

PIANO ATTUATIVO PA57C
LOC. LA CASELLA BIBBIENA (AR)
- VARIANTE -
09/10/2019



Relazione Illustrativa e di Fattibilità

Art. 115 Legge Regionale Toscana N. 65 Del 10 Novembre 2014 (come modificata dalla
L.R. del 08 luglio 2016 n. 43)

PROGETTO:

Arch. Gianni Acciai
Geom. Nicola Della Rovere
Geom. Nicola Detti

PROPRIETÀ:

Sig. Norcini Enzo
Sig.ra Volpi Elisa
Impresa edile Acciai Ugo e Detti Piero s.r.l.
Sig. Benucci Luca
Sig. Ciabatti Gianluca
Sig. Ciabatti Andrea
Sig.ra Mazzi Conforta

Sig. Bigiarini michele
Sig.ri Natale Fabbio e Maleskic Damira
Sig. Cafaggi Marco
Sig.ri Mazzoni Vittorio e Tizzanini Elvira
Sig.ra Fani Dania

GENERALITÀ.....	3
Localizzazione dell'intervento	3
Dati della strumentazione urbanistica comunale	7
PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO	10
Elementi costitutivi del piano attuativo.....	10
Caratteristiche generali.....	11
Dati di progetto	12
<i>Stato della proprietà.....</i>	<i>12</i>
<i>Dotazioni di standard e superfici fondiarie.....</i>	<i>13</i>
Caratteristiche del piano di lottizzazione.....	15
<i>L'impianto urbanistico.....</i>	<i>15</i>
<i>Verifiche urbanistiche.....</i>	<i>17</i>
<i>Allineamenti, distanze dai confini, dalle strade e tra i fabbricati.....</i>	<i>18</i>
<i>Tipologie edilizie</i>	<i>21</i>
<i>Pertinenze private.....</i>	<i>22</i>
<i>Spazi pubblici</i>	<i>23</i>
<i>Verifica dell'art. 16 del DPGR del 9 febbraio 2007 n. 2</i>	<i>23</i>

GENERALITÀ

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

La presente istanza di variante al piano di lottizzazione, approvato con delibera di Consiglio comunale n.37 del 24 maggio 2017, si è resa necessaria al fine di adeguare il perimetro del comparto, variato a seguito della variante apportata al R.U. ed approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 59 e 60 del 12 agosto 2019.

Tale variazione riguarda l'annessione di una piccola porzione di terreno, posto sul lato nord-est del comparto, che precedentemente era parte del limitrofo comparto PA23C/5.

Tale porzione di terreno, per una superficie di circa mq 80, è di proprietà della ditta Acciai Ugo e Detti Piero s.r.l..

Per quanto concerne i progetti esecutivi dei sottoservizi, (rete gas, rete elettrica, rete telefonica, acquedotto e fognature e rete illuminazione pubblica) le finiture degli spazi pubblici e le loro quantità, si precisa che non subiranno variazioni rispetto a quanto già precedentemente depositato in sede di rilascio del Permesso a Costruire n. 23 del 04/11/2017.

Tale variante, così come stabilito dall'art. 1 della Convenzione Urbanistica stipulata in data 22 luglio 2017 presso lo studio del Dott. Pane Francesco Notaio in Poppi, rep. n. 62.119 racc. n. 17.754, potrà essere approvata previo consenso della Giunta Comunale.

Il piano di lottizzazione interessa una parte del territorio comunale di Bibbiena in proseguimento e completamento delle recenti urbanizzazioni in Loc. la Casella. I terreni interessati, a seguito del recente frazionamento, sono catastalmente è identificati al Fg. 66 p.lle 967,971,972,977,979,965,966,980,968,981,963,999,1000,1001,961

(parte),975,964,970,978,789,973,974,969,982,998,997 del Catasto del Terreni del Comune di Bibbiena.

