

**Comune di Bibbiena**

**Progetto di Piano di zonizzazione**

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

**Loc. Soci via Fiorentina**

- RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA.

- TABELLA SUPERFICI

-VERIFICA DEL RISPETTO DEL DISPOSTO NORMATIVO DI CUI ALLA

DELIBERA C.R. N. 230/'94

- RELAZIONE SULL'APPLICAZIONE DEL D.P.G.R. 41/R 2009 IN MATERIA DI  
BARRIERE ARCHITETTONICHE

**OGGETTO:**

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO 27/C

Ubicazione terreno: Bibbiena Fraz. Soci - Vigna dei Tavolini - Via Fiorentina

Il Piano di zona in oggetto interessa un'area posta in loc. Soci via Fiorentina, più precisamente denominata Vigna Dei Tavolini, fa parte di un'area di espansione residenziale di epoca abbastanza recente (il primo progetto di lottizzazione adiacente è stato realizzato nel primo decennio del nuovo secolo); gli obiettivi di questo piano sono sempre gli stessi del progetto realizzato adiacente: consolidamento e compattazione delle aree già urbanizzate, lungo idonea viabilità esistente, con ricucitura e densificazione di elementi sporadici; bassa densità ed omogeneità con l'ambiente residenziale limitrofo.

La zona edificabile è arretrata rispetto alla strada pubblica, vi è interposta, tra la via provinciale e l'area C una fascia denominata "F1 (verde attrezzato pubblico o di uso pubblico)", la quale potrà essere usata per collocare i parcheggi di zona e il verde pubblico, analogamente al progetto contiguo già realizzato. E' intenzione della proprietà usare anche una parte della strada privata adiacente al comparto sul lato sinistro, in modo tale da rendere agevole detta porzione di strada usata dai cittadini residenti nei dintorni e non incrementare accessi da e per la provinciale.

L'estensione dell'area interessata è di mq. 7285, le particelle interessate sono le n.: 3511, 290 parte, 3512, 3514 parte, 614, 3513 parte e 615 parte, le ultime tre verranno destinate a verde privato, in quanto fanno parte del giardino del fabbricato adiacente (part. 615 e 3513) e del resede del capanno esistente (614), che si vuole mantenere, mentre la 290 parte è la porzione di fosso e scarpata della via privata adiacente al comparto, la 3512 e la 3514 parte sono interne all'area ma porzione interessate della via esistente, già comunale (G. Ungaretti).

Riepilogando le particelle coinvolte avranno le seguenti destinazioni:

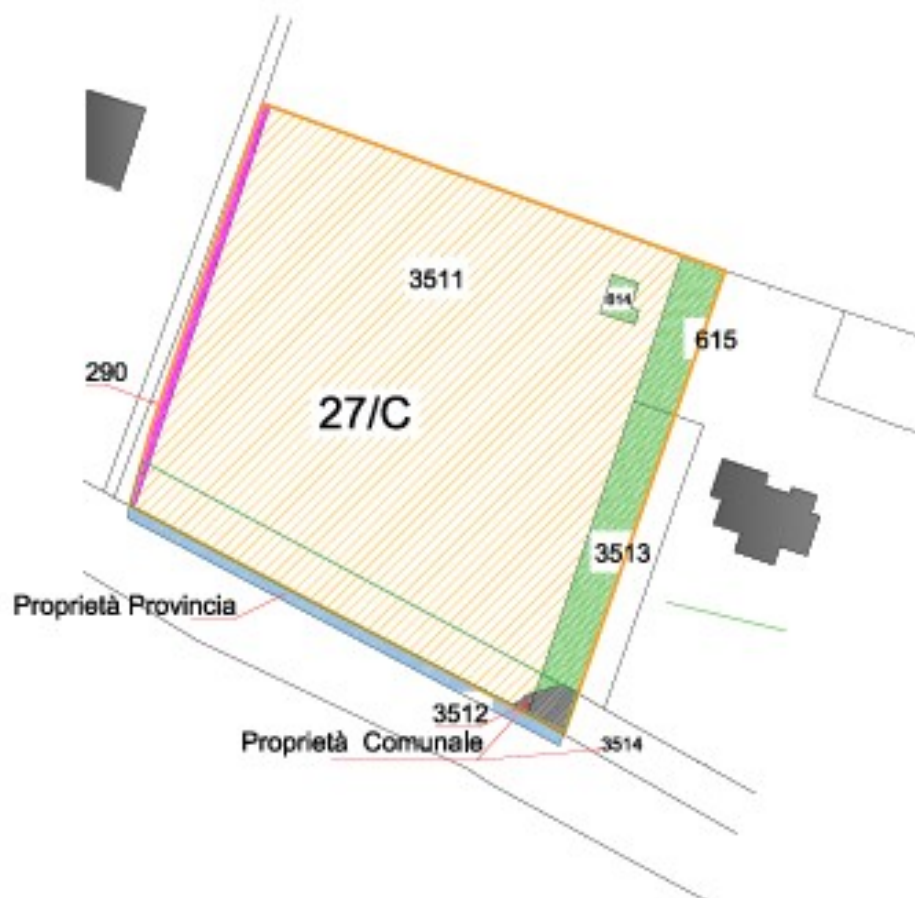
3511 e parte 290 – porzione di piano attuativo

