

PROGETTO

AREA "EX FIAT" - VARIANTE

PIANO ATTUATIVO - PR 3D3

COMUNE DI BIBBIENA - AREZZO

TITOLO

RELAZIONE TECNICA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROPRIETA'

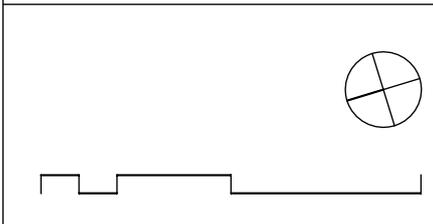
LO.CLA.IM. SPA

loclaim@legalmail.it
PIAZZA D'AZEGLIO, 39
50129 FIRENZE
FIRENZE ITALY

PROGETTO

ROBERTO RENZETTI ARCHITETTO

roberto.renzetti@archiworldpec.it
TEL. +39 0575 56 10 69 FAX +39 0575 56 27 35
VIA GIUSEPPE BOCCI, 40
52010 SOCI
AREZZO ITALY



SCALA

DATA

*

02/2020 LF

COMMESSA

INFOFILE - ALLPLAN

C20002

C20002 PB40

AGGIORNAMENTI

NOTE

05/2020 LF

*

ELABORATO

R1

INDICE

A. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

A1. GENERALITA'	pagina	2
A2. IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI - PARAMETRI	pagina	4
A3. CARATTERISTICHE GENERALI	pagina	5
A4. DATI DI PROGETTO	pagina	6
A5. IMPIANTO PLANIMETRICO	pagina	8
A6. MORFOLOGIA DEL TERRENO	pagina	9
A7. OPERE DI URBANIZZAZIONE	pagina	9
A8. VERIFICA DPGR 09/02/2007 N. 2/R	pagina	10
A9. VERIFICA DRGR 29/07/2009 N. 41/R	pagina	10

B. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

B1. DATI E PARAMETRI DI PROGETTO	pagina	11
B2. DESTINAZIONI	pagina	13

A. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

A1. GENERALITA'

Il presente Piano Attuativo si compone dei seguenti elaborati:

Elaborati prescrittivi

Fascicolo R1 Relazione Tecnica - Norme Tecniche di Attuazione

Fascicolo R2 Piano Particellare / Spazi pubblici - Spazi privati

Fascicolo R3 Computo metrico estimativo

Fascicolo R4 Documentazione Fotografica

Fascicolo R5 Rendering modello

Fascicolo R6 Schema di Convenzione

Fascicolo R7 Relazione tecnica Opere di Urbanizzazione

Relazione di fattibilità geologica e geotecnica.

Tavola A1 Estratti - Tavoleta I.G.M. – Aerofotogrammetrico

Mappa Catastale – Regolamento Urbanistico

Tavola A2 Stato Attuale - Inquadramento generale

Tavola A3 Stato Attuale - Planimetria generale - Piano quotato

Tavola A4 Stato Modificato - Inserimento - Vista Aerea

Tavola A5 Inquadramento generale - Limiti edificabili

Tavola A6 Impianto planivolumetrico - Tabella parametri urbanistici

Tavola A7 Elementi di mitigazione progettuale - Sistemazione esterna

Tavola A8 Planimetria generale - Spazi pubblici - Spazi privati

- Tavola A9 Nuovi assetti architettonici - Profili
- Tavola A10 Tipologie edilizie
- Tavola A11 Viabilità Fognature - Planimetria Particolari
- Tavola A12 Illuminazione pubblica - Planimetria Particolari
- Tavola A13 Impianto di irrigazione - Planimetria Particolari
- Tavola A14 Area verde attrezzata - Nucleo Casamicciola

Elaborati di indirizzo

- Tavola A15 Stato Attuale - Pianta Piano Terra
- Tavola A16 Stato Attuale - Pianta Piano Primo
- Tavola A17 Stato Attuale - Pianta Piano Secondo
- Tavola A18 Stato Attuale – Prospetti
- Tavola A19 Nuovi assetti architettonici - Pianta Piano Terra
- Tavola A20 Nuovi assetti architettonici - Pianta Piano Primo
- Tavola A21 Nuovi assetti architettonici - Pianta Piano Secondo
- Tavola A22 Nuovi assetti architettonici - Prospetti

Si precisa che gli elaborati tecnico grafici di indirizzo, allegati al Piano Attuativo, sono indicativi ed hanno valore di progettazione di larga massima nel rispetto delle presenti norme e degli elaborati prescrittivi.

