

TUSCANBUILDING



STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

PIANO ATTUATIVO PA57C
LOC. LA CASELLA BIBBIENA (AR)
02/09/2013



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 67 Comma 2, lett b) Legge Regionale Toscana N. 1 Del 03 Gennaio 2005

PROGETTO:

Arch. Michele Viti

Geom. Nicola Della Rovere

PROPRIETÀ:

Sig. Norcini Enzo

Sig. Pietrini Gianni

Sig.ra Trentin Anna Emma

Sig.ra Volpi Elisa

GENERALITÀ.....	3
art. 1. Campo di applicazione delle presenti norme.....	3
art. 2. Modalità d'intervento e Formazione di comparti costituenti unità fabbricabili4	
art. 3. Elementi costitutivi del piano attuativo	4
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	6
art. 4. Parametri dimensionali generali	6
art. 5. Caratteristiche dei lotti e parametri edificatori	7
art. 6. Destinazioni consentite	8
art. 7. Allineamenti, distanze dai confini, dalle strade e tra i fabbricati.....	8
NORME PER GLI SPAZI PRIVATI	9
art. 8. Parcheggi privati.....	9
art. 9. Accessi al lotto e spazi privati	9
art. 10. Tipologie edilizie	10
NORME PER GLI SPAZI PUBBLICI	11
art. 11. Standard	11

GENERALITÀ

ART. 1. CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME

Le presenti norme si applicano per l'area compresa nel Piano Attuativo di iniziativa privata denominato PA 57C ai sensi del *Regolamento Urbanistico Comunale approvato* con deliberazione Consiglio Comunale n. 2 del 13/02/2009 e successive varianti.

Il presente piano attuativo si configura quale piano di lottizzazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 70 della legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1.

I terreni compresi entro il perimetro del Piano Attuativo sono catastalmente identificati al Catasto dei terreni del Comune di Bibbiena al Fg. 66 part. 889, 629, 627, 925, come meglio descritto nelle tavole parte integrante del presente piano e specificato nella seguente Tabella 1 Superfici comprese nel piano attuativo in relazione alla proprietà:

Foglio	66	Foglio	66	Foglio	66	Foglio	66
Particella	627	Particella	629	Particella	889	Particella	925
Qualità	SEMIN. ARBORATO	Qualità	BO-SCO ALTO	Qualità	BO-SCO MISTO	Qualità	SEMIN. ARBORATO
Classe	3	Classe	3	Classe	3	Classe	3
Superficie(m ²)	1.310	Superficie(m ²)	1.770	Superficie(m ²)	325	Superficie(m ²)	31.704
Reddito Dominicale	Euro 3,72	Reddito Dominicale	Euro 0,91	Reddito Dominicale	Euro 0,15	Reddito Dominicale	Euro 2,85
Reddito Agrario	Euro 2,03	Reddito Agrario	Euro 0,27	Reddito Agrario	Euro 0,10	Reddito Agrario	Euro 1,55

INTESTATI	INTESTATI	INTESTATI	INTESTATI
NORCINI Enzo nato a CHIUSI DELLA VERNA il 25/06/1947 Cf: NRC NZE 47H 25C 663E	NORCINI Enzo nato a CHIUSI DELLA VERNA il 25/06/1947 Cf: NRC NZE 47H 25C 663E	VOLPI Elisa nata a BIBBIENA il 19/05/1961 Cf: VLP LSE 61E 59A 851W	PIETRINI Gianni nato a PRATOVECCHIO il 01/11/1951 PTR-GNN51S01H008S TRENTIN Anna Emma nata a BIBBIENA il 02/02/1926 TRN NMM 26B 42A 851I VOLPI Elisa nata a BIBBIENA il 19/05/1961 VLP LSE 61E 59A 851W

TABELLA 1 SUPERFICI COMPRESSE NEL PIANO ATTUATIVO IN RELAZIONE ALLA PROPRIETÀ

ART. 2. MODALITÀ D'INTERVENTO E FORMAZIONE DI COMPARTI COSTITUENTI UNITÀ FABBRICABILI

I terreni compresi entro il perimetro del Piano Attuativo costituiscono un comparto. Entro il termine della durata del piano, i proprietari hanno titolo ad individuare sottocomparti funzionali per la realizzazione differita degli interventi attraverso la stipula della relativa convenzione. Nell'individuazione dei sottocomparti il requisito prioritario è la realizzazione delle opere pubbliche.

Entro i limiti dei comparti convenzionati sono ammessi tutti gli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica e di nuova costruzione. Nelle porzioni non convenzionate sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria.