614, 3513 parte, 615 parte – edifici esistenti e verde privato (porzione di piano attuativo) senza assegnazione di volume.

3512, 3514 – parti di strada Comunale esistente.

La particella 3511 risulta avere una superficie territoriale di mq. 6394, la 290 una superficie territoriale pari a mq. 150, di cui mq. 90 dentro il comparto, le 614, 3513 parte, 615 parte – sono fabbricati e resede di edifici esistenti, per un totale di mq. 741 ai quali verrà dato destinazione di verde privato senza assegnazione di volume, le particelle 3512 e parte della 3514 di complessivi mq. 60 sono di proprietà Comunale (via pubblica), in quanto già cedute con Lottizzazione ex 28/C.

## SCHEMA DELLE PROPRIETA'



### Legenda Proprietà

-  Area soggetta a piano Attuativo
-  Proprietà "Il Poggetto S.R.L"
-  Proprietà Gerbi-Mazzoli
-  Proprietà Giorgi...
-  Proprietà Comune di Bibbiena
-  Proprietà Provincia di Arezzo

TABELLA SUPERFICI E VOLUMI RISPETTO ALLA PROPRIETA'

Particelle	Sup. Catastale	Sup. nel Comparto	Proprietà	Sup. Tot. nel Comparto	%	mc. ass.	S.F.
PART. 290	mq. 150	mq. 90	Giorgi.....	mq. 90	1,24	49,42	73
PART.3511	mq. 6394	mq. 6394	"IL Poggetto" di Gerbi- Mazzoli	mq. 6394	87,77	3510,78	5216
PART. 614	mq. 40	mq. 40	Gerbi-Mazzoli				
PART. 615	mq. 3382	mq. 257	Gerbi-Mazzoli				
PART.3513	mq. 740	mq. 444	Gerbi-Mazzoli	totali mq. 741	10,17	406,86	604
PART.3512	mq. 6	mq. 6	Comune di Bibbiena				
PART.3514	mq. 374	mq. 54	Comune di Bibbiena	totali mq. 60	0.82	32,94	49
<b>totali</b>	<b>mq. 11086</b>	<b>mq. 7285</b>		<b>mq. 7285</b>	<b>100</b>	<b>4000,00</b>	<b>5942</b>
<b>Superfici nel Comparto</b>							
<b>Standard</b>	<b>1043</b>						
<b>Viabilità</b>	<b>240</b>						
<b>Accesso</b>	<b>60</b>						
<b>Sup.F.</b>	<b>5942</b>						

Le particelle 3513,614 e 615 sono di proprietà di Gerbi Vasco e Mazzoli Maria Luisa, persone fisiche, la particella 3511 è di proprietà il Poggetto Srl, società la cui proprietà è al 50% cadauno di Gerbi Vasco e Mazzoli Maria Luisa. Le particelle di cui sopra, che rappresentano il 97,945% hanno pertanto proprietà di riferimento GERBI VASCO E MAZZOLI MARIA LUISA.

