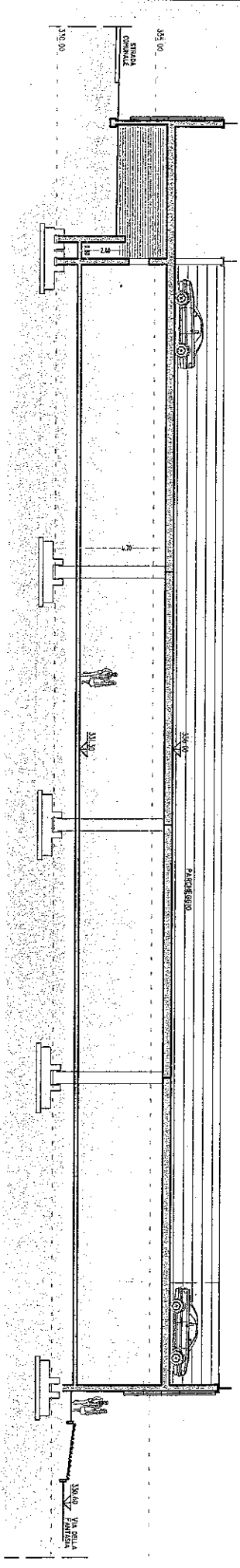


TAV. 2.7  
 - STATO DI PROGETTO P.D.R. -  
 SEZIONI  
 SCALA 1:200

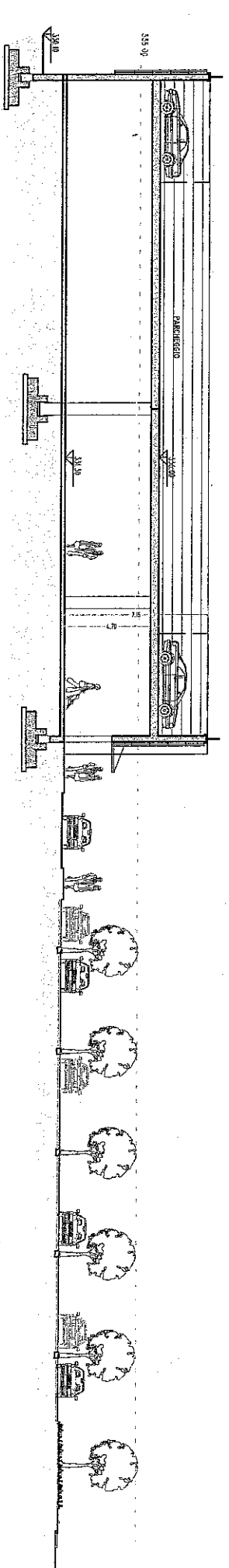
MARZO 2014 - 801.001/06



SEZIONE A-A  
 SCALA 1:200



SEZIONE B-B  
 SCALA 1:200