ART. 3. ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO ATTUATIVO

Il piano di lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

PROGETTO DELL'AREA DA LOTTIZZARE

Tavole

- Elaborato 01.** Documentazione cartografica, estratto di Prg e documentazione catastale – scala 1:1000/1:2000
- Elaborato 02.** Documentazione fotografica
- Elaborato 03.** Individuazione dell'area da lottizzare: stato della proprietà
- Elaborato 04.** Individuazione dell'area da lottizzare: stato attuale, piano quotato e sezioni territoriali – scala 1:1000
- Elaborato 05.** Impianto planimetrico di progetto – scala 1:500
- Elaborato 06.** Impianto planivolumetrico di progetto – scala 1:500
- Elaborato 07.** Abaco delle tipologie edilizie – scala 1:200
- Elaborato 08.** Sezioni e profili regolatori – scala 1:200

Testi

- Elaborato 09.** Relazione tecnica, tabella sinottica delle superfici e relative destinazioni
- Elaborato 10.** Norme tecniche di attuazione

PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tavole

- Elaborato 11.** Progetto della rete fognaria
- Elaborato 12.** Progetto della rete idrica
- Elaborato 13.** Progetto della rete di distribuzione dell'energia elettrica
- Elaborato 14.** Progetto della rete telefonica
- Elaborato 15.** Progetto della rete di distribuzione del metano
- Elaborato 16.** Progetto della rete di illuminazione pubblica
- Elaborato 17.** Progetto di sistemazione delle strade e delle aree verdi

Testi

- Elaborato 18.** Relazione tecnica delle opere di urbanizzazione
- Elaborato 19.** Computo metrico estimativo
- Elaborato 20.** Schema di convenzione

INDAGINI E CERTIFICAZIONI GEOLOGICO TECNICHE

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 4. PARAMETRI DIMENSIONALI GENERALI

Con riferimento all'intero comparto sono calcolati i parametri dimensionali riportati nella tabella seguente. . Da tali dati consegue che, a fronte di una superficie territoriale complessiva di **4.480 mq** sono assegnati **3.700 mc** con un indice inferiore a 1mc/mq.

Sono quindi insediabili 37 abitanti ed ai sensi del DM 1444/68, sono da reperire almeno 18 mq/ab ovvero 666 mq di standard.

Secondo il Ru vigente sono da cedere almeno 25 mq/ab, ossia 925 mq.

Di fatto sono reperiti come standard 737 mq (verde pubblico e parcheggi) e i rimanenti 188 mq sono da monetizzare.

VOLUME		3.700 mc
Abitanti insediabili		37
Standard da cedere secondo il Ru	25 mq/ab	925 mc
Standard dovuti ex 1444/68	18 mq/ab	666 mc

TABELLA 2 ABITANTI INSEDIATI E SUPERFICI PER STANDARD

<i>Zona</i>	<i>Area in mq</i>	<i>Percentuale</i>
Superficie territoriale	4.408 mq	100,00%
Superficie dei Lotti edificabili (Sf)	3.671 mq	83,28%
Superficie aree per parcheggi	737 mq	20,08%
Superficie per standard totale	737 mq	20,08%
Superficie per standard da cedere	925 mq	
Standard da monetizzare	188 mq	

TABELLA 3 SUPERFICI PRIVATE E SUPERFICI PUBBLICHE

ART. 5. CARATTERISTICHE DEI LOTTI E PARAMETRI EDIFICATORI

Gli edifici sono realizzati entro il perimetro dell'area edificabile come definito nelle tavole di piano.

Gli indici e i parametri a cui attenersi, sono i seguenti:

- Rapporto di copertura = 40%
- Altezza fuori terra = max m. 7,00
- Piani fuori terra = 2
- Piani interrati o seminterrati = 1
- Superficie fondiaria totale = 3.671 mq
- Volumetria max totale= 3.700 mc

La superficie fondiaria è suddivisa in 5 lotti edificatori come riportato nella seguente Tabella 4 Parametri urbanistici dei lotti edificabili:

Zona	Area in mq	Volume assegnato
LOTTO1	694 mq	699 mc
LOTTO2	738 mq	744 mc
LOTTO3	777 mq	783 mc
LOTTO4	838 mq	845 mc
LOTTO5	624 mq	629 mc

TABELLA 4 PARAMETRI URBANISTICI DEI LOTTI EDIFICABILI

Nel calcolo dell'altezza massima degli edifici le quote di riferimento a terra sono riferite alla quota media della porzione di parcheggio frontistante al lotto a sistemazione del terreno avvenuta come da elaborati progettuali.

ART. 6. DESTINAZIONI CONSENTITE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- **Residenza** come definita all'art. 2.1 delle Nta del regolamento urbanistico di Bibbiena compreso le varie tipologie ed attività compatibili.

ART. 7. ALLINEAMENTI, DISTANZE DAI CONFINI, DALLE STRADE E TRA I FABBRICATI

I prospetti principali degli edifici sugli spazi pubblici sono allineati. Nella costruzione dei fabbricati sono rispettate le seguenti distanze minime:

- ml 5,00 dai confini di proprietà e previo accordo tra le parti fino all'aderenza;
- nel caso di permesso a costruire che interessi in modo unitario due o più lotti e previo accordo tra le parti, nel caso di più proprietà, è ammessa la costruzione dei fabbricati a distanza inferiore a cinque metri per i confini interni tra i lotti interessati.