La particella 290 di proprietà Giorgi e altri, rappresenta la percentuale del 1,235% e i relativi proprietari hanno già autorizzato la società Il Poggetto Srl, a mezzo scrittura privata, all'esecuzione a propria cura e spese delle opere di lottizzazione. Si precisa che la suddetta particella è di fatto un fossato e ciglio stradale adiacente alla strada privata, di proprietà degli stessi, strada che sarà oggetto di ampliamento mediante il completo utilizzo della stessa particella.

Il Regolamento Urbanistico assoggetta la zona nell' UTOE n. 2 ambito 2B- Soci- Villa Bocci- ai seguenti indici:

superficie area mq. . 7285

a) Rapporto di copertura 40%

b) Altezza massima ml. 7

c) Numero piani fuori terra: n. 2

d) Volumetria ammessa: Massima mc. 4000

oltre a prescrizioni particolari quali:

- REALIZZAZIONE DELLA FASCIA DI VERDE PUBBLICO, A FILTRO TRA IL NUOVO INTERVENTO E LA VIABILITÀ PROVINCIALE, E DEL MARCIAPIEDE PEDONALE, CON CARATTERISTICHE OMOGENEE CON LE LOTTIZZAZIONI ADIACENTI;

- COMPLETAMENTO DEL MARCIAPIEDE DI COLLEGAMENTO DEL COMPARTO CON L'AREA CIMITERIALE;

- ESCLUSIONE DI ACCESSI DIRETTI AI LOTTI EDIFICABILI DIRETTAMENTE SULLA VIABILITÀ PRINCIPALE.

Facendo riferimento alle norme sopra impartite, si prevedono: 5 lotti edificabili disposti su due linee rispetto alla via provinciale con accesso a tre di questi dalla via predisposta in completo e simile a quella esistente, gli altri due sopra i primi tre con accesso dalla via privata adiacente che verrà adeguatamente allargata, sistemata con percorsi pedonali e convogliate le acque superficiali, in modo tale da far risultare il progetto una "ricucitura di elementi sporadici" presenti in zona.

Le aree destinate agli spazi pubblici, verde e parcheggi, nel rispetto degli standard urbanistici, sono previste parallelamente alla strada provinciale. Tutta l'area sarà dotata di marciapiede, con caratteristiche simili a quelli esistenti, in maniera da completare il percorso pedonale dal confine sinistro del comparto fino al cimitero (come prescritto dal R.U.).

I cinque lotti a superficie variabile, avranno una previsione di costruzione fabbricati a tipologia unifamiliare e/o bifamiliare residenziale, con tipologie costruttive simili alle esistenti e accesso dalle vie interne, rispettando così le prescrizioni urbanistiche che escludono accessi diretti ai lotti edificabili direttamente sulla viabilità principale.

Per il comparto sono previsti 4000 mc. da edificare, pari ad un indice di fabbricabilità di circa 0,54 mq/mc.

L'area edificabile al netto degli spazi pubblici è divisa in 5 lotti di superficie variabile di mq 932, mq. 906, mq. 781, mq. 788, mq. 786, con previsione rispettivamente di mc. 950, mc. 950, mc. 700, mc. 700, mc. 700 per complessivi mc. 4000 .

Gli interventi edilizi, avranno bassa densità edilizia e coerenti con il costruito limitrofo, costituiti da fabbricati su due piani fuori terra (h. max. = ml. 7) con tetti e falde inclinate. Sono previsti accessi carrabili e pedonali per ogni singolo lotto.

Per quanto riguarda la sistemazione del terreno, per tutta la lunghezza delle vie interne, sarà eseguito un lieve sbancamento per livellare l'andamento della stesse.

All'interno dei lotti sarà fatta coincidere la quota a monte degli edifici con il piano terra degli stessi, quindi anteriormente il terreno subirà un leggero riporto rispetto alla quota originaria.

Lungo i confini i lotti saranno recintati con muretti a retta (di h. massima m. 0.90) e sovrastante ringhiere in ferro.

A fronte di una superficie territoriale di mq. 7285, sono assegnati 4000 mc. da realizzare equivalenti a 40 abitanti insediabili (4000/100), ai sensi del D.M. 1441/68 e come declinato dal Regolamento Urbanistico vigente sono da cedere al Comune almeno 25 mq. /ab. ovvero 1000 mq. (40ab. x 25).