Il Piano Attuativo è inerente la sottozona PR 3D3 così come individuata e disciplinata nel Regolamento Urbanistico Comunale. Il comparto comprende una porzione territoriale posta in Località 4 Vie nell'abitato di Bibbiena Stazione e compreso tra la Strada Provinciale di Ortignano n. 64

e via Nucleo Casamicciola.

A2. IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI

PARAMETRI EDILIZI NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

I terreni inseriti nel comparto sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Bibbiena nel foglio 79, particelle 69, 81, 82 e 83. Il processo d'urbanizzazione e ristrutturazione urbana previsto nel Regolamento Urbanistico è regolato dai seguenti parametri edilizi:

Parametri dimensionali in caso di intervento di ristrutturazione urbanistica

Volume totale	Pari alle volumetrie esistenti
Altezza massima	13,50 m.
Modalità di attuazione	Piano attuativo, eccetto intervento diretto limitatamente agli interventi di cui agli art. 135, comma 2 lett. a), b), c), d), e ter) e art.136 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65
Rapporto di copertura	45%
Distanza dai confini	Definito dal piano attuativo
Distacco dagli edifici	Definito dal piano attuativo
Distanza dalle strade	Definito dal piano attuativo
Prescrizioni	Il piano attuativo dovrà prevedere un fronte unitario

con composizione architettonica coerente con le recenti edificazioni poste oltre viabilità nel comparto "Palazzetto", posto in adiacenza alla viabilità, eventualmente modificata attraverso i nuovi raccordi alla prevista viabilità di fondovalle.

A3. CARATTERISTICHE GENERALI

Il Piano Attuativo propone la ristrutturazione urbanistica, secondo le indicazioni progettuali del vigente Regolamento Urbanistico, l'urbanizzazione di una porzione territoriale di circa 7.615 mq. Il Piano Attuativo si colloca al centro di un'area già urbanizzata e consolidata, pertanto servita dalle principali reti infrastrutturali. Si tratta di un complesso originariamente adibito a concessionaria Fiat. Il progetto propone la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di un nuovo complesso architettonico con l'inserimento di un'area verde pubblica lungo via Nucleo Casamicciola a beneficio dei residenti.

Il Piano Attuativo è costruito a partire dall'idea di centralità diffusa ovvero dalla costruzione di un tessuto attivo, articolato e diversificato in grado di offrire una nuova e specifica identità composto da elementi tra loro interconnessi.

Il Piano Attuativo propone infatti la realizzazione di un sistema lineare lungo la Strada Provinciale di Ortignano, costruendo al tempo stesso un nuovo sistema di relazioni tra l'ambito d'intervento ed il contesto residenziale circostante, un sistema articolato, differenziato e gerarchizzato basato su tre elementi invarianti:

- *L'isolato come struttura del costruito*
- *La piazza coperta, struttura del vuoto e dello spazio di relazione*
- *Il verde di connessione.*

A4. DATI DI PROGETTO

Con riferimento al comparto sono stati calcolati i parametri dimensionali riportati nella tavola A8 – Planimetria Generale, Spazi Pubblici e Spazi Privati. A fronte di una superficie territoriale complessiva di 7.615 mq, 1.014 mq sono destinati a standard pubblico (verde e parcheggi), 6.601 mq sono spazi privati di cui: 980 mq sono destinati a parcheggio sosta stanziale (NTA 5.3.2.), 1.994 mq sono destinati a parcheggio sosta di relazione (NTA 5.3.3.) e 1.001 mq sono destinati ad area verde, percorsi e resede; i rimanenti 2.626 mq costituiscono la superficie coperta dei nuovi edifici e della piazza coperta.

