

# COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

Art. 28, Legge 5.8.1978, n. 457  
Legge Regionale del 14/01/2005 n. 01 art. 73  
Deliberazione Giunta Comunale , n.

## PIANO DI RECUPERO PER LA RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPLESSO COMMERCIALE ESISTENTE E DELLE AREE PUBBLICHE, PARCHEGGI E AREE VERDI ADIACENTI UBICATE IN PIAZZA PALAGI, BIBBIENA STAZIONE.

### PREMESSA

Il P.d.R. nasce dall'esigenza di riqualificare una struttura commerciale nata negli anni '60 e che oggi dimostra tutti i suoi limiti: infrastrutturali, di dotazioni in termini di standards urbanistici ed anche strutturali.

L'edificio e la zona in cui esso si colloca, e' frutto dell' espansione urbana del dopoguerra, che si e' sviluppata attorno ai fabbricati coloniali ed ai primi fabbricati urbani residenziali, costruiti lungo la Strada Statale Umbro-Casentinese S.S. 71. Le nuove costruzioni sono andate via via a saturare gli spazi territoriali allora liberi.

Oggi appare abbastanza evidente che, queste aree a ridosso di Via Nazionale (ex S.S. 71) , sono carenti soprattutto sotto il punto di vista infrastrutturale: le viabilità laterali sorte in quel periodo, sono spesso strette e senza uno sviluppo ordinato, le dotazioni di parcheggi sono spesso insufficienti ed irrisorie rispetto al reale fabbisogno, la viabilità principale e' contorta ed in alcuni casi pericolosa (vedi gli accessi alla scuola materna), etc..

Questa carenza e' documentata anche dagli Strumenti Urbanistici vigenti, dato che classificano il Complesso del Consorzio Agrario in zona B5, che ha come obiettivi: l' eliminazione di ambiti di degrado; il miglioramento del paesaggio urbano; il recupero di risorse; la collocazione di funzioni ad alta efficienza tali da migliorare il sistema insediativi; la dotazione di servizi.

Considerato ed analizzato tali oggettive criticità, il P.d.R. ha come "obiettivo" il recupero e la riqualificazione infrastrutturale de: l'area di Piazza Palagi, di Via della Fantasia e del Parco Verde tra il plesso scolastico della Scuola Materna, il PEEP di Piazza Avis e di via della Segheria, ed ovviamente il recupero e la riqualificazione dell'edificio del Consorzio Agrario Provinciale di Siena, rigenerando e riqualificando la struttura commerciale esistente e le infrastrutture pubbliche, attraverso :

- A) L'adeguamento e la razionalizzazione della viabilità pubblica (piazza Palagi, via della Fantasia) ;
- B) Il potenziamento del sistema dei parcheggi pubblici presenti nell' area in questione (ad oggi 36 posti auto), aumentando le superfici di parcheggio in piazza Palagi attraverso la razionalizzazione della viabilità e delle aree verdi presenti (piazza Palagi, via della Fantasia) ;
- C) il recupero e la riqualificazione delle aree verdi attraverso la sistemazione definitiva dell' area che si trova fra il PEEP la Scuola Materna ed il Centro Sociale (Parco Verde tra il plesso scolastico della Scuola Materna, il PEEP di Piazza Avis e di via della Segheria) così come previsto dalla Convenzione Urbanistica ;

- D) la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dell' edificio del Consorzio Agrario Provinciale di Arezzo e Siena, che comporta la riqualificazione ambientale, strutturale ed energetica del vecchio edificio.

### OBBIETTIVI E FINALITA'

Il presente Piano di Recupero è redatto ai sensi dell' art. 73 della L.R. 01/2005 e degli art. 27 e 28 della legge 5.8.1978, n. 457 e dell'ex-art. 11 della legge regionale 21.5.1980, n. 59 ed è finalizzato al recupero dell'edificio di seguito descritto, al superamento delle condizioni di degrado presenti nella zona di recupero, come di seguito specificato, nonché a conseguire:

- a) la valorizzazione degli assetti sociali e produttivi esistenti;
- b) le utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli immobili, tese al riequilibrio delle funzioni sul territorio;
- c) il soddisfacimento delle esigenze infrastrutturali e il recupero delle attività produttive compatibili;
- d) la dotazione dei servizi pubblici e collettivi e degli standard di legge;
- e) la riqualificazione di un'area per le sue caratteristiche storiche, architettoniche, morfologiche e culturali;
- f) l'individuazione di uno spazio che prenda in considerazione la possibilità di realizzare strutture di carattere attualmente di non rilevante presenza nel territorio comunale
- g) la realizzazione di un progetto, di recupero e riqualificazione di un area recuperando i manufatti esistenti e riqualificando le infrastrutture ed i servizi pubblici circostanti.