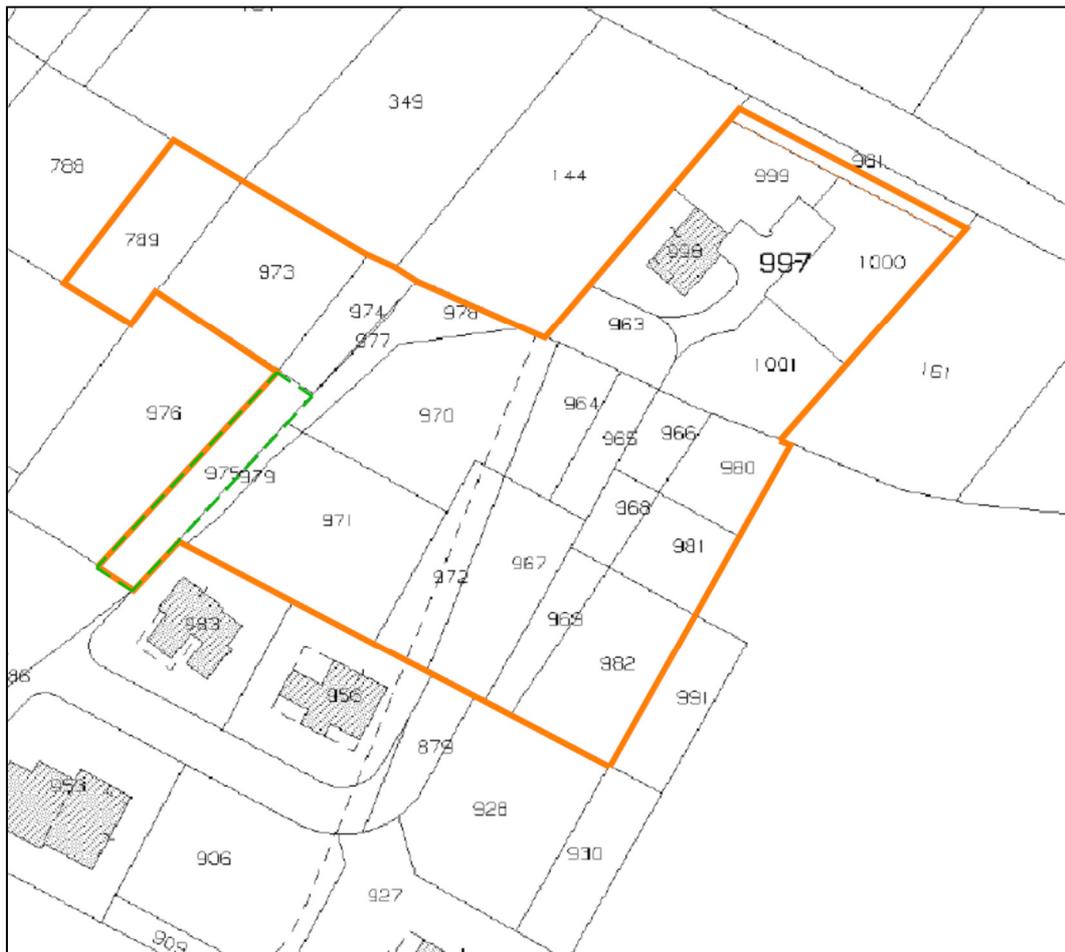


FIGURA 1 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

TABELLA 1 TABELLA ESPLICATIVA DELLA QUALITA' DEI TERRENI E DELLA PROPRIETA'

I terreni sopra indicati, o porzioni di essi, compongono il piano di lottizzazione denominato PA 21 C. Si precisa che il terreno catastalmente individuato alla particella 975 del foglio 66 di proprietà dei sig.ri Ciabatti Andrea, Ciabatti Gianluca e sig.ra Mazzi Conforta, insiste all'interno del perimetro del comparto per mq 313 ed è destinato dal R.U. vigente a viabilità di piano. I proprietari della particella 791, come sopra menzionati, intervengono nel presente piano di lottizzazione e con il solo impegno alla cessione della porzione di terreno necessaria alla realizzazione della strada di piano (313 mq) senza nessun obbligo alla compartecipazione alle spese per la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione così come individuate nel presente progetto.