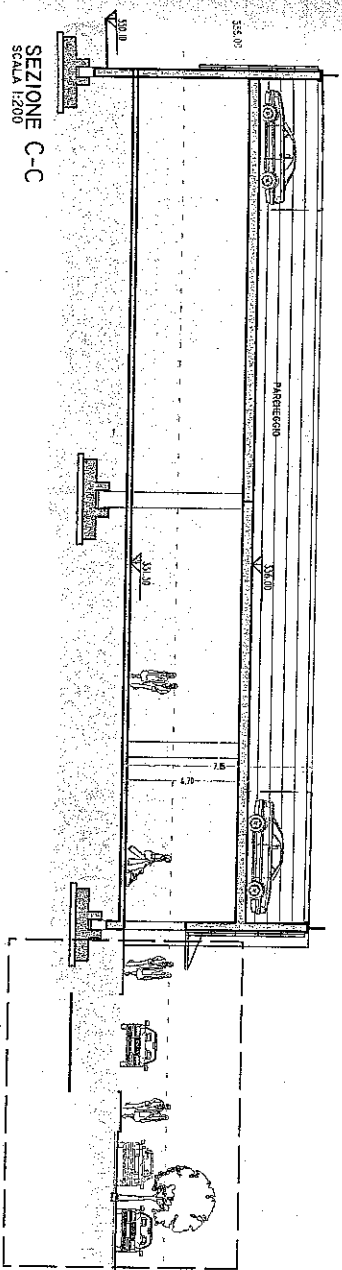


SEZIONE C-C  
 SCALA 1:200

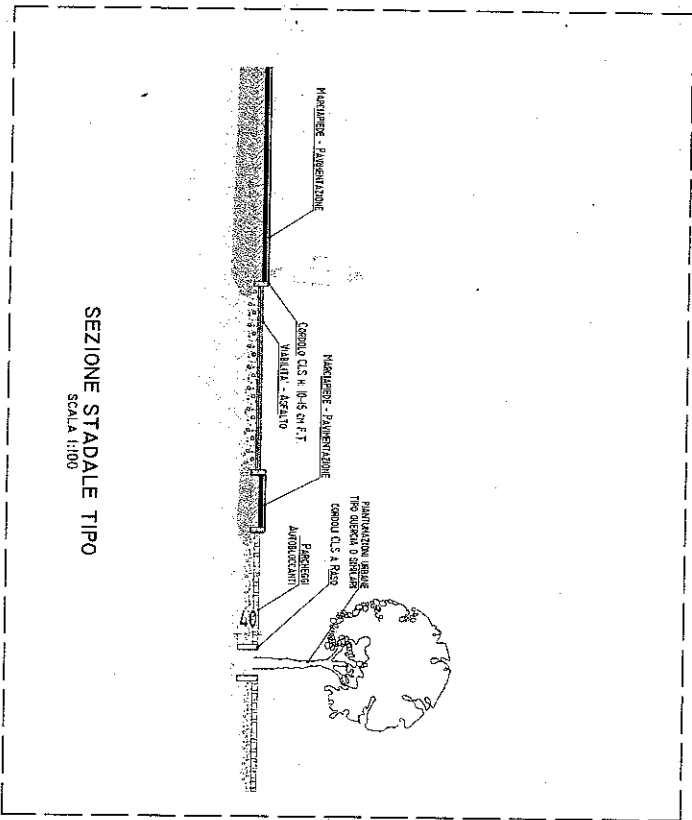
**MICHELE MARIOTTINI**  
 ARCHITETTO  
 VIA TIRRESI, 14 - 50139 FIRENZE (FI) - TEL. 055/2394100  
 WWW.MICHELEMARIOTTINI.COM

