

COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

OGGETTO:

PROGETTO DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA
DEL COMPARTO EDIFICATORIO
P.A.20/C STRALCIO FUNZIONALE 1

PROPRIETA': BENSI FRANCO - VIGNOLI NORMA

Progettisti:

ciascuno per le proprie competenze professionali

Ing. Gino Gonnelli

Geom. Roberto Gonnelli

Via G. Bocci, 4 52010 SOCI

TEL. e FAX 0575 561430

studiogonnelli@libero.it

Relazione tecnica

estratti di mappa catastale e di R.U.
documentazione fotografica

TAVOLA

1

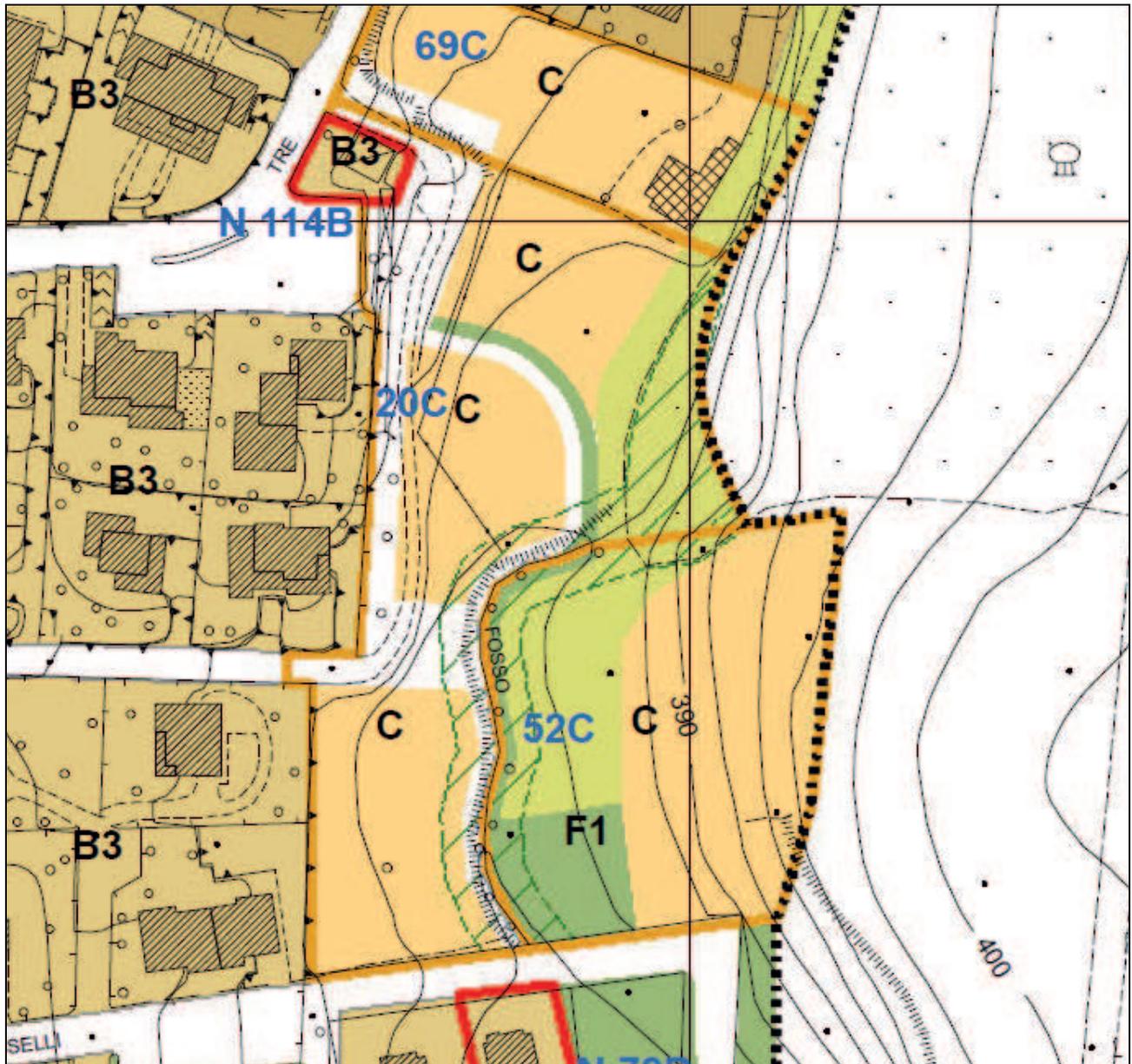
Data:

Settembre 2020

Detta zona è classificata dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbiena, come zona C sub. comparto 20C

Le norme tecniche di attuazione del regolamento urbanistico prevedono per tale area che gli interventi edificatori siano subordinati alla sottoscrizione di una convenzione urbanistica o atto d'obbligo che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture.

ESTRATTO DI R.U.



ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1D - Bibbiena nord
Superficie dell'area	7.037 mq
Indici e parametri urbanistici	Volume max = mc. 5.600 Rc. = 40% Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
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 all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65. In particolare si prescrive: <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di fascia verde di lottizzazione; - tutela e valorizzazione dell'area boscata; - allineamento degli edifici lungo la viabilità principale; - sistemazione idraulica del fosso delle Goline nel tratto interessato dalla lottizzazione.