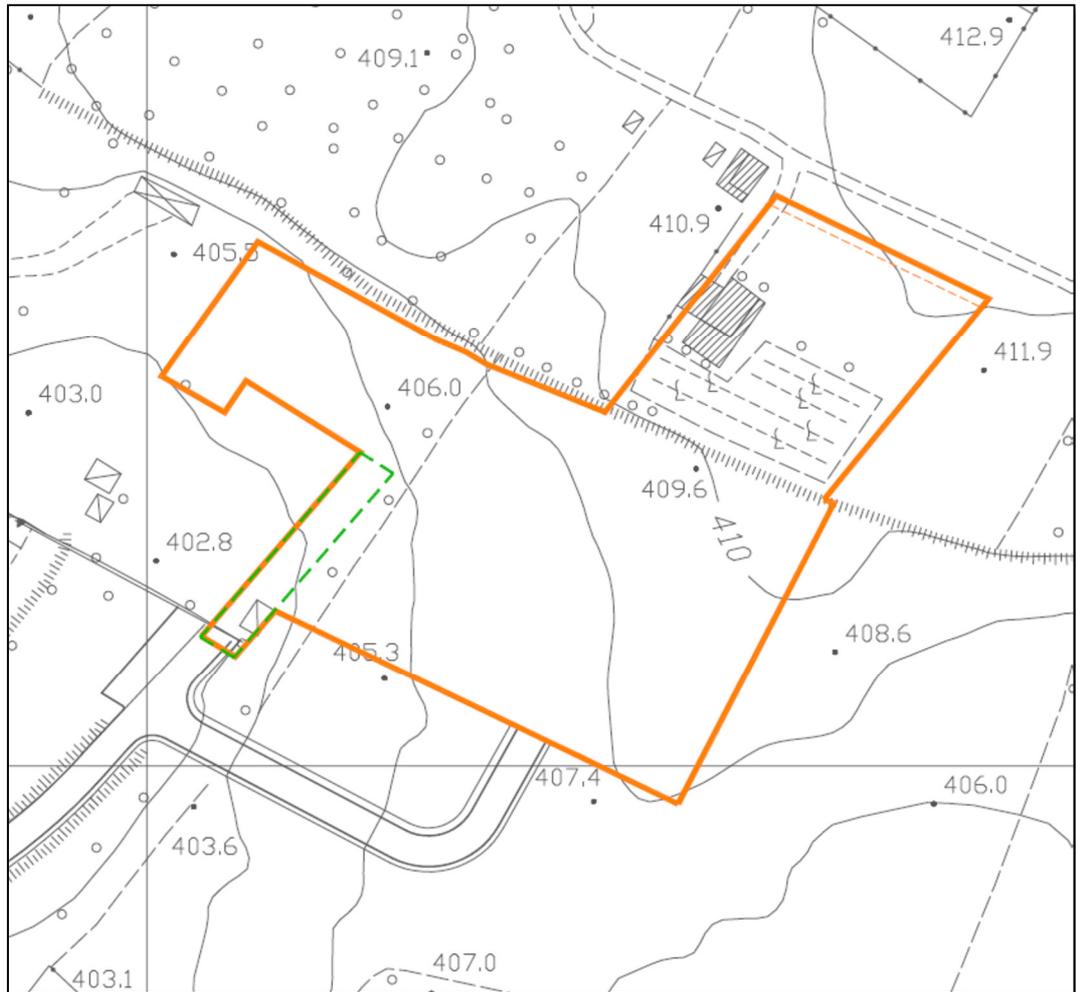


FIGURA 2 LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO SU CTR (ANNO 2000)

DATI DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Si porta di seguito un estratto dalle Nta del vigente *Regolamento Urbanistico Comunale approvato* con deliberazione Consiglio Comunale n. 2 del 13/02/2009 e variato con delibera C.C. n. 32 del 11/07/2016.

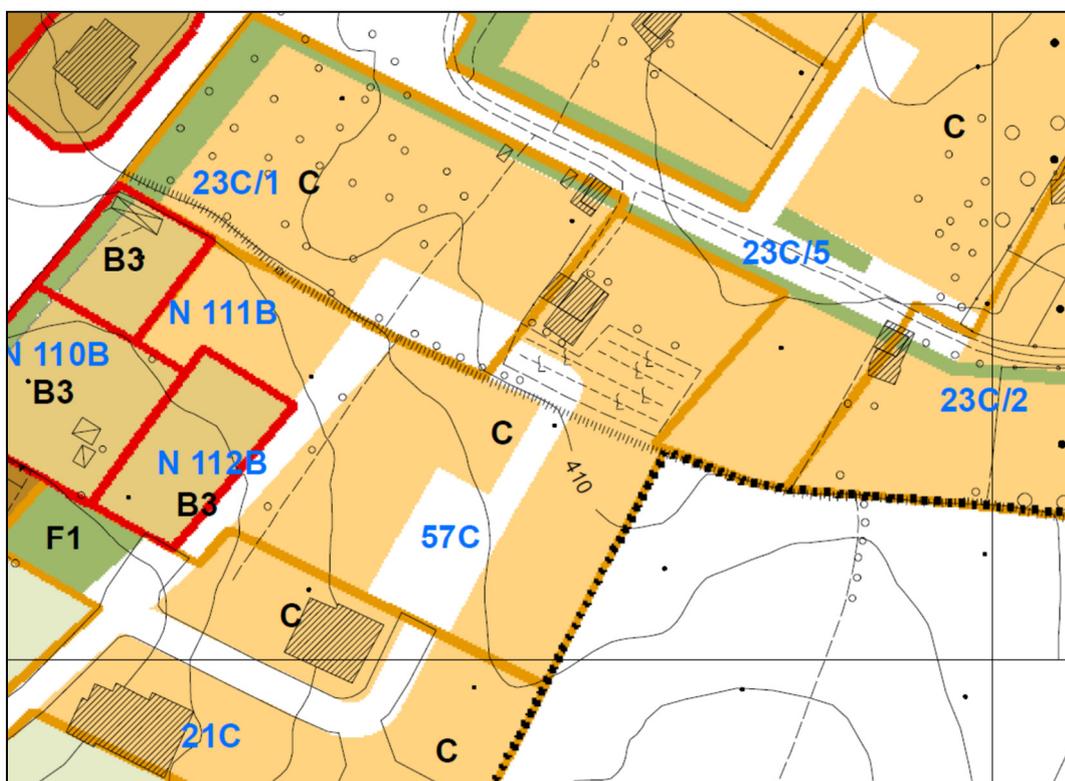


FIGURA ESTRATTO DAL RU VARIANTE 2019

Articolo. 20 C - Aree residenziali di nuova espansione

20.1 Oggetto

Tali aree sono costituite dalle porzioni di territorio comunale non edificate in tutto o in parte che il piano destina a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale per i quali, per complessità e dimensione, è prescritta una progettazione unitaria.

Tali aree corrispondono alle parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi definite dall'art.17 L 765/1967 e dall'art.2 lett. c) Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Le zone "C" non individuate con apposita numerazione sono riferite a piani di lottizzazione approvati e convenzionati. Su tali aree si applicano le norme dei piani di lottizzazione suddetti.

20.2 Obiettivi generali

I nuovi insediamenti dovranno essere concepiti tenendo in particolare considerazione gli obiettivi di corretto equilibrio ecologico ed ambientale.

