

**STUDIO TECNICO  
TELLINI**

Soci (Arezzo)  
Via G. Bocci n° 70  
Tel. (0575) 560017

**STUDIO TECNICO  
GONNELLI**

Soci (Arezzo)  
Via G. Bocci n° 4  
Tel. (0575) 561430

**COMUNE DI BIBBIENA**

***PROGETTO PIANO ATTUATIVO  
COMPARTO EDILIZIO 15D2-LE CAPANNE***

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Tavola 1

Aggiornamento-Settembre 2021

Proprietà: E.M.G. s.n.c. – CASENTINO LANE s.r.l.  
TESSITURA OCCHIOLINI di Occhiolini Francesco & C. s.n.c.

Progettisti (ciascuno per le comp. prof.)

Dott. Ing. Luca Tellini  
Dott. Ing. Gino Gonnelli

Dott. Arch. Paolo Tellini  
Geom. Roberto Gonnelli

Proprietà

## **RELAZIONE TECNICA**

COMMITTENTI: CASENTINO LANE S.r.l.  
E.M.G. di Michelini Daniele Galastri Filippo S.n.c.  
TESSITURA OCCHIOLINI di Occhiolini Francesco & C. S.n.c.

INTERVENTO PER REALIZZAZIONE PIANO ATTUATIVO IN COMUNE DI  
BIBBIENA (AREZZO), LOCALITA' FERRANTINA  
AMBITO LE CAPANNE-15D2

L'intervento in progetto prevede la realizzazione di un piano attuativo in zona a destinazione produttiva, sul prolungamento di una zona produttiva già urbanizzata ed edificata.

L'area interessata dall'intervento si trova nella zona industriale di recente sviluppo denominata "La Ferrantina" ed è posta sul prolungamento, in direzione nord, di Via dell'Artigiano e precisamente tra gli edifici costruiti (anche recentemente) lungo la strada regionale n° 71 ed il fosso della Sorrassa, quest'ultimo posto sul lato est della zona di intervento. La porzione di territorio oggetto di intervento è individuata al Catasto del Comune di Bibbiena nel foglio 44 dalle particelle 27-28-235-236-251-257 e nel foglio 64 dalle particelle 268, 230 e 339, zona soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale.



*Estratto catastale*

Detta zona è classificata dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbiena, come zona D2 (aree per nuovi insediamenti artigianali o industriali) ambito Le Capanne-15D2.

Le norme tecniche di attuazione del regolamento urbanistico per tali aree prescrivono:

***Destinazioni:***

- attività del settore produttivo;
- attività direzionali a servizio degli impianti produttivi;
- attività direzionali diverse da quelli di cui al punto precedente in misura non superiore al 20% delle superfici abilitate, fatte salve le verifiche di compatibilità igienico sanitaria e di carattere acustico;
- attività di servizio e svago che, per carichi urbanistici indotti e per tipologia risultano incompatibili con le zone a prevalente destinazione residenziale e terziaria, fatte salve le

verifiche di compatibilità igienico sanitaria e di carattere acustico con le attività del settore produttivo;

- attività commerciali relative ad esercizi di vicinato, come definite dal DPGR 15R/2009, integrate o direttamente collegate con le attività produttive ivi insediate o insediabili;

- altre destinazioni commerciali, diverse da quelle menzionate sopra, in proporzione non superiore al 40% delle superfici autorizzate, fatte salve le verifiche di compatibilità igienico sanitaria e di carattere acustico, limitatamente a:

- commercio all'ingrosso di ogni genere e/o settore merceologico;

- esercizi di vicinato;

- residenza, limitatamente ad una sola unità abitativa, di superficie utile lorda non superiore a mq 100, per ogni impianto produttivo, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, vincolata attraverso specifico atto d'obbligo alla destinazione produttiva.

#### ***Modalità di attuazione:***

Il Regolamento Urbanistico in tali zone è attuato tramite piano attuativo.

Tali piani, di iniziativa pubblica o privata, devono in ogni caso interessare tutte le aree, anche quelle eventualmente con destinazione diversa da quella di sottozona "D2", che fanno parte dei perimetri delle aree oggetto d'intervento così come definiti nella cartografia di piano.

Tutte le aree comprese nei suddetti perimetri concorrono alla potenzialità edificatoria assegnata.