TAV. 2.8  
 - STATO DI PROGETTO P.D.R. -  
 SEZIONI TECNICHE

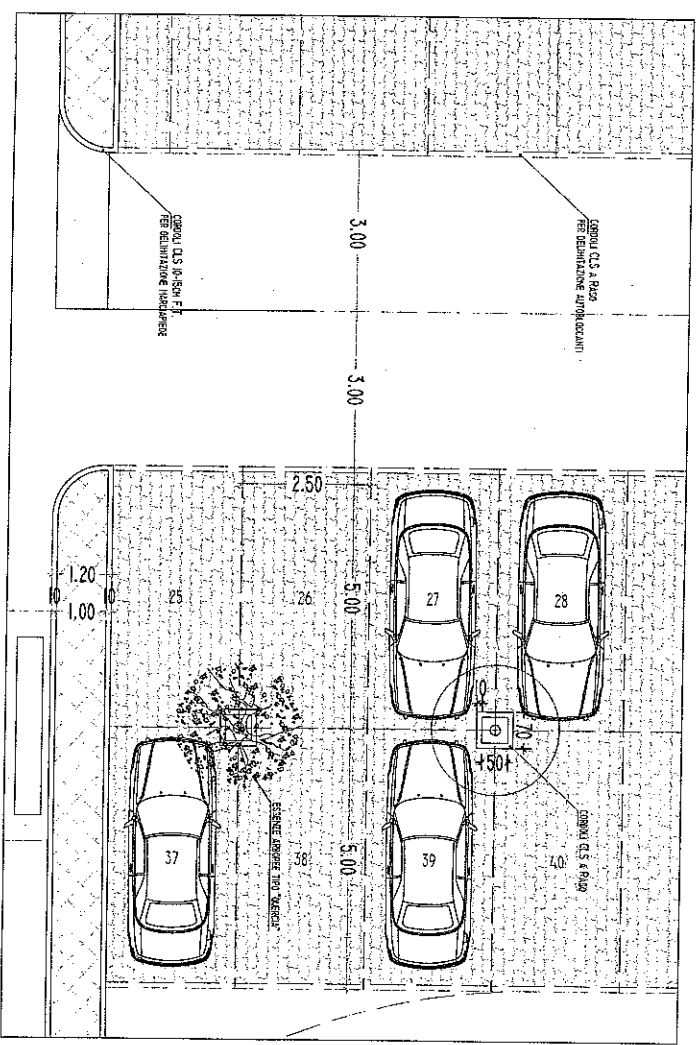
Scala 1:200  
 Marzo 2014 - BDL REV.6



SEZIONE STADALE TIPO



SEZIONE STADALE TIPO  
 SCALA 1:100



SEZIONE STADALE TIPO

ESTRATTO PARCHEGGI - ARREDO  
 SCALA 1:100

MICHELE MARIOTTINI  
 studio tecnico



Tav. 2.9 - Verifica Standard Urbanistici

VERIFICHE URBANISTICHE - art. 19 N.T.A. - I.U.  
B 5 - Insediamenti misti eterogenei densi

Indice di fabbricabilità : I.F. 3,00 mc/mq  
 Altezza Massima : H.max 12,00 ml  
 Rapporto di Copertura : R.C. 60% mq/mq  
 locali ad uso produttivo e a destinazione pubblica.  
 Altezza Virtuale - per locali destinati ad attività terziarie: H\* 3,00 ml

R.U. STATO ATTUALE

Verifica Volume

VOLUME EDIFICABILE - attuale B5	Volume	
Superficie If		
Lotto B5 Art. 19.5 NTA	Max Edificab.	
2266,00 [mq]	3,00 [mq/mq]	6798,00 [mq]

VOLUME ESISTENTE (vedi Tav. 1-7)

Superficie d'ombro	H. [mq]	Volume Edificato [mq]
853,60	6,20	5292,32
146,90	5,10	749,19
118,80	10,30	1223,64
127,10	4,60	584,66
9,70	3,70	35,89
tot.		7885,70

Verifica Superficie Coperta

SUP COPERTA EDIFICABILE - attuale B5	Superficie Coperta	
Superficie Fondiaria Art. 19.5 NTA	R.C. Coperta	
2266,00 [mq]	0,60 [mq/mq]	1359,60 [mq]

Verifica Superficie Coperta

H. Max - B5 Art. 19.5 NTA  
 H. max : 12,00 ml  
 H Massima - Attuale B5 Art. 70 RE  
 H. max : 10,30 ml

R.U. PROGETTO P.d.R.

Verifica Volume

VOLUME EDIFICABILE - B5 P.d.R.	Volume	
Superficie If		
Lotto B5 Art. 19.5 NTA	Max Edificab.	
2556,00 [mq]	3,00 [mq/mq]	7668,00 [mq]

VOLUME IN PROGETTO (art. 65 R.E.)

Superficie Coperta Art. 65 RE	H virtuale [mq]	Volume Progetto [mq]
1838,00	3,00	5514,00

Verifica Superficie Coperta

SUP COPERTA EDIFICABILE - B5 P.d.R.	Superficie Coperta	
Superficie Fondiaria Art. 19.5 NTA	R.C. Coperta	
2556,00 [mq]	0,60 [mq/mq]	1533,60 [mq]

Verifica Superficie Coperta

H. Max - B5 Art. 19.5 NTA  
 H. max : 12,00 ml  
 H. - Progetto P.d.R.  
 H. : 4,70 ml  
 calcolata tra gli estradossi dei solai PT-PT\*  
 METANZIE CARBONATI F.CRM.FINI.

CALCOLO PARCHEGGI - art. 5 N.T.A.