In particolare per i nuovi insediamenti devono essere garantiti i seguenti requisiti:

- *la salvaguardia del ciclo dell'acqua: acque superficiali e sotterranee, rischio idraulico, erosione del suolo e stabilità dei versanti, consumo e inquinamento del suolo;*
- *il mantenimento nelle aree di nuova edificazione e nei parcheggi di una determinata superficie permeabile (comunque almeno il 25% del lotto e dell'intero piano di lottizzazione);*
- *l'individuazione di idonei indici di fabbricazione e di porzioni di superfici coperte, per mantenere sistemi vegetali atti a migliorare il microclima, per aumentare la percentuale di acqua piovana intercettata e infiltrata, per diminuire l'erosione del suolo;*
- *la realizzazione di reti duali per il recupero delle acque piovane da riutilizzare per l'irrigazione;*
- *la realizzazione, ove possibile, di strade a struttura assorbente.*

20.3 Destinazioni consentite

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- *Residenza;*
- *Possono essere eccezionalmente ammesse destinazioni diverse, purché compatibili con la funzione residenziale, solo se previste nelle norme specifiche per singolo piano attuativo.*

20.4 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 zone "C", 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 in applicazione dell'art. 60 Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1.

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.

Per i piani attuativi la volumetria è stabilita nella quantità massima.

20.5 Modalità d'intervento edilizio

Sono ammessi tutti gli interventi di trasformazione edilizia e di nuova costruzione.

20.6 Indici e parametri urbanistici

Tali parametri sono specificati per ciascun comparto d'intervento per motivazioni di carattere funzionale e del contesto urbanistico ed ambientale

20.7 Dotazione di standard

Nella pianificazione attuativa dovranno essere reperite le quantità minime di spazi di uso pubblico, di cui all'articolo 5 Dotazione di standard in rapporto alle destinazioni previste e ammesse tenendo conto della localizzazione delle superfici ad uso pubblico indicate nelle tavole di piano.

20.8 Perequazione urbanistica

Ai sensi del regolamento regionale DPGR 9 febbraio 2007, 3/R, attraverso la perequazione urbanistica, è consentito incrementare la capacità edificatoria dei comparti di cui al presente articolo.

Le aree che possono trasferire la capacità edificatoria, per mezzo delle quantità volumetriche assegnate corrispondono alla viabilità di scarto nord all'abitato di Bibbiena dalla località Castellare fino alla località Ferrantina, come appositamente perimetrata ed individuata con specifica sigla NP (norma di perequazione).

Le suddette aree possono essere alienate anche per parti.

Il trasferimento di capacità edificatoria, nelle aree di lottizzazione interne all'UTOE 1, può avvenire attraverso l'acquisizione, nei modi previsti dalla legge, del volume aggiuntivo assegnato all'area NP.

L'indice territoriale assegnato all'area NP è pari a 3.5 mc/mq ed è trasferibile nella quantità minima di 1000 mc.

20.9 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Il piano, al fine della migliore attuazione delle opere previste nella salvaguardia dell'interesse pubblico, prevede per le aree dei paragrafi successivi le seguenti prescrizioni:

- l'individuazione topografica;
- la dimensione complessiva lorda risultante dalla carta tecnica regionale;
- gli obiettivi e i condizionamenti all'edificabilità e gli indici stereometrici in ragione delle specificità di ogni singolo piano, nel quadro degli obiettivi di interesse pubblico del piano urbanistico.

Nell'attuazione degli interventi dovranno essere tenuti in particolare considerazione la qualità dell'aria e la tutela della risorsa acqua.

L'amministrazione può richiedere, con specifiche motivazioni d'interesse pubblico, speciali adeguamenti dei progetti per la puntuale attuazione di tali prescrizioni.

[...]

20.9.46 Bibbiena – Casella (57C)

<i>Descrizione urbanistica dell'ambito</i>	<i>UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1D - Bibbiena nord</i>
<i>Superficie dell'area</i>	<i>7.909 mq</i>
<i>Indici e parametri urbanistici</i>	<i>Volume max = mc 5.900 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.</i>

<i>Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti</i>	<i>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie. In particolare si prescrive:</i> <ul style="list-style-type: none">• <i>allineamento degli edifici lungo la viabilità principale;</i>• <i>demolizione dei manufatti precari e/o di valore negativo.</i>
--	--

PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO

ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO ATTUATIVO - VARIANTE

Il piano di lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

A) PROGETTO DELL'AREA DA LOTTIZZARE

Tavole

Elaborato 01.	Documentazione cartografica, estratto di Prg e documentazione catastale
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 sez. terr.
Elaborato 05.	Impianto planimetrico di progetto
Elaborato 06.	Impianto planivolumetrico di progetto
Elaborato 07.	Abaco delle tipologie edilizie
Elaborato 08.	Sezioni e profili regolatori

Testi

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

CARATTERISTICHE GENERALI

Il progetto di piano di lottizzazione è redatto ai sensi dell'art. 11 della Legge del 17 agosto 1942 n. 1150, ed art. 115 Legge Regionale Toscana del 10 novembre 2014, n. 65 (così come modificata dalla L.R. del 08 luglio 2016 n. 43); è conforme al Regolamento Urbanistico, al Piano strutturale vigenti ed al Regolamento edilizio del comune di Bibbiena.

La lottizzazione si colloca in un'area di espansione residenziale periferica a nord di Bibbiena, formatasi recentemente, a partire dagli anni settanta lungo la strada provinciale 208 per la Verna.

