

Architetto Donatella Bardi  
Via Panoramica n. 26 - 52014 Ponte a Poppi (AR) Tel /Fax 0575 529594 cell. 3487352078  
e-mail bardid@alice.it – donatella.bardi@archiworldpec.it

## **Comune di Bibbiena**

### **Progetto di Piano di zonizzazione**

#### **Comparto 27/C (Vigna Tavolini)**

##### **Loc. Soci via Fiorentina**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO 27/C

Ubicazione terreno: Bibbiena Fraz. Soci Via Fiorentina

Proprietà: Il Poggetto s.r.l.

L'intervento edificatorio previsto per la lottizzazione in oggetto avrà le seguenti modalità:

1 – l'edificazione è prevista lungo il percorso e le vie interne, in vari corpi isolati, avrà destinazione residenziale con tipologia di fabbricati mono o bifamiliare con copertura a falde inclinate, con possibilità di realizzare i garage entro o fuori terra.

2– I fabbricati saranno assoggettati ai seguenti indici:

Volumetria massima ammessa su tutta l'area mc. 4000 così ripartita:

Lotto n. 1 –	= mq. 932	assegnati mc. 950
Lotto n. 2 –	= mq. 906	assegnati mc. 950
Lotto n. 3 –	= mq. 781	assegnati mc. 700
Lotto n. 4 –	= mq. 788	assegnati mc. 700
Lotto n. 5 –	= mq. 786	assegnati mc. 700
Verde privato -		assegnati mc. 0

con possibilità di accorpamento, nel caso di costruzione di fabbricati bifamiliari anche con muro a comune in aderenza sul confine del lotto.

3- Rapporto di copertura 40% su ogni singolo lotto

4- Altezza massima = ml. 7

5- Numero piani fuori terra n. 2

6- Distanze minime dai confini:

Lotto n. 1 -ml. 5 dai confini di proprietà e previo accordo tra le parti fino in aderenza

Lotto n. 2 -ml. 5 dai confini di proprietà e previo accordo tra le parti fino in aderenza

Lotto n. 3- ml. 5 dai confini di proprietà e previo accordo tra le parti fino in aderenza

Lotto n. 4- ml. 5 dai confini di proprietà e previo accordo tra le parti fino in aderenza

Lotto n. 5- ml.5 dai confini di proprietà e previo accordo tra le parti fino in aderenza;

Nel caso di permessi a costruire che interessino in modo unitario due o tre lotti, previo accordo tra le parti, nel caso di più proprietà, è ammessa la costruzione dei fabbricati a distanza inferiore dei cinque metri per i confini interni tra i lotti interessati, a mezzo stipula di un accordo secondo le modalità previste per legge, limitatamente alle distanze dai confini di proprietà e quando siano rispettate le distanze di cui all'art. 9 Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

7- gli spazi scoperti saranno destinati a viabilità di accesso carrabile, pedonale, e verde privato con sistemazione di vegetazione tipica da giardino di specie indigena.

I materiali di finitura saranno i seguenti:

- laterizio per il manto di copertura

- Infissi in legno con esclusione di controfinestre e similari

- Cotto toscano o pietra serena o similari per i vialetti e i marciapiedi
- Le finiture esterne saranno realizzate in pietra di tipo locale o con intonaco tradizionale a base di calce e tinteggiatura in colori terrosi e soluzioni omogenee.

8)- La recinzione sarà realizzata con ringhiera e cancelli in ferro di forma semplice e lineare.

9)- Per l'edificio già presente nell'area di Piano a verde privato, si prevede il rispetto delle norme incluse nelle NTA del Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbiena all' art. 36 "V.P. Verde Privato", quali:

#### 36.1 Oggetto

Tali aree comprendono quelle porzioni del territorio comunale destinate al mantenimento al ripristino ed alla formazione di giardini, orti e parchi privati così come alla tutela degli aspetti naturalistici delle aree di particolare pregio, che il piano destina alla non edificazione a tutela delle relative qualità intrinseche e a tutela ambientale delle zone edificate circostanti.