La superficie a standard reperita è di fatto mq. 1043, superiore a quella richiesta dal R.U.. Inoltre la superficie reperita a parcheggi, comprensiva di spazi di manovra, risulta mq. 243,50 superiore a quella prevista dal D.M. 1444/68 (pari a 2.5 mq. ab).

VERIFICA SECONDO LE RIPARTIZIONI DELL'ART. 3 D.M. 1444/68 RAPPORTATE AL R.U.

<b>Parcheggi</b> (ai sensi del D.M. 1444/68) mq. 2,5 /ab. x 40 = 100mq.	<b>Parcheggi</b> (R.U.) mq. 3,47 /ab. x 40 = 138,8 mq
reperiti 103,5 + spazi di manovra = mq 243,5 <b>243,5 &gt; mq. 138,8</b>	
<b>Verde</b> (ai sensi del D.M. 1444/68) mq. 9/ab. x 40 = 360 mq	<b>Verde</b> (R.U.) mq. 12,5/ab. x 40 = 500 mq
reperiti mq. 799,5 (1043 – 243,5) <b>mq. 799,5 &gt; mq. 500</b>	

### Relazione delle Opere Pubbliche di urbanizzazione primaria

#### Viabilità parcheggi marciapiedi e aree verdi

Poste nella fascia lungo la Provinciale, saranno delimitati della strada che costeggia il comparto 27/C sul lato sinistro, opportunamente allargata servirà da accesso carrabile e sarà realizzata 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. Le strade avranno le seguenti larghezze e dimensioni: ml. 4,20 quella

ad una carreggiata che verrà realizzata in proseguimento di via G. Ungaretti, a senso unico; quella da allargare a doppio senso ml. 6,50 con tombamento della fossetta a lato destro; quella superiore (privata) sempre a doppio senso, che servirà solo due lotti, ml. 6,00 di carreggiata e ml. 2,50 di parcheggio, sul lato destro a finire della via una piazzola (ml. 8,50x8,50) servirà al cambio di percorrenza. Le strade avranno sezione trasversale a schiena d'asino con pendenze del 2%. Opportuna segnaletica a corredo in tutti e tre i tratti, completeranno le opere.

Il marciapiede lungo la provinciale di larghezza ml. 1,50, costruito come opera extracomparto, sarà realizzato con massetto in misto di cava, sovrastante in cls. e tappeto bitumoso, lateralmente i cordoni in cls. con fondazione e rinfianco.

Le aree verdi, poste sia nella fascia F1 che adiacente al parcheggio sulla parte superiore, saranno sistemate con 6 piante di tipo autoctono simili a quelle dell'EX C/38 (alberi a foglia sempreverde con apparato radicale che non si sviluppa in superficie) e prato.

#### Linea Fognatura acque nere e bianche

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

#### Linea Approvvigionamento Idrico

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.

#### Linea Illuminazione pubblica ed energia elettrica ai lotti

Per l'illuminazione pubblica viene prevista: la canalizzazione con condotta in doppio corrugato interrato, come da elaborato grafico; l'installazione di 8 lampioni (tre dei quali saranno installati a cura dei proprietari), in acciaio zincato in prossimità dei marciapiedi e aree verdi, tre 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.

Per l'illuminazione privata, compreso i lampioni lungo la via privata, 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.

#### Linea gas metano

La linea del gasdotto attualmente è presente lungo la fascia F1 con arrivo in prossimità dell'incrocio con la via da allargare. La linea proseguirà verso i lotti edificabili, come meglio evidenziato nell'elaborato grafico, con tubazione interrata in acciaio, con allacci in pozzetti in prossimità degli ingressi, anch'essa sarà realizzata secondo le modalità e le indicazioni dell'ente gestore COINGAS.

#### Linea Telefonica e Dati

Anche la linea telefonica e Dati proseguirà dopo l'incrocio con via G.Ungaretti, dove è presente il punto finale della ex C/38, lungo la via pubblica fino al raggiungimento di tutti i lotti edificabili, sarà prevista una tubazione doppia, lungo il percorso carrabile, con corrugato autoportante interrato e pozzetti d'ispezione come descritto negli elaborati grafici e come da indicazioni che anche in questo caso saranno date dall'ente gestore.