Il piano di lottizzazione interessa una porzione di terreni, posta in continuità con la lottizzazione PA 21C in loc. La Casella già conclusa e le cui aree pubbliche sono state cedute all'amministrazione comunale.

Secondo le indicazioni progettuali del vigente RU la superficie fondiaria è distribuita attorno ad una piazza con funzione di parcheggio e accesso ai lotti, di una viabilità in continuità di quella prevista nel comparto PA 21C posta ad ovest del comparto e di un'ulteriore strada e parcheggio posti in continuità della piazza centrale.

Il progetto di lottizzazione pone in continuità e completamento della lottizzazione adiacente e con le caratteristiche insediative delle aree limitrofe, proponendo prevalentemente tipologie isolate sul lotto mono e bifamiliari e caratteristiche architettoniche e materiali tradizionali.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici è progettata una piazza con spazi verdi di arredo e parcheggi, viabilità corredate di marciapiedi ed ulteriori aree a parcheggio.

DATI DI PROGETTO

STATO DELLA PROPRIETÀ

La proposta di realizzazione dell'intervento è presentata concordemente da tutti i proprietari della porzione territoriale compresa entro il piano attuativo nelle seguenti porzioni:

Comparto PA 57C				
<i>INTESTATO</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>PARTI-CELLA</i>	<i>SUPRFICIE CATA-STALE</i>	<i>SUPERFICIE NEL COMPARTO</i>
Norcini Enzo	66	967	455 mq	455 mq
Norcini Enzo	66	971	748 mq	748 mq
Norcini Enzo	66	972	282 mq	282 mq
Volpi Elisa	66	977	3 mq	3 mq
Volpi Elisa	66	979	99 mq	99 mq
Bigiarini Michele	66	965	173 mq	173 mq
Bigiarini Michele	66	966	140 mq	140 mq
Bigiarini Michele	66	980	241 mq	241 mq
Natale, Maleskic	66	968	120 mq	120 mq
Natale, Maleskic	66	981	236 mq	236 mq
Acciai, Detti	66	963	216 mq	216 mq
Acciai, Detti	66	999	288 mq	288 mq
Acciai, Detti	66	1000	490 mq	490 mq
Acciai, Detti	66	1001	403 mq	403 mq
Acciai, Detti	66	961	200 mq	80 mq
Ciabatti, Ciabatti, Mazzi	66	975	313 mq	313 mq
Cafaggi	66	964	237 mq	237 mq
Cafaggi	66	970	740 mq	740 mq
Cafaggi	66	978	223 mq	223 mq
Benucci Luca	66	789	400 mq	400 mq
Benucci Luca	66	973	589 mq	589 mq
Benucci Luca	66	974	211 mq	211 mq
Mazzoni, Tizzanini	66	969	185 mq	185 mq
Mazzoni, Tizzanini	66	982	526 mq	526 mq
Fani	66	998	315 mq	315 mq
Fani, Acciai	66	997	238 mq	238 mq
TOTALE SUP TERRITORIALE				7.951 mq