Commerciale in media struttura di vendita oltre i 500 mq ed inferiore ai 1500 mq di vendita

STATO ATTUALE

Dimensioni parcheggio	ml	ml	Sup. Mg
2,50	5,00	12,50	

STATO DI PROGETTO P.d.R.

Dimensioni parcheggio	ml	ml	Sup. Mg
2,50	5,00	12,50	

PARCHEGGI SCOPERTI

P.zza Palagi n° 8	Sup. (mq)	100,00
P.zza Palagi n° 9	Sup. (mq)	112,50
P.zza Palagi n° 2	Sup. (mq)	25,00
P.zza Palagi n° 10	Sup. (mq)	125,00
Via della Fantasia n° 7	Sup. (mq)	87,50
tot.	36	Tot. Circa 450,00

P.zza Palagi n° 9	Sup. (mq)	112,50
P.zza Palagi n° 7	Sup. (mq)	87,50
P.zza Palagi n° 34	Sup. (mq)	425,00
Via della Fantasia n° 12	Sup. (mq)	150,00
Parcheeggio P.1* n° 72	Sup. (mq)	900,00
tot.	134	Tot. 1675,00

Individuazione Standard Minimi di PROGETTO

Dimensioni fabbricato - principali	33,00	56,00
Area di Vendita		
Superficie Utile: V/H*	5514,00	3,00
H estrad. Calpesto - estrad. Copert.	4,70	
Superficie Utile Calpestabile		1742,0

1838,00	mq
1291,00	mq
1838,0	mq
	ml
1742,0	mq

Per ogni S.U.L. 100 mq almeno

S.U.L. : 1742,0 mq	V. Verde	348,4 mq
sup. min. : 696,8 mq	PP. Parcheggi	348,4 mq

verde e posti auto escluse sedi varie. 50% minimo a parcheggi  
 Ridotta del 50% in provvisione di adeguate attrezzature integrative ai sensi dell'art.5 c.2 del DM 1444/88.

Per ogni VOLUME 10 mc almeno

Vol. Geom. : 8638,6 mc	PU. Parcheggi	863,9 mq
Vol. Urb. : 5514,0 mc	Parcheggi	551,4 mq

percheggii incluse le aree di manovra  
 aree reperite  
 aree dovute

Per ogni Area Di Vendita 1 mq almeno

area vend. : 1291,0 mq	PR. Parcheggi	1936,5 mq
------------------------	---------------	-----------

percheggii inclusi le aree di manovra  
 Applicazione art. 29 c.4 e art. 28 c.2 lett. C-D del D.P.R.G. 15/R - 2009 come da Pdf Adottato D.C. 10/28/01/2014

Aree minime di parcheggio da garantire :

L.R.T. 28/2005 Reg. 15/R/2009	1937 mq	968 mq
L.122/1989	854 mq	432 mq
D.M. 1444/1968	348 mq	348 mq

percheggii di relazione : PR 77 n. p. + area manovra  
 parcheggii privati : PU 35 n. p. + area manovra