Fig. 1  
Ortofoto dell' Area



**MICHELE MARIOTTINI**

# COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

## RELAZIONE TECNICA

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE PATRIMONIALE DELL'EDIFICATO INTERESSATO, ELENCO PROPRIETARI E/O SOGGETTI OPERATORI, DOCUMENTAZIONE CATASTALE, INDIVIDUAZIONE ZONA DI RECUPERO.

### LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE PATRIMONIALE DELL'EDIFICATO INTERESSATO.

L'edificio interessato dal Piano di Recupero si trova a Bibbiena Stazione, tra Via Nazionale e Piazza Avis, all'interno del centro abitato. Si tratta di un'area che a visto il suo sviluppo edilizio-urbanistico nel primo dopoguerra.

L'estensione complessiva dell'area d'intervento è di 12.000 m<sup>2</sup> circa, di cui 6130 m<sup>2</sup> circa costituiti dall'area del Consorzio Agrario di Siena, Piazza Palagi e Via della Fantasia ed i restanti 5900 m<sup>2</sup> circa costituiti dal Parco Verde che si trova tra il plesso scolastico della Scuola Materna, il PEEP di Piazza Avis e di via della Segheria, i cui lavori sono compresi nell'accordo convenzionale.

Gli strumenti di pianificazione e gli atti di governo del territorio vigenti, comprendono e normano l'area all'interno del centro abitato di Bibbiena Stazione.

L'area oggetto di intervento si trova all'interno del territorio urbano, dentro l'U.T.O.E. 1C di Bibbiena Stazione (vedi Fig. 2).

Nel Piano Strutturale vigente, l'area non ha particolari criticità.

Soltanto lungo Via Nazionale, l'area è compresa in una zona P.F.2 e sul Parco Verde in prossimità di Piazza Avis si trova un'area classificata P.I.1 (vedi Fig. 3). Entrambe le condizioni non comportano particolari procedure e/o approfondimenti di analisi da svolgersi in fase di P.d.R.

Oltre a ciò non risultano essere presenti particolari tutele e/o vincoli sovraordinati, né di carattere ambientale, né di carattere paesaggistico e/o storico-culturale (vedi Fig. 4 e Fig. 5).

I vari Quadri di riferimento e l'Analisi conoscitiva del P.Strutturale non evidenziano ulteriori criticità.

La Fig. 6 indica la geologia dell'area e fa riferimento all'analisi conoscitiva del Piano Strutturale approvato. L'area è costituita da depositi fluviali, almeno negli strati superiori del terreno.

Tutta l'area di presenta con un piano di campagna prossimo all'orizzontale. Infatti in un allineamento che congiunge ortogonalmente Via Nazionale e la Ferrovia Arezzo Stia, lungo una direttrice est-ovest, il dislivello è di circa 3,4 / 4 m, scendendo verso ovest (ferrovia), su una lunghezza di alcune centinaia di metri.

Seguono gli estratti delle cartografie citate.

Fig. 2

Estratto Tav. C.1.3.2 del Piano Strutturale (UTOE)