TABELLA 2 SUPERFICI COMPRESSE NEL PIANO ATTUATIVO IN RELAZIONE ALLA PROPRIETÀ

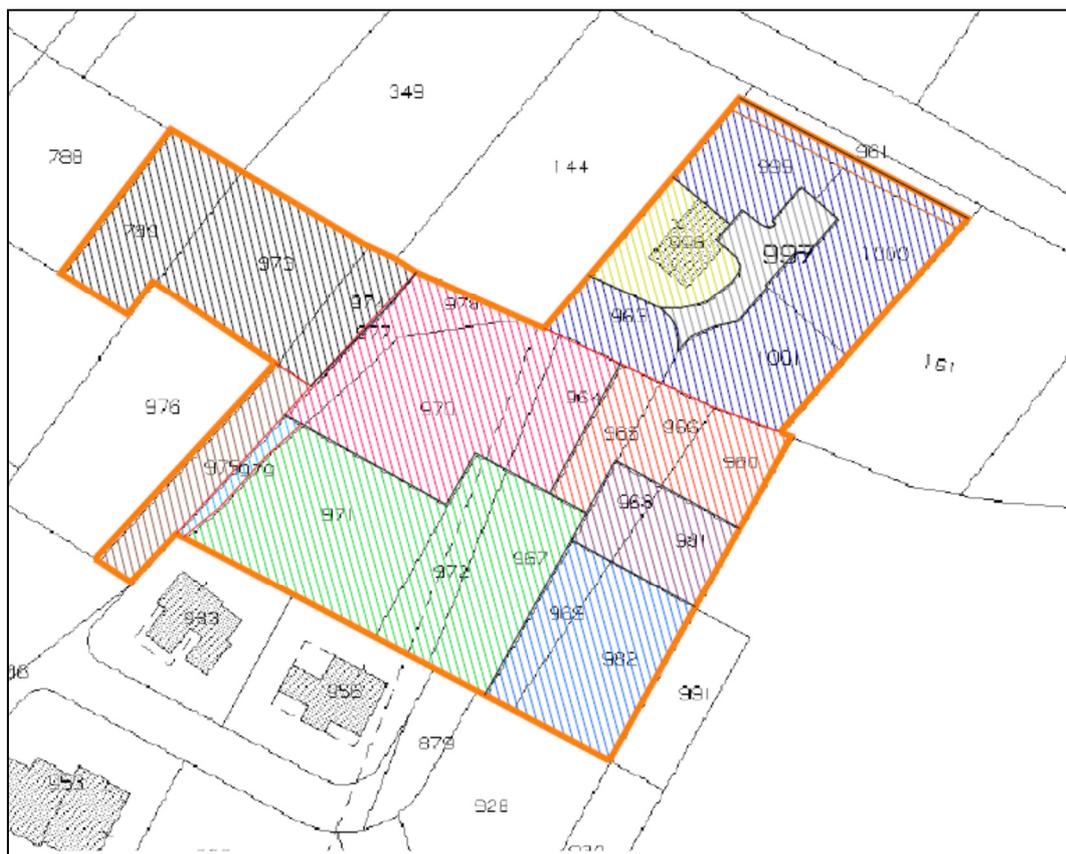


FIGURA 3 SUPERFICI COMPRESSE NEL PIANO ATTUATIVO IN RELAZIONE ALLA PROPRIETÀ

DOTAZIONI DI STANDARD E SUPERFICI FONDARIE

I parametri dimensionali relativi alle dotazioni di standard sono riportati nella Tabella 3 Superfici private e superfici pubbliche. Da tali dati consegue che, a fronte di una superficie

territoriale complessiva di **7.951 mq** sono assegnati **5.900 mc** con un indice inferiore a 1mc/mq.

Sono quindi insediabili 59 abitanti ed ai sensi del DM 1444/68 sono da reperire almeno 18 mq/ab ovvero 1.062 mq di standard.

Secondo il Ru vigente sono da cedere almeno 25 mq/ab, ossia 1.475 mq.

Di fatto sono reperiti come standard 948 mq (verde pubblico e parcheggi) e i rimanenti 527 mq sono da monetizzare.

VOLUME		5.900 mc
Abitanti insediabili		59
Standard da cedere secondo il Ru	25 mq/ab	1.475 mq
Standard dovuti ex 1444/68	18 mq/ab	1.062 mq

<i>Zona</i>	<i>Area in mq</i>	<i>Percentuale</i>
Superficie territoriale	7.951 mq	100,00%
Superficie dei Lotti edificabili (Sf)	6.298 mq	79,21%
Superficie aree per parcheggi	737 mq	11,70%
Superficie per standard totale	737 mq	11,70%
Superficie per standard dovuti	1.475 mq	
Standard monetizzati	738 mq	

TABELLA 3 SUPERFICI PRIVATE E SUPERFICI PUBBLICHE

La volumetria massima consentita è **5.900 mc** che determina, in rapporto alla superficie fondiaria un $I_f = 0,94$ mc/mq, in rapporto alla superficie territoriale un $I_t = 0,74$ mc/mq.

CARATTERISTICHE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

L'IMPIANTO URBANISTICO

La porzione territoriale è stata organizzata secondo le destinazioni disposte negli elaborati grafici con particolare riferimento alla Figura 4 Impianto planimetrico.



FIGURA 4 IMPIANTO PLANIMETRICO

Il piano prevede le seguenti opere di utilità pubblica:

Piazzetta Tenente M. Pierazzuoli 52011 - Bibbiena (AR)
tel/fax 0575-536171; 339.5429231; [Nicola della rovere@hotmail.com](mailto:Nicola_della_rovere@hotmail.com)
Via dei Tre Olmi, 26 - Bibbiena (AR)
tel 338.7162565; gianniaccai@inwind.it

- Una piazza di 35 m per 21 m di larghezza circondata da una fascia predisposta a parcheggi di larghezza pari a 2,5 m.
- All'interno della piazza un'aiuola con alberature ombreggianti e sette posti auto compreso quello per non normodotati.
- Le corsie di manovra sono a senso unico rotazionale di ampiezza pari a 4 m.
- Una viabilità in continuità di quella realizzata nel comparto PA21 C dotata di marciapiede sul lato destro di 1,50 m e sul lato sinistro di 1,00 m, quest'ultimo solo frontistante il lotto 6.