I piani attuativi possono essere suddivisi per stralci funzionali sulla base di dimostrate esigenze di intervento, a condizione che siano in ogni caso mantenuti i rapporti tra le aree edificabili e le aree destinate a verde pubblico e parcheggi così come definiti nelle presenti norme.

I piani attuativi devono garantire l'ottimale accessibilità da parte dell'utenza in relazione alle reti della viabilità pubblica e del trasporto collettivo, insieme alla qualificazione morfologica e ambientale degli insediamenti.

#### ***Parametri:***

- Rapporto di copertura 60%

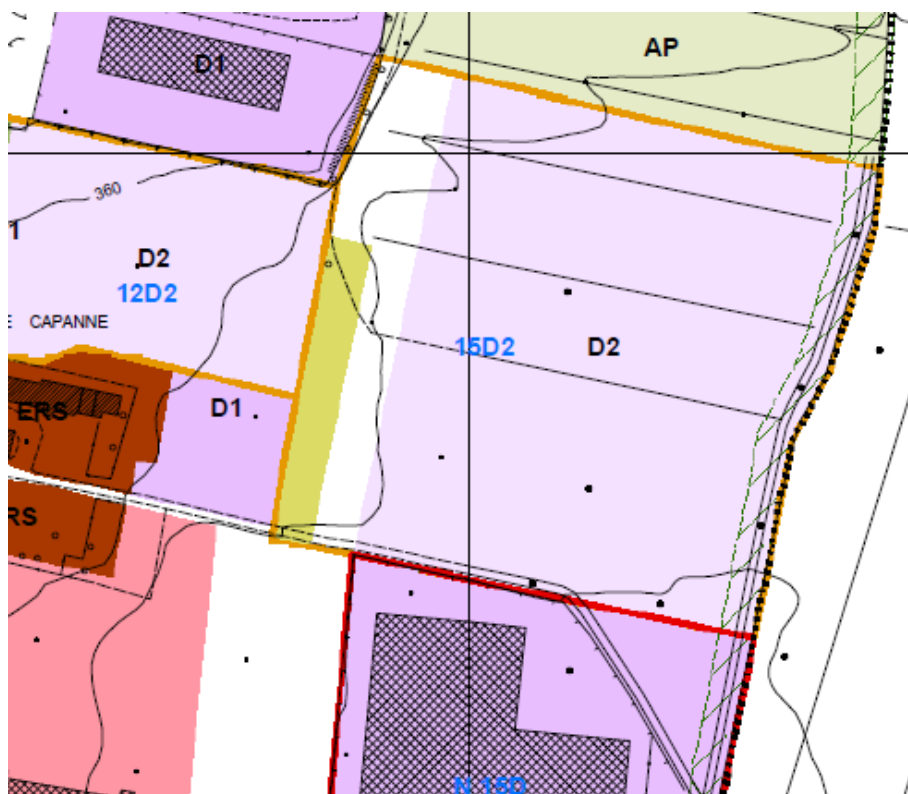
- Standard: 10% dell'intera superficie territoriale destinati a parcheggio

- Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti:

Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

In particolare si prescrive:

- Corredo di fascia alberata lungo la viabilità.



*Estratto regolamento urbanistico*

Il progetto prevede la realizzazione di un tratto di viabilità pubblica rettilinea composta da carreggiata con marciapiede sul lato est, parcheggi e fasce alberate poste sui lati della sede viaria e sottostanti servizi quali fognature, acquedotto, linea gas, telefono ed energia elettrica. La nuova viabilità sarà realizzata con un cassonetto in ghiaia costipata e rullata, saranno realizzate le linee dei servizi primari e posati i cordoni in calcestruzzo per la delimitazione dei marciapiedi e delle fasce verdi. Un parcheggio verrà collocato in testa alla viabilità sul lato nord. Una pavimentazione in asfalto sarà posata su tutta la carreggiata stradale sui parcheggi e sul marciapiede. L'illuminazione pubblica verrà collocata lungo il marciapiede in continuità con l'illuminazione esistente su via dell'Artigiano e nelle zone destinate a parcheggio e sarà costituita da pali stradali con corpi illuminanti a led della stessa tipologia di quella presente su via dell'Artigiano stessa.