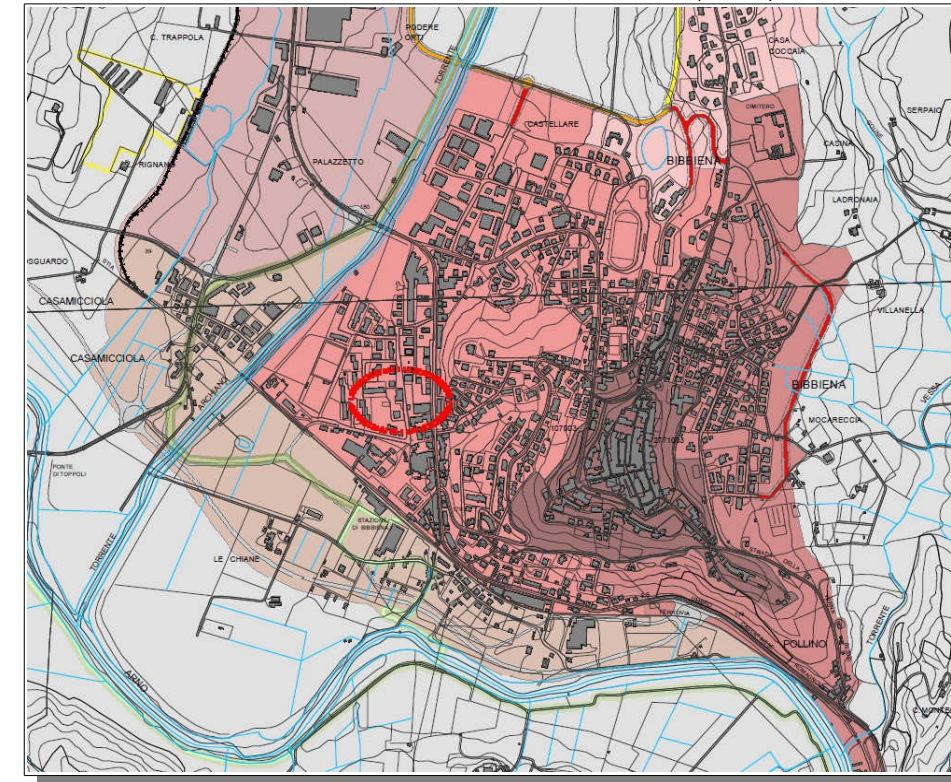


Fig. 3

Estratto Tav. B.4.8.2 del Piano Strutturale (PAI)

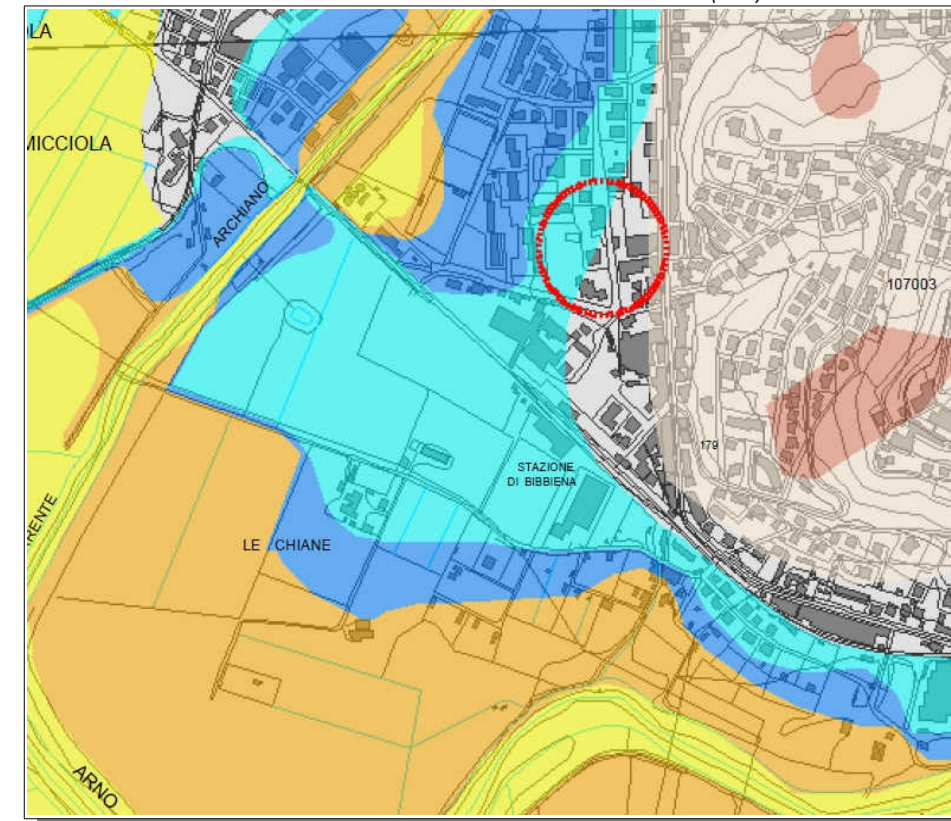


Fig. 4  
Estratto Tav. C.1.4.1 Tutela del Sistema Insediativo (PTCP)