Superficie tot. 3149 mq

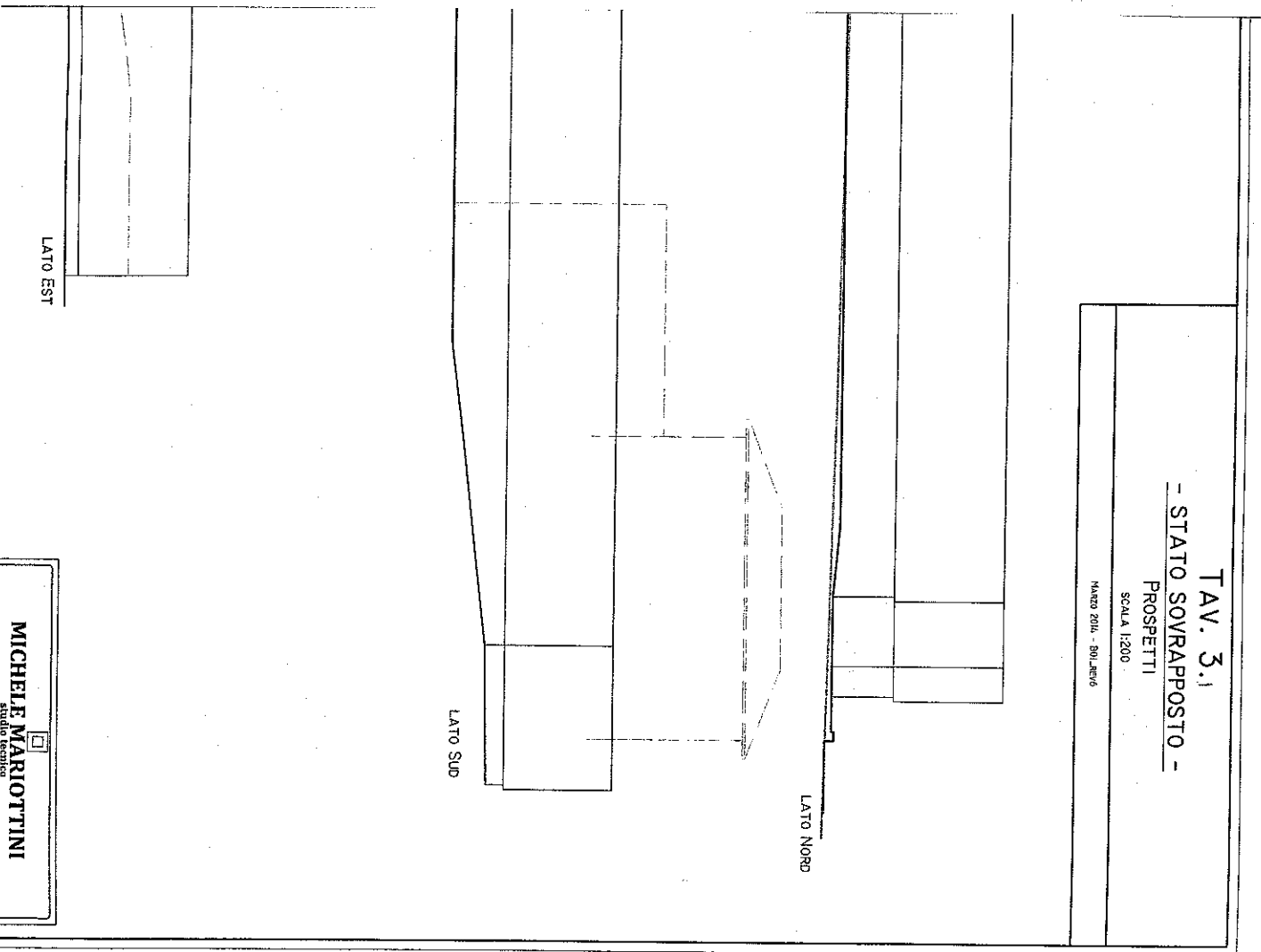