Il progetto urbanistico

Con il presente progetto viene attuata la previsione di piano di nuova espansione del comparto 20C, più precisamente viene richiesta la suddivisione in n. 2 stralci, la progettazione seguente è stata eseguita per lo stralcio funzionale n. 1.

Il progetto risulta coerente, sia esternamente che internamente, con particolare riferimento agli aspetti paesaggistici (in sintonia con l'edificato limitrofo) e socio economici per l'uso del territorio (carenza di lotti edificabili nella zona).

Il progetto prevede pertanto la realizzazione di un tratto di viabilità di raccordo tra via tre Olmi ed il tronchetto di viabilità interrotto, composto da carreggiata e parcheggi pubblici con marciapiedi e relativi sottoservizi, oltre alla realizzazione di percorso pedonale di raccordo tra la nuova viabilità e via Fratelli Rosselli.

Il comparto PA 20 C STRALCIO FUNZIONALE 1 sarà suddiviso in quattro lotti edificabili, per una volumetria complessiva edificabile massima pari a mc. 5138 con altezza massima pari a ml. 7.00.

Le aree destinate a standard pubblico saranno sistemate a verde pubblico, percorso pedonale e parcheggi ed avranno una dimensione totale pari a **mq. 145 + 139 + 448 + 132,50 = mq. 864,50**.

verifica del D.M. 1444/68 riguardante gli standards:

Superficie totale sub comparto: mq. 6457

Volume max edificabile = mc. 5138

Ab. equivalenti = $5138/100 = 51,38$ Ab.Eq.X 2.5 + 9.00 = 11.50 = mq. 590,87 < mq. 864,50

Le distanze dai confini, dalle strade e tra fabbricati sono specificati nelle N.T.A. allegate al progetto.

PRECISAZIONI SULLE PRESCRIZIONI DETTATE DALLE NORME DI N.T.A. del R.U.:

I sottoscritti precisano quanto segue:

Tutela e valorizzazione dell'area boscata limitrofa al comparto – i proprietari (medesimi del comparto 20C da anni stanno tutelando e valorizzando l'area boscata distinta dalla particella 26 con pulitura annuale dei cespugli e delle fronde delle alberature.

Sistemazione idraulica del Fosso delle Goline – nel tratto di proprietà dei committenti, gli stessi da anni puliscono il fossato delle Goline, e fanno presente che lo stesso non ha mai creato problemi idraulici di esondazione o quanto altro, essendo un fosso non di proprietà pubblica che raccoglie solo acque meteoriche e acque di scolmo provenienti dalla fognatura pubblica realizzata dal Comune di Bibbiena.

Relazione sulle opere di urbanizzazione

Viabilità parcheggi e verde pubblici

La viabilità ed il parcheggio pubblico saranno realizzati 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 della fascia verde.

Una pavimentazione in asfalto sarà posata su tutta la carreggiata stradale e sul marciapiede.

La nuova viabilità con carreggiata di larghezza ml. 6.25, sarà realizzata con sottofondo in misto di fiume dello spessore di cm. 40 e sovrastante pietrisco di rifiorimento dello spessore di cm. 10; saranno pavimentate 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 1,00 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 rinfianco in calcestruzzo.

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

Fognature acque meteoriche e acque nere

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 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 e meteoriche saranno raccordate alle fognature esistenti.

Acquedotto pubblico

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.

Energia elettrica

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, interrate alla profondità di oltre m. 0,60 e del diametro di mm. 125 e saranno rinfiancate in sabbia.

In prossimità dell'ingresso ai lotti si dovranno installare gli armadietti previsti. Le dimensioni dei pozzetti in cls. con chiusino in ghisa e degli armadietti, saranno riportate nella tavola specifica approvata da parte dell'Ente gestore.

Rete telefonica e dati

La tubazione dell'impianto telefonico verrà posta in opera sotto il marciapiede della strada interna e consisterà in un tubolare in P.V.C. corrugato autoportante Ø125 mm. rinfiancato con sabbia e/o calcestruzzo secondo le disposizioni di TELECOM.

Durante il tragitto della condotta saranno posizionati pozzetti in cls. di dimensioni cm. 60/120 e ove necessario 60/60, così come da progetto esecutivo approvato da Telecom s.p.a. fornito ai progettisti. Gli allacci con corrugato Ø63 mm. saranno lasciati all' interno dei lotti.

Le dimensioni dei pozzetti in cls. con chiusino in ghisa e degli armadietti , sono riportate nella tavola specifica.

Tutti i chiusini dovranno avere caratteristiche come da istruzioni tecniche TELECOM.

Illuminazione pubblica

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. 6.00 con corpo illuminante a led del tipo di quelli attualmente in corso di installazione nel territorio comunale.

Rete gas metano

Le linee di distribuzione del metano saranno in parallelo con quelle dell'acquedotto con le caratteristiche come da progetto approvato dall' Ente gestore del servizio COINGAS.

La linea sarà realizzata con tubazione in acciaio DN125 BP, con allacci utenze DN40 pead BP, successivamente rinfiancate e realizzate come da disciplinare COINGAS.

Le dimensioni dei pozzetti in cls. con chiusino in ghisa e degli armadietti , sono riportate nella tavola specifica. L'allacciamento del gas delle utenze sarà installato in sul,confine con la proprietà pubblica / privata, in prossimità degli accessi pedonali e/o carrabili, così come da progetto approvato.

Tutti i chiusini in area soggetta a transito dovranno essere di cat. D, come da capitolato speciale.

Bibbiena, li 16/09/2020

I progettisti