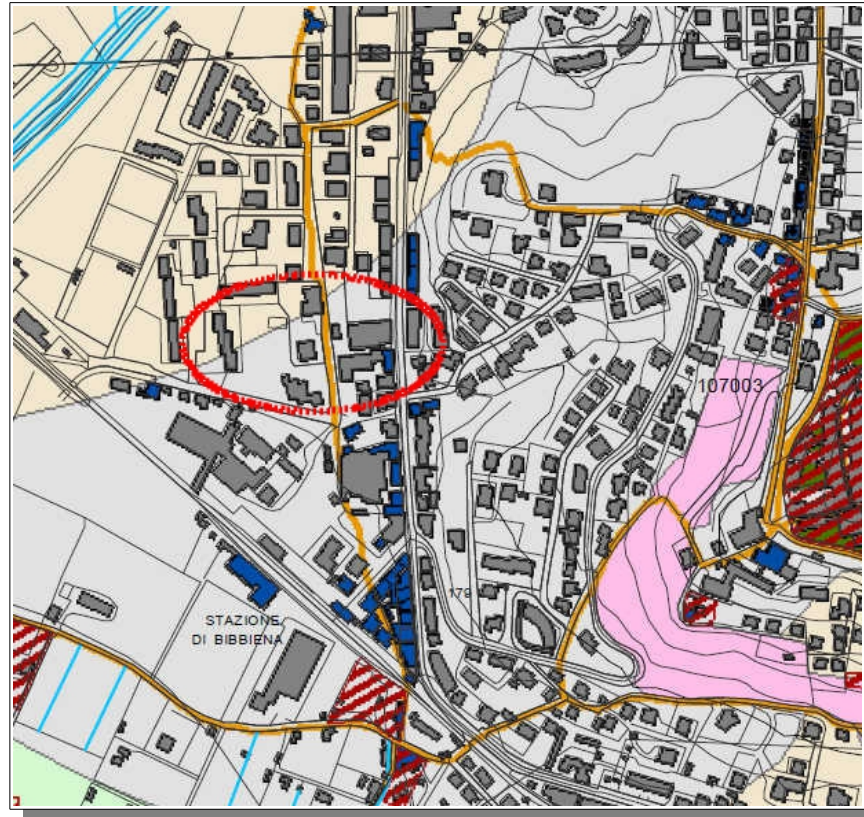


Fig. 5  
Estratto Tav. B.5.2. Vincoli Sovraordinati

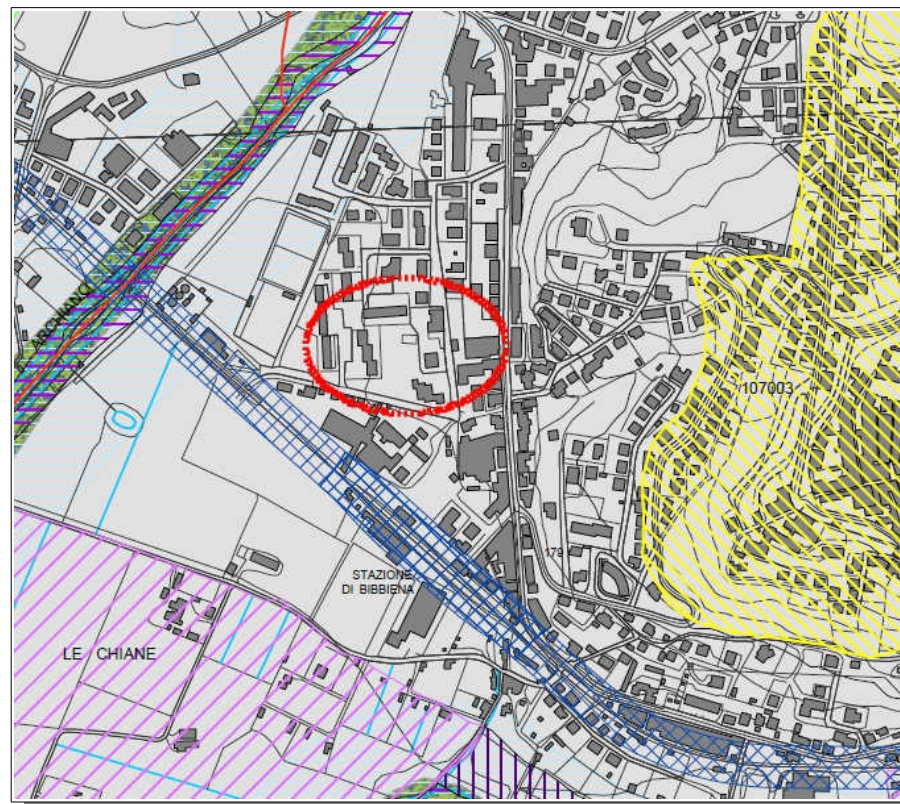
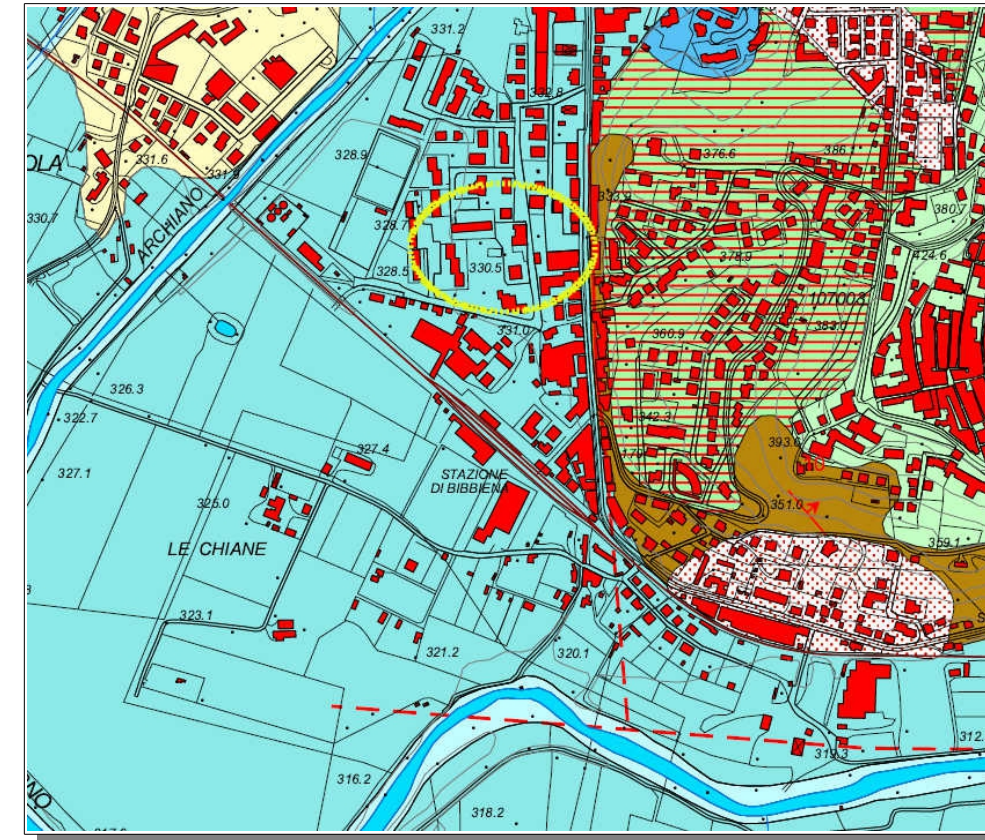


Fig. 6  
Estratto Tav. 2.1 Geologia



Gli atti di governo del Territorio, nello specifico il R.U. vigente, (vedi Fig. 7 e Fig. 8) comprende le aree interessate dal progetto come di seguito descritto :

1. L'edificio e l'area di pertinenza del Consorzio Agrario Provinciale di Arezzo e Siena, che si trova compreso nel R.U. vigente nelle zone: "Zona B5" e "Pubblica Viabilità" ed e' catastalmente identificato nel Fig. 80 partt. 302, 336, 506 (vedi Fig. 8 R.U. con estratto di mappa corretto).
2. La "Pubblica Viabilità" di R.U., correttamente censita e costituita da Via della Fantasia e Piazza Palagi ;
3. Il "Verde Pubblico Attrezzato - F1" di R.U. costituito dall' area verde di fronte alla Scuola Materna e il Parco verde con una superficie di circa 5900 m<sup>2</sup> , che si trova tra la Scuola Materna ed il Comparto PEEP di Bibbiena stazione, Piazza Avis, già realizzato . Questo e' catastalmente rappresentato nel Fig. 80 dalle partt. 816, 1052 e parte della 700, intestate al Comune di Bibbiena ;
4. Alcune aree classificate in "zona F4" che resteranno nella disponibilità della pubblica Amministrazione; parte della part. 1016, part. 683 e part. 453.

Per una corretta lettura della documentazione catastale si deve far presente quanto segue.