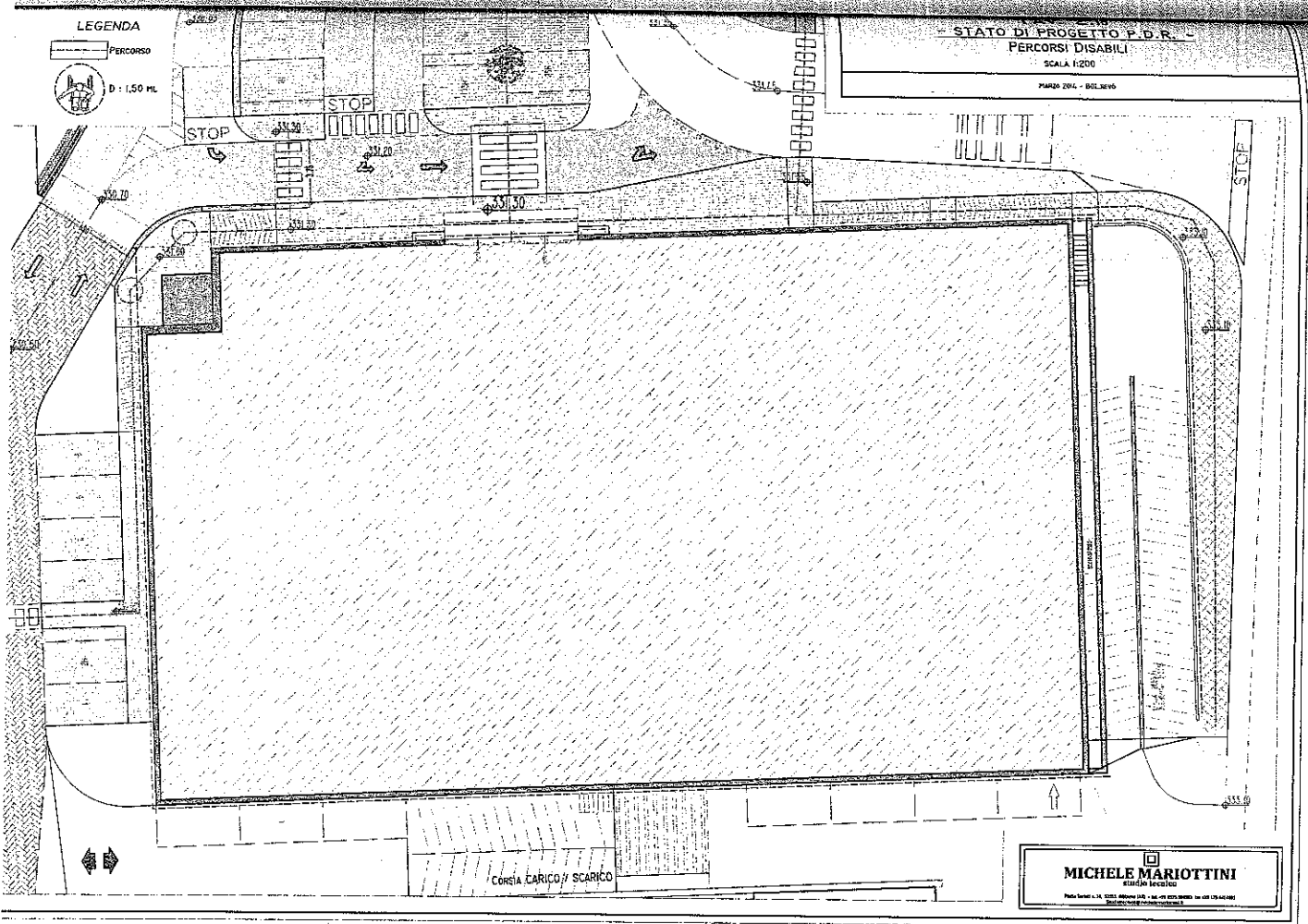
Superficie tot. 1249 mq con Area Manovra