#### 36.2 Destinazioni

Tali aree sono destinate ad usi privati, con il mantenimento delle forme d'uso esistenti a orto, frutteto, giardino o agricolo, con l'esclusione di attività non compatibili con la residenza e depositi di materiali di vario genere.

Non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione delle opere pertinenziali di cui al vigente regolamento edilizio. È ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali anche fuori terra in misura non superiore a 25 mq.

#### 36.3 Interventi ammessi

Sugli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume."

10) Per ogni singolo lotto dovrà essere verificato il rispetto del disposto normativo di cui all'art. 16 del D.P.G.R. del 09/02/2007 n. 2 che indica nel 25% la quota minima di superficie obbligatoriamente libera da fabbricati finalizzata ad assicurare un livello di permeabilità totale rispetto alle precipitazioni atmosferiche.

Le aree destinate a spazi pubblici saranno anch'esse subordinate alle seguenti norme tecniche:

a)- opere stradali, compreso il marciapiede extracomparto, completi compreso zanelle e asfaltatura degli stessi;

realizzate tramite: sbancamento, massetto e sottofondo in ghiaia costipata e rullata, posa delle linee dei servizi e dei cordoni in cls. a delimitazione dei marciapiedi e dell'area verde, bynder e tappeto di usura su tutta la superficie;

b)- Sistemazione delle aree a verde e piantumazione delle essenze ad alto e medio fusto; sistemate con piante di tipo autoctono, similari a quelle dell'EX C/38 adiacente, e prato;

c)- Impianto d'illuminazione pubblica: canalizzazione, palificazioni ecc.;

viene previsto: canalizzazione con condotta in doppio corrugato interrato, l'installazione di 8 lampioni in acciaio zincato, in prossimità dei marciapiedi e aree verdi, tre dei quali a due bracci d'illuminazione alti 8 m. come quelli presenti lungo la provinciale a corredo della lottizzazione C/38; illuminazione a led con potenza KW come quella dei lampioni già installati nel territorio comunale;

d)- rete fognaria bianca completa;

Le linee saranno realizzate con tubazione in P.V.C. rigido tipo EN 1401-1 SN8, le acque meteoriche stradali saranno convogliate in caditoie, complete di sifone, e raccolte in parte verso la tubazione principale delle acque chiare che sarà ubicata lungo la via provinciale sotto il marciapiede e raccordata anch'essa a quella della ex C/38 e parte verso la fognatura così detta del "Rignanino".

e)- rete fognaria nera completa;

Le linee saranno realizzate con tubazione in P.V.C. rigido tipo EN 1401-1 SN8, opportunamente dimensionate in modo tale da ricongiungersi a quelle poste a fianco nel piano di lottizzazione ex C/38; i pozzetti in cls. collocati e rinfiancati saranno dotati di chiusino in ghisa carrabile.

f)- rete dell'impianto di acquedotto pubblico;

Con partenza dal pozzetto di fine comparto C/38, in prossimità dell'incrocio sulla provinciale di via G. Ungaretti, la linea proseguirà verso i lotti con tubazione posta in condotta interrata e dimensionata secondo le indicazioni che verranno impartite dalla Società Nuove acque;

g)- rete per le canalizzazioni per la distribuzione di energia elettrica;

sono previsti pozzetti in cls. con chiusino in ghisa, in prossimità degli ingressi ai lotti e armadietti privati. Il tutto secondo le indicazioni che saranno impartite dall'ente gestore;

h)- rete per le canalizzazioni per la distribuzione di gas metano;

La linea sarà realizzata con tubazione interrata in acciaio, con allacci in pozzetti in prossimità degli ingressi, e secondo le modalità e le indicazioni dell'ente gestore COINGAS.

i)- rete per le canalizzazioni per la distribuzione di rete telefonica e dati;

sarà prevista una tubazione doppia, lungo il percorso carrabile, con corrugato autoportante interrato e pozzetti d'ispezione come da indicazioni, che anche in questo caso, saranno date dall'ente gestore.

Il tutto secondo le prescrizioni impartite dall'ufficio tecnico e secondo il progetto approvato.

Ponte a Poppi, lì 01/10/2022

Arch. Bardi Donatella