L'Estratto di mappa ad oggi, rappresenta lo stato "parzialmente aggiornato" della corretta configurazione catastale. Questo perche' durante le lustrazioni degli anni ottanta, al confine nord della particella 302 (Consorzio Agrario) e' stato erroneamente corretta la sua localizzazione, portandolo a ridosso del fabbricato, senza alcuna

motivazione valida così come riconosciuto anche dall' Amministrazione Comunale di Bibbiena. Si tratta probabilmente di un mero errore grafico di rappresentazione.

Come e' evidente invece da un estratto di mappa del 1985 (Fig. 9) il confine nord della part. 302 si trova 5 – 6 m. circa piu' a nord di come rappresentato nell' estratto di mappa ad oggi (fig. 10 ).

Fig. 7  
Estratto Tav. 2 R.U. vigente

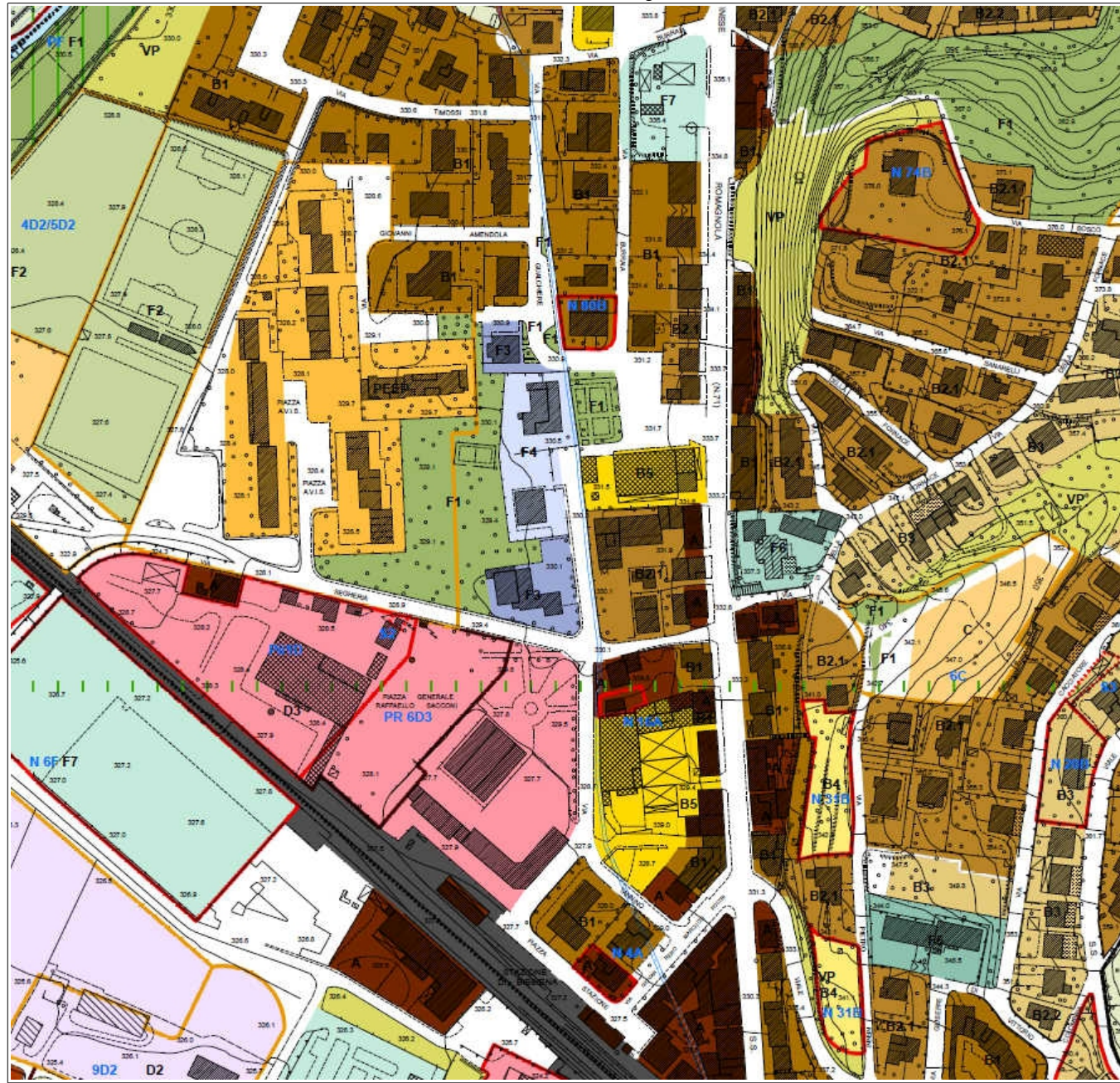


Fig. 8  
Estratto Tav. 2 R.U. vigente  
con evidenziato (linea rossa) il corretto confine nord della part. 302 del Consorzio Agrario