La nuova viabilità con carreggiata di larghezza ml. 7,00, ed i parcheggi e saranno realizzati con sottofondo in misto di fiume dello spessore di cm. 40 e

sovrastante pietrisco di rifiorimento dello spessore di cm. 5; saranno pavimentati in conglomerato bituminoso (bynder) dello spessore di cm. 8 e tappeto d'usura dello spessore di cm. 3. La carreggiata avrà sezione trasversale a schiena d'asino, con pendenze trasversali del 2%. La viabilità sarà dotata di opportuna segnaletica stradale.

I marciapiedi avranno larghezza di ml. 1,50 come risultante dagli elaborati di progetto, saranno realizzati con sottofondo in misto di fiume, sovrastante massetto in calcestruzzo dello spessore di cm. 10 e tappeto bituminoso dello spessore di cm. 3 e saranno delimitati da cordonato in calcestruzzo di cemento della sezione di cm. 15x25 posato in opera con fondazione e rinfiacco in calcestruzzo.

Le fasce a verde saranno sistemate a prato con messa a dimora di alberature costituite da essenze autoctone.

Nella proprietà privata adiacente gli ultimi stalli di parcheggio posti a sud-ovest verranno installate due colonnine di ricarica per auto elettriche allacciate alla fornitura elettrica privata della società E.M.G. S.r.l..

Le opere di fognatura saranno realizzate come risulta dai grafici di progetto allegati. Tutte le fognature saranno realizzate in tubi di PVC rigido, tipo EN 1401-1 SN8, saranno rinfiancati in sabbia o calcestruzzo ed avranno pozzetti ispezionabili in corrispondenza dei raccordi. I chiusini dei pozzetti saranno di tipo carrabile in ghisa. Le acque stradali saranno raccolte da apposite caditoie in ghisa sifonate. Le sezioni sono indicate nelle tavole di progetto. Le fognature delle acque nere saranno raccordate al collettore est proveniente dall'abitato di Soci (il quale è collegato all'impianto di depurazione pubblico posto a valle dell'insediamento), le acque meteoriche relative ai lotti edificabili saranno convogliate al fosso Sorrasa, mentre quelle relative alle caditoie stradali saranno scaricate sulla fognatura esistente posta su via dell'Artigiano.

L'approvvigionamento idrico è previsto con allacciamento all'acquedotto pubblico posto in prossimità dell'inizio della viabilità in progetto, dove è presente una tubazione in polietilene PEAD PE 100 PN 16 del diametro nominale 75 mm.

La rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato sarà realizzata secondo il tracciato riportato sugli elaborati grafici di progetto e secondo le disposizioni che impartirà l'Enel all'atto esecutivo. Sono previste canalizzazioni in polietilene ad alta densità corrugato a doppia parete, interrato alla profondità di oltre m. 0,60 e del diametro di mm. 125 e saranno rinfiancate in sabbia.

Le canalizzazioni per la rete telefonica sono previste in tubo di polietilene ad alta densità corrugato a doppia parete rinfiancato in sabbia per l'inserimento dei cavi di rete da realizzare secondo le disposizioni che impartirà l'ente gestore all'atto esecutivo.

L'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato secondo il tracciato riportato nei grafici di progetto allegati. L'alimentazione sarà sotterranea in cavidotto in polietilene ad alta densità corrugato a doppia parete del diametro nominale di mm. 90 rinfiancato in sabbia. Sono previsti pali cilindrici in tubo di acciaio zincato alti m. 8,00 con corpo illuminante a led del tipo di quelli presenti su via dell'Artigiano.

La condotta di alimentazione del gas di rete sarà allacciata alla canalizzazione esistente sulla viabilità pubblica. Il tutto verrà eseguito secondo le disposizioni che impartirà l'ente gestore all'atto esecutivo.

L'eventuale viabilità privata posta a servizio di lotti derivanti dal frazionamento del lotto n° 3 (indicata con linea tratteggiata negli elaborati grafici), verrà realizzata con le stesse caratteristiche di quella pubblica.