SUPERFICI PUBBLICHE E PRIVATE

<i>Zona</i>	<i>Superficie</i>
Superficie territoriale	7.615 mq
Superficie spazi pubblici	1.014 mq
Superficie spazi privati	3.975 mq
Superficie coperta nuovi edifici e piazza coperta	2.626 mq

VERIFICA STANDARD PUBBLICI (ART. 5.3.1. NTA)

Superficie lorda commerciale di progetto	2.480 mq
Standard minimo ad uso pubblico commerciale	100 mq / 100 mq
Superficie minima ad uso pubblico commerciale	2.480 mq
Superficie lorda direzionale di progetto	697 mq
Standard minimo ad uso pubblico direzionale	80 mq / 100 mq
Superficie minima ad uso pubblico direzionale	558 mq
Superficie complessiva standard pubblici	3.038 mq
di cui:	
Superficie standard parcheggio pubblico minima 50 %	1.519 mq
Superficie standard parcheggio pubblico in progetto	403 mq
Superficie standard parcheggio pubblico da monetizzare	1.116 mq

Superficie standard verde pubblico minima 50 %	1.519 mq
Superficie standard verde pubblico in progetto	611 mq
Superficie standard verde pubblico da monetizzare	908 mq

VERIFICA PARCHEGGI PER LA SOSTA STANZIALE (ART. 5.3.2. NTA)

Volume complessivo	9.530 mc
Standard minimo parcheggi sosta stanZIALE	1 mq / 10 mc
Superficie minima di parcheggio	953 mq

VERIFICA PARCHEGGI PER LA SOSTA DI RELAZIONE (ART. 5.3.3. NTA)

Superficie utile commerciale media struttura	1.257 mq
Standard minimo parcheggi sosta di relazione	1,5 mq / 1,0 mq
Superficie minima di parcheggio	1.885 mq

A5. IMPIANTO PLANIMETRICO

La porzione territoriale è stata organizzata secondo le destinazioni disposte e proposte negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico, approfondendo gli aspetti legati al dimensionamento degli standard ed alle rispettive quote di verde pubblico e parcheggi. Per quanto riguarda gli

standard sono localizzati lungo via Nucleo Casamicciola con un'area verde attrezzata. Le aree verdi sono poste anche lungo la Strada Principale di Ortignano quale verde di connessione e corredo viario. L'impianto planivolumetrico è articolato in quattro edifici.

A6. MORFOLOGIA DEL TERRENO

Dal rilievo e dal piano quotato si deduce una morfologia del terreno abbastanza omogenea con pendenza pressoché costante da nord verso sud e da nord verso est e con un dislivello di due metri circa ottenuto in 80 ml con una pendenza massima del 2,2%. Attualmente il terreno è dotato di un sistema regimazione e raccolta delle acque.

A7. OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'area per la sua particolare localizzazione urbana e per i suoi utilizzi pregressi è in parte urbanizzata. Il piano Attuativo prevede il potenziamento e la razionalizzazione delle opere di urbanizzazione per adeguarle alla nuova edificazione con una nuova sistemazione delle aree pubbliche in particolare lungo via Nucleo Casamicciola.

A8. VERIFICA DPGR 9 FEBBRAIO 2007 N. 2/R DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

La valutazione del disposto normativo di cui all'art. 16 del DPGR, 9 febbraio 2007 n. 2/R, che indica nel 25% la quota minima di superficie permeabile è stata valutata sia rispetto all'intera superficie territoriale, sia rispetto alla superficie fondiaria.

Superficie territoriale	7.615 mq
Standard minimo superficie permeabile 25%	1.904 mq
Standard superficie permeabile in progetto	2.519 mq
Superficie fondiaria	6.363 mq
Standard minimo superficie permeabile 25%	1.591 mq
Standard superficie permeabile in progetto	1.604 mq

A9. VERIFICA DPGR 29 LUGLIO 2009 N. 41/R DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il Piano Attuativo garantisce il rispetto del disposto normativo di cui all'art. 3 del DPGR 29 luglio 2009 n. 2/R. Le aree destinate a servizi pubblici sono prive di barriere architettoniche. È previsto un percorso con caratteristiche idonee a consentire la mobilità delle persone con ridotte o impedito

capacità motorie sia negli spazi pubblici, sia in corrispondenza degli accessi agli edifici, sia nelle relative aree di pertinenza, compresi parcheggi e servizi posti all'esterno, in modo tale da assicurare ai medesimi soggetti l'utilizzabilità di tutti gli spazi.

B. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

B1. DATI E PARAMETRI DI PROGETTO

Volume totale	9854,52 mc
Altezza massima	13,50 ml
Rapporto di copertura	45 %
Distanza dai confini	5 ml o in aderenza
Distacco dagli edifici	10 ml o in aderenza
Distanza dalle strade	Tra i fabbricati e via Nucleo Casamicciola 4 ml e tra i fabbricati e la Strada Provinciale di Ortignano 5 ml

Edificio	A	B	C	D	Totale
Superficie SUL (mq)	1.201,68	829,21	400,00	745,92	3.176,81
Volume (mc)	3.605,04	2.487,63	1.200,00	2.237,76	9.530,43
Altezza massima (mt)	6,50	10,50	9,50	13,50	
Numero max piani f.t.	1	2	2	3	

È consentito l'incremento della SUL e del Volume nel rispetto della volumetria massima esistente pari a mc. 9.854,52, in tal caso le quantità di standard dovuti nonché il pagamento degli oneri saranno subordinati al rilascio del Permesso di Costruire così come indicato nella convezione urbanistica.

La quota di riferimento a terra alla quale riferire la misurazione dell'altezza massima corrisponde al marciapiede del fabbricato. L'altezza massima è determinata dalla differenza tra la quota corrispondente all'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura e quello della facciata e la quota del marciapiede del fabbricato.

Distanze dai confini e tra fabbricati: tra fabbricati ml 10,00 o in aderenza; tra fabbricati e via Nucleo Casamicciola (come riconfigurata secondo le tavole del Piano Attuativo) ml 4,00, tra fabbricati e Strada Provinciale di Ortignano ml 5,00, tra fabbricati e confini ml 5,00.

L'involucro esterno dovrà essere realizzato con lamiere stirate e/o perforate e/o bugnate e/o punzonate di pregio e/o con profilati in acciaio o acciaio preverniciato con profilo ondulato e/o grecato e/o con pannelli prefabbricati coibentati in cls facciavista-fondocassero. Insegne e cartelli pubblicitari dovranno essere unitari e realizzati esclusivamente in totem esterni.

Gli elaborati tecnico grafici allegati al Piano Attuativo, sono indicativi ed hanno valore di progettazione di larga massima nel rispetto degli allineamenti indicati nella tavola A5 – Inquadramento, limiti edificabili.

B2. DESTINAZIONI

Le destinazioni d'uso ammesse per le nuove costruzioni sono le seguenti:

- a) Attività commerciali
- b) Attività direzionali
- c) Attività di servizio e svago

La superficie di vendita delle strutture in forma aggregata è inferiore alla superficie di vendita complessiva di cui all'art. 12 del Regolamento 15 dicembre 2009 ovvero le due medie strutture previste hanno superfici di vendita complessiva inferiore a mq 1.500,00 e gli altri esercizi commerciali appartengono alla tipologia degli esercizi di vicinato sono rispettate le disposizioni previste all'art. 26 del Regolamento inerenti i raccordi viari e la viabilità pubblica ovvero il parcheggio destinato alla clientela accede alla viabilità pubblica in forma indipendente da altri accessi e da aree di carico scarico merci ed è raccordato da due varchi separati. Le strutture di vendita di progetto non rientrano nella definizione di Centro commerciale di cui all'art. 15 della Legge Regionale n. 28/2005 non essendo inseriti in

RENZETTIandpartners

ROBERTO RENZETTI ARCHITETTO

Via Giuseppe Bocci, 40 52011 Soci (Arezzo) telefono e fax (0575) 561069

E mail: roberto.renzetti@randp.it

una struttura a destinazione specifica e non usufruendo di spazi di servizio gestiti unitariamente.