#### Elaborati di progetto:

Documentazione Fotografica

Documentazione Cartografica

Relazione Tecnica Descrittiva

Norme Tecniche ed edilizie di attuazione

Relazione geologica-idraulica-sismica

Schema di Convenzione

Tavole grafiche:

tav. n. 1

tav. n. 2- 2 bis

tav. n. 3- 3 bis

tav. n. 4

tav. n. 5

tav. n. 6

tav. n. 7

tav. n. 8

tav. n. 9

tav. n. 10

tav. n. 11

tav. n. 12

#### **TABELLA SUPERFICI e VERIFICA STANDARD PUBBLICI**

Superficie territoriale complessiva mq. 7285

Volumetria max. edificabile mc. 4000

Indice di fabbricabilità territoriale mq. 0,54/mc.



Standard urbanistici richiesti ai sensi del D.M. 1444/68

mq. 18 /ab di cui:

mq. 2,5 /ad abit. a parcheggi = 40 ab. (4000 /100 mc.) x 2,5 = mq. 100

mq. 9 /ad abit. a verde = 40 ab (4000 /100 mc.) x 9 = mq. 360

Standard urbanistici richiesti ai sensi del R.U. del Comune di Bibbiena

mq. 25 /ab

40 ab. (4000 /100 mc.) x 25 = mq. 1000 da reperire

## VERIFICA SUPERFICI DISTINTE PER TIPOLOGIA

**Parcheggi + Verde Pubblico** (ai sensi del R.U.)

ml.  $10,40 \times (87,23 \times 73,40) / 2 + (29,40 \times 7,10) =$  Sommano mq. 1043

**mq.1043 > 1000 mq.**

**Parcheggi** (ai sensi del D.M. 1444/68)

ml.  $(5,00 \times 2,50 \times 7) + (5,00 \times 3,20) / 2 =$  Sommano mq. 103,50

**mq.103,5,90 > mq.100**

**Verde pubblico** (ai sensi del D.M. 1444/68)

mq. 159+300 = mq. 459

**mq. 459 > mq. 360**

## SUPERFICIE LOTTI EDIFICABILI

Superficie fondiaria

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

## Riepilogo

**Superficie territoriale C/27 = mq. 7.285**

**Superficie territoriale al netto della F1 = mq. 6.544**

**Superficie Fondiaria (lotti 1-5) = mq. 4.193**

**VOLUME 4000 MC. - Ab. insediabili = 40**

**Superficie da cedere secondo S.U. 25 mq./ab = mq. 1.000**

**Superficie da cedere secondo ex 1444 18 mq./ab = mq. 720**

**Superficie area standard da cedere = mq. 1043 > 1000**

**Standard da monetizzare = nessuna monetizzazione (area da cedere maggiore mq. 1000)**

## VERIFICA DEL RISPETTO DEL DISPOSTO NORMATIVO DI CUI ALL'art. 16

del D.P.G.R. del 09/02/2007 n. 2

La valutazione del disposto normativo indica nel 25% la quota minima di superficie obbligatoriamente libera da fabbricati finalizzata ad assicurare un livello di permeabilità totale rispetto alle precipitazioni atmosferiche, nel caso del presente strumento urbanistico attuativo è stata valutata nella globalità dell'intero comparto, delle aree pubbliche e nella superficie dei lotti.

Nella fattispecie si sono determinate le seguenti quantità:

### Verifica sul Comparto

- Superficie comparto edificatorio = mq. 7.285

- Superficie dovuta 25% = mq. 1.821,25

Considerato che le superfici destinate a spazi pubblici impermeabili (strade, parcheggi, marciapiedi,) e la viabilità privata prevista, sono mq. 1.511, la verifica del rapporto di cui sopra è determinata considerando il rapporto di copertura massimo dei lotti (40%) che risulta mq. 1.677, il fabbricato esistente risulta essere mq. 40 per complessivi mq. 1717, il restante 60% dei lotti pari a mq. 2.515 più il verde privato (part. 3513 e 615) di mq. 701, può essere considerato superficie complessiva permeabile in quanto superficie destinata a verde privato o altra superficie permeabile.