Posti Auto in precedenza da verifica :  
 SP= 1675 mq  
 SA= 450 mq  
 SP-SA= 1225 mq  
 PT-SR= AE= 524 mq  
 VP= 330,00 mq

Posti auto 140 tot.

Posti auto 134 n. posti auto

134 n. posti auto  
 36 n. posti auto  
 98 n. posti auto  
 42 n. posti auto



TAV. 3.1  
- STATO SOVRAPPONTO -  
PROSPETTI

Scala 1:200

Marzo 2014 - BOLLATE

LATO Nord

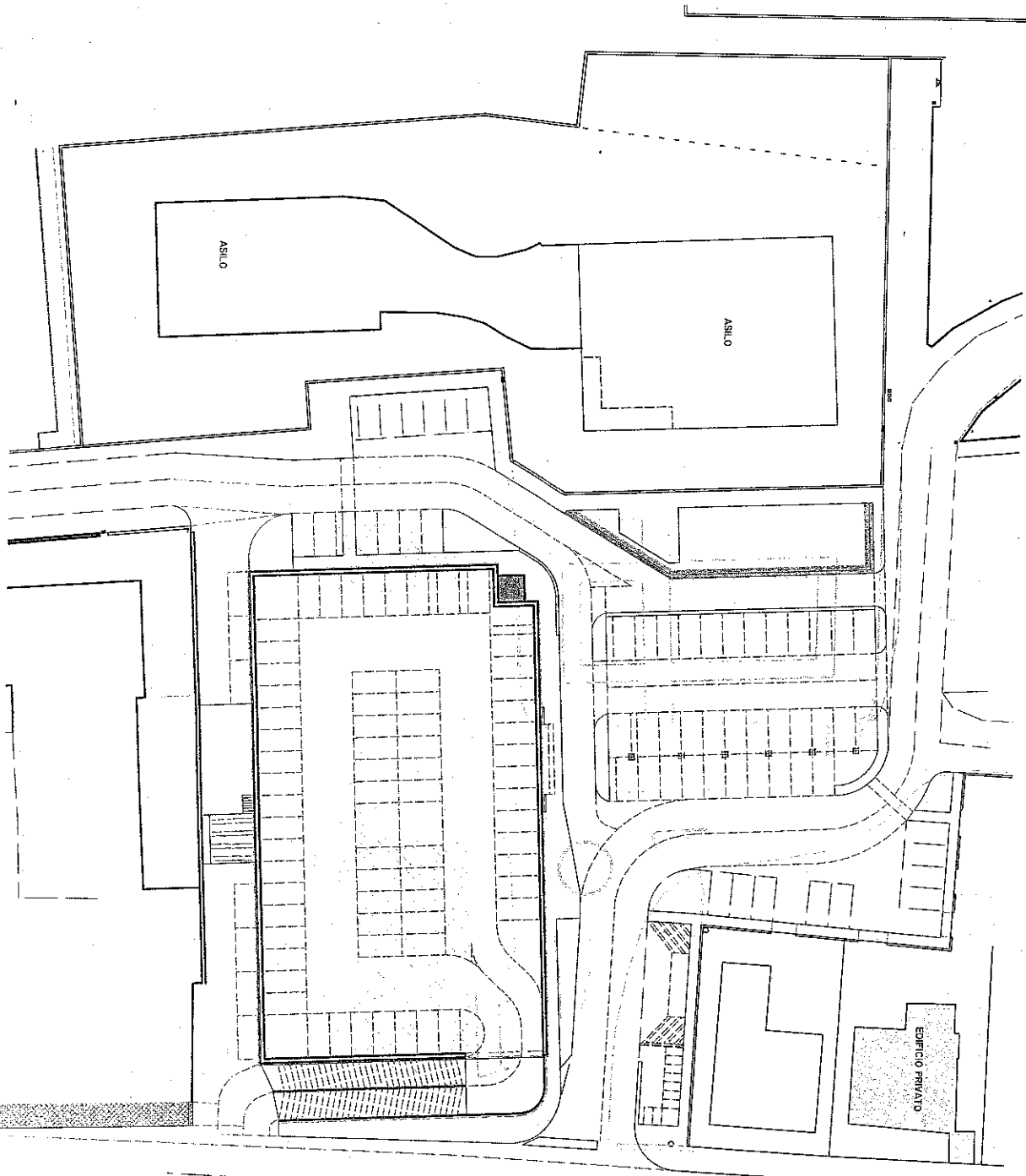
LATO Sud

MAN BENTON & BOWLES  
ADVERTISING

LATO Est

**MICHELE MARROTTINI**

Architetto  
Via S. Maria 10 - 20121 Milano (MI) - Tel. 02 58010001 - Fax 02 58010002



TAV. 3.2  
- STATO SOVRAPPONTO -  
PLANIMETRIA

SCALA 1:500

MARZO 2014 - BOLLEND

**LEGENDA**

	STATO ATTUALE - IN OPERA
	STATO DI PROGETTO - PIANO DI RECUPERO

**MICHELE MARIOTTINI**  
studio tecnico

Autore Progettazione: Michele Mariottini  
Autore Disegno: Michele Mariottini  
Autore Rilievo: Michele Mariottini  
Autore Fotogrammetria: Michele Mariottini  
Autore Cartografia: Michele Mariottini  
Autore Impaginazione: Michele Mariottini