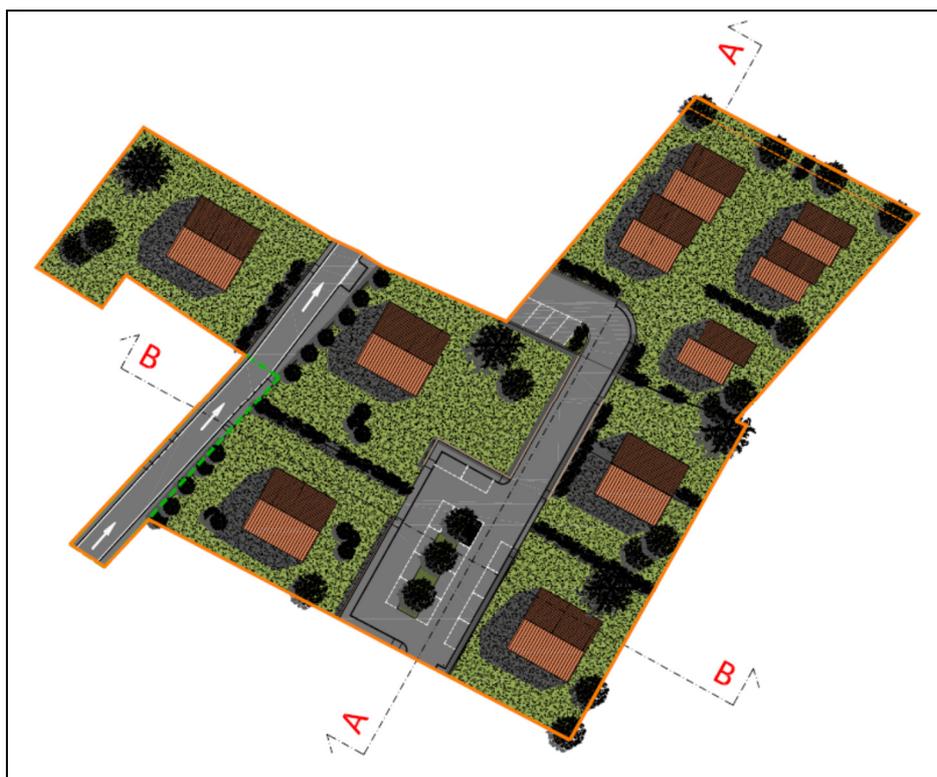


FIGURA 5 IMPIANTO PLANIVOLUMETRICO

Piazzetta Tenente M. Pierazzuoli 52011 - Bibbiena (AR)
 tel/fax 0575-536171; 339.5429231; [Nicola della rovere@hotmail.com](mailto:Nicola_della_rovere@hotmail.com)
 Via dei Tre Olmi, 26 - Bibbiena (AR)
 tel 338.7162565; gianniaccai@inwind.it

L'area edificabile è suddivisa in sette lotti, dimensionati come illustrato nella seguente Tabella 4 Comparto PA 57C superfici .

Zona	Area in mq	Volume assegnato
LOTTO1	691 mq	700 mc
LOTTO2	354 mq	370 mc
LOTTO3	381 mq	375 mc
LOTTO4	1.200 mq	900 mc
LOTTO5	853 mq	865 mc
LOTTO6	1.010 mq	788 mc
LOTTO7	1.734 mq	1900 mc

TABELLA 4 Comparto PA 57C superfici dei lotti e volumetrie assegnate

VERIFICHE URBANISTICHE

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.

Il regolamento urbanistico assume quale quantità minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi 25 mq per abitante, assumendo che ad un abitante insediato corrispondano 100 mc.

Ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444,, sono da reperire almeno 18 mq/ab.

Al piano di lottizzazione sono assegnati 5.900 mc che definiscono un nuovo carico urbanistico di 59 abitanti.

5.900 mc → 100 mc/ab → 59 ab

59 ab → 1.062 mq di standard (DM 2 aprile 1968, n. 1444)

59 ab → 1.475 mq di standard (RU vigente)

Gli standard reperiti sono pari a 737 mq (pari a 12,49 mq/ab) di poco inferiore alle disposizioni del DM 2 aprile 1968, n. 1444.

I rimanenti 325 mq, di cui al DM 2 aprile 1968, n. 1444 e gli ulteriori 413 mq da reperire ai sensi del RU sono monetizzati nelle modalità previste dallo schema di convenzione.

Inoltre ai decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 devono essere reperiti parcheggi per una quantità minima di 2,5 mq per abitante:

59 ab → 147,50 mq di parcheggi dovuti per legge

I parcheggi reperiti al netto degli spazi di manovra sono pari a 225 mq e verificano ampiamente le disposizioni di legge.

La dotazione di appositi spazi per parcheggio privato previsti dalla Legge 24 marzo 1989, n. 122 nella misura di 10 mq ogni 100 mc di volume costruito, saranno verificate dentro ogni singolo lotto in fase di rilascio del permesso a costruire.

ALLINEAMENTI, DISTANZE DAI CONFINI, DALLE STRADE E TRA I FABBRICATI

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.

Sono rispettati gli allineamenti tra gli edifici come meglio illustrato negli elaborati di progetto e nella Figura 6 Limiti edificatori.