Ai sensi dell'art. 9 comma 3 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 la distanza tra pareti di edifici frontestanti, entro lo stesso lotto, può essere anche inferiore a ml 10,00; tra edifici appartenenti a lotti differenti la distanza tra pareti di edifici frontestanti può essere inferiore a ml 10,00 solo se appartenenti alla stessa proprietà o previo accordo tra le parti.

NORME PER GLI SPAZI PRIVATI

ART. 8. PARCHEGGI PRIVATI

E' prescritta la dotazione di appositi spazi per parcheggio privato nella misura prevista dalla L 122/1989 di mq 10 ogni mc 100 di volume costruito. Tale superficie è reperita all'interno del lotto, internamente all'edificio o sulla pertinenza esterna anche in manufatti edilizi interamente fuori terra.

ART. 9. ACCESSI AL LOTTO E SPAZI PRIVATI

Gli accessi ai lotti avvengono dalla piazza di lottizzazione e dalla nuova viabilità di collegamento dalla lottizzazione PA 21C. Negli elaborati di progetto sono indicate alcune soluzioni ottimali per gli accessi da verificare in sede di rilascio dei permessi di costruire secondo quanto disposto dal regolamento di attuazione del codice della strada, Titolo II, art. 46, comma 4 che prevede soluzioni in deroga. Gli accessi ai lotti possono essere accorpati o comunque realizzati nel rispetto delle distanze del codice della strada.

Le recinzioni delle aree di pertinenza devono rispettare le caratteristiche delle recinzioni limitrofe, nonché essere congrue con le rifiniture esterne dell'edificio di cui costituiscono sistemazione. Sono preferibili muri in intonaco o con pietra faccia a vista eventualmente sormontati da ringhiere metalliche color piombaggine. Altri tipi di recinzione sono ammessi solo se dotati di elevata qualità formale ed estetica.

La sistemazione dei giardini è con messa a dimora di alberature di specie autoctone su terreno coltivato a prato. Le nuove alberature sono disposte in modo da formare gruppi opportunamente collegati in rapporto ai fabbricati e ai punti panoramici.

La valutazione del disposto normativo di cui all'art. 16 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana del 09/02/2007 n 2R che indica nel 25% la quota minima di superficie permeabile è ulteriormente verificata in fase di progettazione avanzata sulla superficie fondiaria.

Sono ammessi tutti i tipi di manufatti edilizi pertinenziali con le stesse caratteristiche architettoniche e formali dell'edificio principale. E' ammessa la realizzazione di piscine e attrezzature sportive all'aperto.

ART. 10. TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie ammesse nel presente piano sono:

- edificio isolato sul lotto
- edifici aggregati su lotti adiacenti

Le tipologie degli edifici proposti sono illustrate negli elaborati di progetto e sono semplicemente indicative. Gli edifici realizzati possono variare nella consistenza, nella distribuzione interna, nella forma rispettando complessivamente le caratteristiche indicate.

Gli orientamenti e/o allineamenti delle nuove costruzioni e degli ampliamenti devono essere coerenti con gli edifici esistenti, con le forme del resede e con la viabilità e comunque privilegiare una corretta esposizione al soleggiamento dei fronti.

I nuovi manufatti edilizi sono realizzati con tecniche costruttive e tecnologie ritenute più idonee per garantire l'omogeneità funzionale ed estetica dell'intero complesso architettonico.

Sono ammesse terrazze o coperture piane e sistemi di verde verticale e/o orizzontale.

Nei materiali da costruzione è da evitare l'utilizzo massivo del mattone faccia a vista preferendo la muratura in pietra serena, pietra forte, alberese e tecnologie similari o

l'intonaco tinteggiato con pigmenti appartenenti alla cartella dei colori tradizionali del centro storico. Gli infissi sono tinteggiati con pigmento tipico della tradizione locale.

NORME PER GLI SPAZI PUBBLICI

ART. 11. STANDARD

Al fine della determinazione delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture, dei servizi necessari e degli standard di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici e della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell' art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), si applicano le corrispondenze tra le aree in cui è suddiviso il territorio comunale nel presente regolamento urbanistico e le zone territoriali omogenee come definite all'art. 2 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Sono assunti quale quantità minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi 25 mq per abitante, supponendo che ad un abitante insediato corrispondano 100 mc.

Al piano di lottizzazione sono assegnati 3.700 mc che definiscono un nuovo carico urbanistico di 37 abitanti quindi la dotazione minima di 925 mq di standard di cui almeno 92,5 mq destinati a parcheggi.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici ceduti è prevista la realizzazione di una piazza attrezzata con parcheggi e verde a prevalente mobilità pedonale.



Gli spazi pubblici (marciapiedi, sedi stradali e parcheggi) sono in conglomerato bituminoso ad alta capacità drenante.

Il verde pubblico è costituito da messa a dimora di piante e prato rustico delimitato da massetto architettonico. Sono utilizzate piante di specie locale ed impiantati almeno tre alberi di alto fusto.

Le caratteristiche distributive degli spazi pubblici sono illustrate negli elaborati grafici di progetto.

Le quantità di standard cedute sono determinate univocamente dalle misure riportate testualmente nelle tavole grafiche e nello schema di convenzione.