Sommando tale superficie alle aree verdi pubbliche libere da qualsiasi pavimentazione (mq. 460) risultano complessivi mq. 3.676. Considerato che la superficie minima richiesta è pari a mq. 1.821 ne risulta che la prescrizione è stata ampiamente rispettata

**mq. 3.676 > mq. 1.821**

### Verifica sui lotti

**superficie lotti 1-5 + Verde Privato - mq. 4193 + 701 = mq. 4894**

Superficie dovuta 25% = mq. 1223,5

Superficie libera = 60% di 4193 = ( 2515,80)+ 701 Sommano mq. 3216,80

**mq. 3216,80 > di mq. 1223,5**

### Verifica sulle aree da cedere al Comune

area per standard + viabilità = mq. 1283

Superficie dovuta 25% = mq. 320,75

Superficie libera - area verde libera da qualsiasi pavimentazione = mq. 460

**mq. 460 > di mq. 320,75**

## RELAZIONE SULL'APPLICAZIONE DEL D.P.G.R. 41/R 2009 IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

### Aree e percorsi pedonali

Compatibilmente con le esigenze della circolazione veicolare, i percorsi pedonali hanno una larghezza di 1,50 metri al netto di qualunque ostacolo dovuto ad attrezzature pubbliche quali cassonetti, pali della pubblica illuminazione e cartelli stradali mobili.

I cambi di direzione rispetto al percorso rettilineo avviene in piano. Per le svolte ortogonali al verso di marcia, la zona interessata alla svolta, per almeno 1,70 metri su ciascun lato a partire dal vertice più esterno, si trova in piano ed è priva di qualsiasi interruzione. In aderenza al percorso pedonale adiacente alla zona non pavimentata, è realizzato un cordonato, sopraelevato di 10 centimetri dal calpestio, differenziato per materiale e colore dalla pavimentazione del percorso, privo di spigoli vivi ed interrotto almeno ogni 10 metri da varchi che consentono l'accesso alle zone adiacenti non pavimentata.

La pendenza trasversale massima del percorso è pari all'1 per cento. La pendenza longitudinale non supera il 5 per cento. Dove il percorso si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, al fine di consentire il passaggio di una sedia a ruote, sono previste brevi rampe di pendenza non superiore al 15 per cento per un dislivello massimo di 15 centimetri.

Fino ad un'altezza minima di 2,10 metri dal calpestio, non sono previsti ostacoli di nessun genere, quali tabelle segnaletiche o altro.

### Attraversamenti stradali

Gli attraversamenti stradali sono illuminati nelle ore notturne o di scarsa visibilità. In prossimità di un attraversamento pedonale, il fondo stradale sarà differenziato con maggior rugosità su tratti del manto stradale al fine di presegnarne la posizione ai veicoli in transito.

In corrispondenza della mezzeria degli attraversamenti pedonali zebraati, sarà realizzata sulla carreggiata una linea-guida a rilievo per facilitare l'attraversamento ai non vedenti.

La pavimentazione delle aree e dei percorsi pedonali è in materiale antiscivolo, compatto ed omogeneo, idoneo a consentire la percezione di segnalazioni tattili.

### Rampe marciapiedi

Larghezza è di 1,50 metri. La pendenza delle rampe non supera l'8 per cento. Ogni 15 metri di lunghezza la rampa prevede un ripiano orizzontale di dimensioni minime pari a 1,50 per 1,50 metri

### Parcheggio

Nelle aree di parcheggio è stato previsto un posto auto di larghezza 3,40 metri, riservato ai veicoli al servizio di persone disabili. Il posto auto è stato posto in vicinanza degli accessi agli edifici, al fine di agevolare il trasferimento dei passeggeri disabili dall'autovettura ai percorsi pedonali stessi.

L'area propria di parcheggio relativa all'ingombro del veicolo è affiancata da una fascia di trasferimento dotata di una larghezza tale da consentire la rotazione di una sedia a ruote e, comunque, non inferiore a 1,50 metri. La localizzazione del parcheggio è evidenziata con segnalazioni su pavimentazione e su palo.

Ponte a Poppi, lì 01/10/2022

Arch. Donatella Bardi