Per quanto concerne la verifica della superficie permeabile relativa alle aree depurate della superficie dei lotti edificabili risulta:

- Superficie strade	mq.	646
- Superficie parcheggi alberati (di cui permeabili mq. 475)	mq.	2.532
- Superficie marciapiedi alberati (di cui permeabili mq. 118)	mq.	442
- Superficie verde privato	<u>mq.</u>	<u>438</u>
	mq.	4.058

Superficie permeabile richiesta: mq.  $4.058 \times 0,25 =$  mq. 1.014.50

Superficie permeabile in progetto: mq. 438 (v. priv.)+593 (v. pubb.) = mq. 1.031

Soci, 08.09.2021

I Progettisti



# PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICA

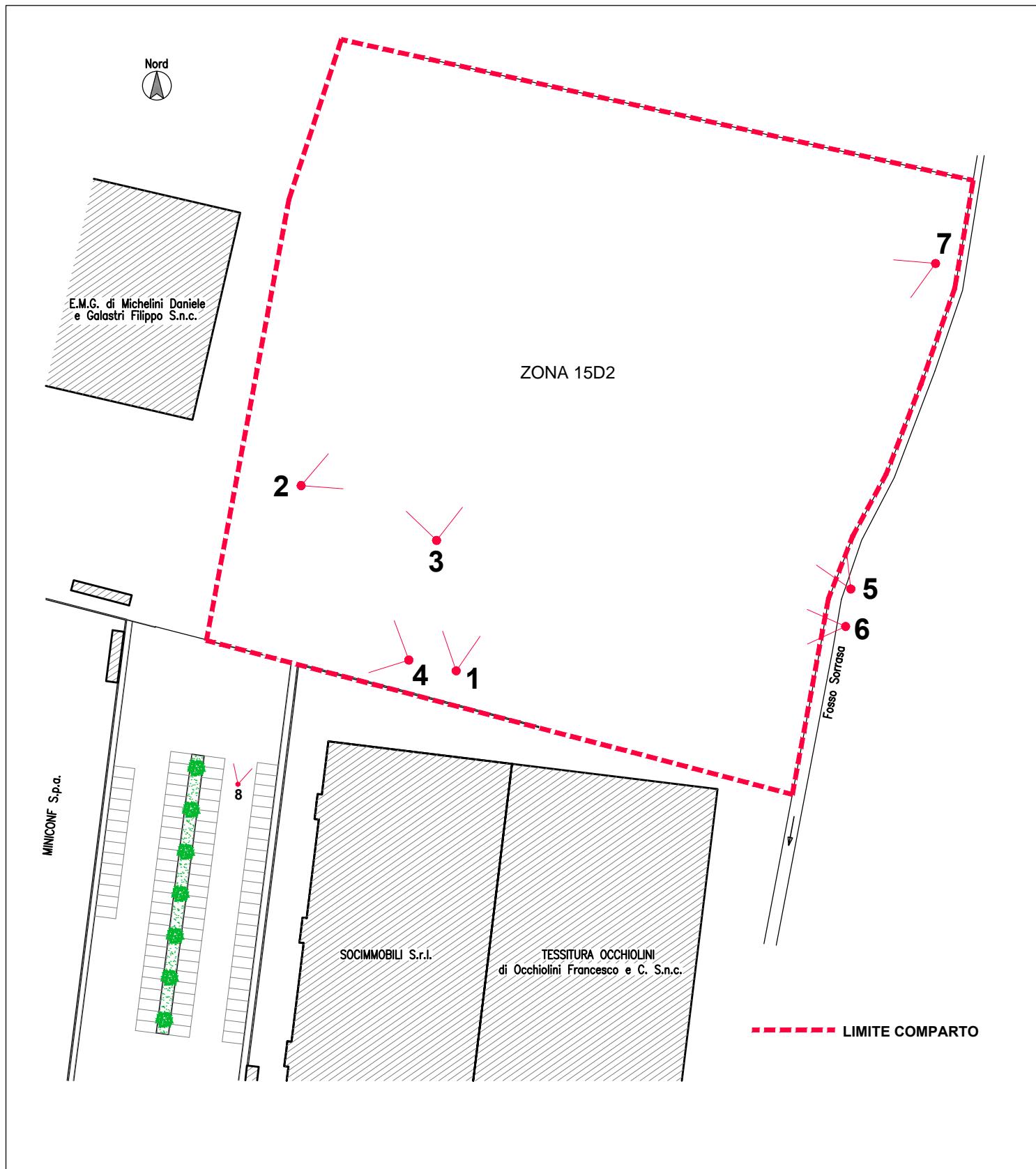




FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8