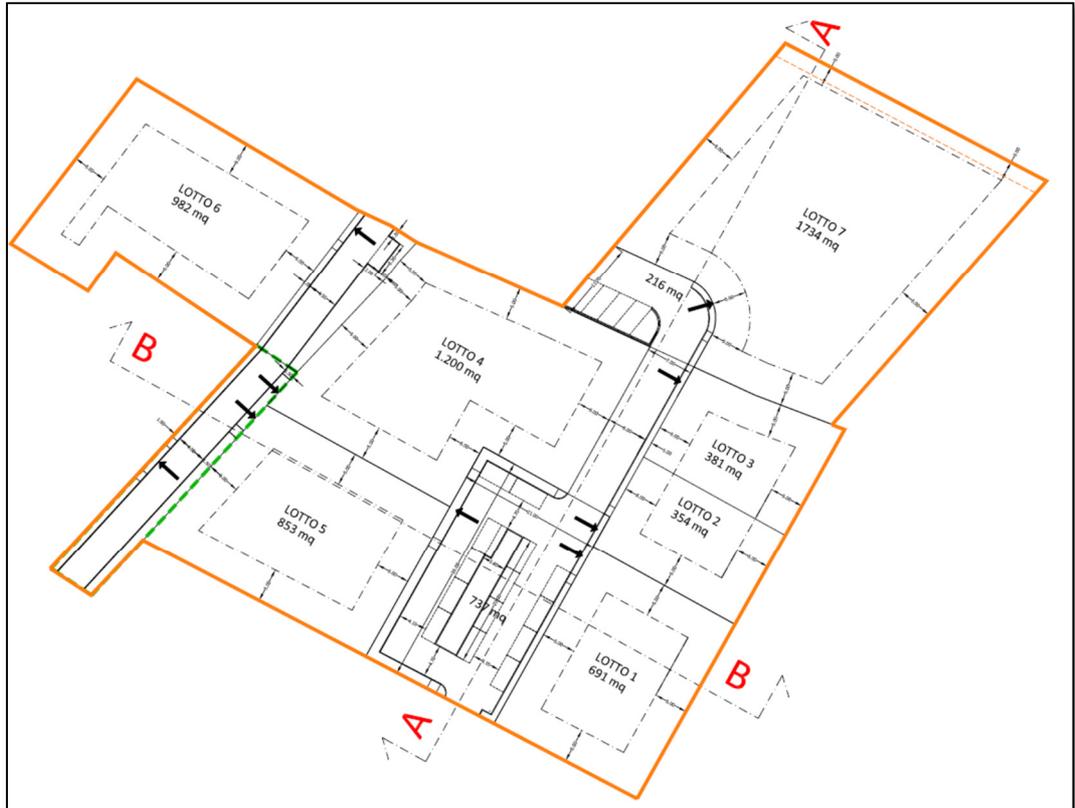


FIGURA 6 LIMITI EDIFICATORI

TIPOLOGIE EDILIZIE

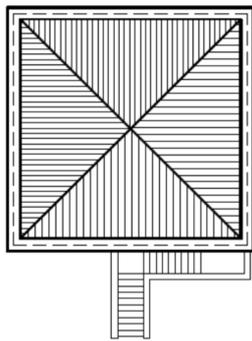
Sui sette lotti edificabili sono distribuiti gli edifici secondo tipologie mono o plurifamiliari isolate o aggregate sul lotto.



Prospetto frontale



Prospetto tergale



Pianta delle coperture



Prospetto laterale

FIGURA 7 TIPOLOGIE EDILIZIE DI INDIRIZZO

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 tipologiche indicate.

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 compatibili alla base di malta utilizzata.

Le recinzioni del lotto tengono conto della tipologia dell'edificio e dell'utilizzo di materiali tradizionali.

PERTINENZE PRIVATE

L'accesso pedonale e carrabile ai lotti avviene secondo le indicazioni grafiche illustrate negli elaborati di progetto direttamente dalla piazza e dalle strade.

Nella progettazione esecutiva degli accessi ai singoli lotti saranno rispettati i disposti del regolamento edilizio.



FIGURA 8 SISTEMAZIONE DEI LOTTI

La sistemazione esterna dei lotti è in parte pavimentata ed in parte a terreno scoperto e lavorato a giardino o coperto di ghiaia.

Le pavimentazioni degli spazi esterni sono realizzate preferibilmente in cotto o in pietra locale (o tecnologie similari), con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la

ritenzione anche temporanea delle acque e con le stesse caratteristiche materiali e tipologiche degli edifici e degli spazi pubblici.

La sistemazione dei giardini è con messa a dimora di alberature di specie autoctone.

Le nuove alberature sono disposte in modo da formare gruppi opportunamente collegati in rapporto ai fabbricati e alle viste prospettiche.

SPAZI PUBBLICI

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

Il piano prevede 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 colorato ad alta capacità drenante.

Il verde pubblico è costituito da messa a dimora di piante e prato rustico.

VERIFICA DELL'ART. 16 DEL DPGR DEL 9 FEBBRAIO 2007 N. 2

La valutazione del disposto normativo di cui all'art. 16 del DPGR del 9 febbraio 2007 n. 2, regolamento in attuazione della Legge 1/2005, che indica nel 25% la quota minima di superficie permeabile è stata valutata rispetto all'intera superficie territoriale.

Per quanto riguarda gli spazi privati, data una superficie fondiaria di 6.298 mq, si ipotizza una superficie coperta del 40%.

Si ricavano 2.519,20 mq di superficie probabilmente impermeabile, in relazione alle aree realmente coperte e pavimentate la permeabilità relativa alle superfici fondiarie dovrà essere dimostrata in fase di rilascio del permesso a costruire.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici progettati, a fronte di una superficie complessiva di mq 1.285 sono completamente permeabili 72,50 mq.

Si ritiene pertanto soddisfatta la prescrizione di legge per la quale sono necessari il 25% di superficie permeabile ossia 1.975 mq di superficie permeabile.

Riassumendo:

Sup. territoriale= 7.951 mq

Sup. coperta max=2.519,20 mq

Sup. impermeabile spazi pubblici=1.212,50 mq

Sup permeabile totale= $7.951 - 2.519,20 - 1.212,50 = 4.216,30 > 1.987,75$ mq ($7.951 * 25\%$)