Fig. 9  
Estratto di Mappa all' anno 1985

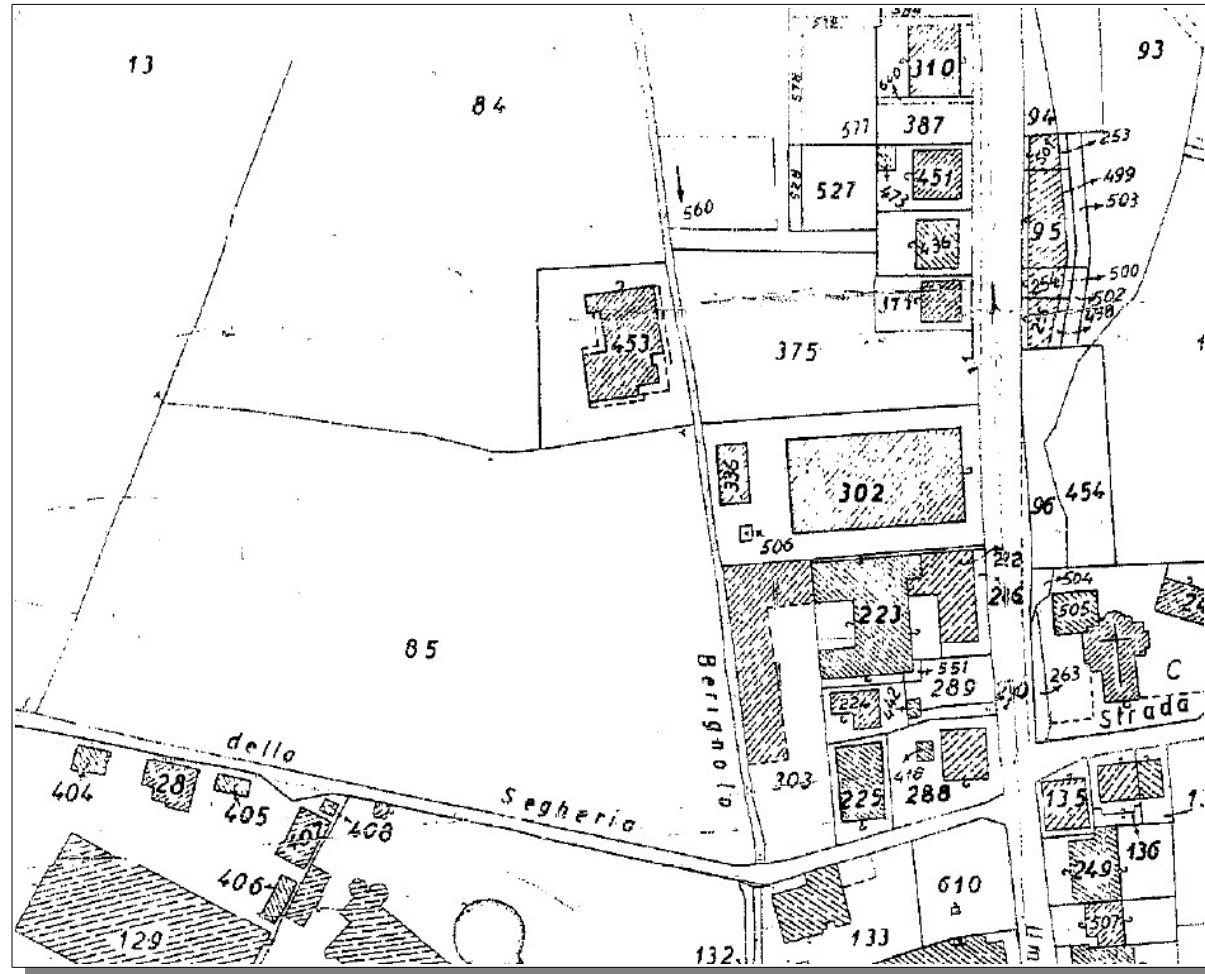
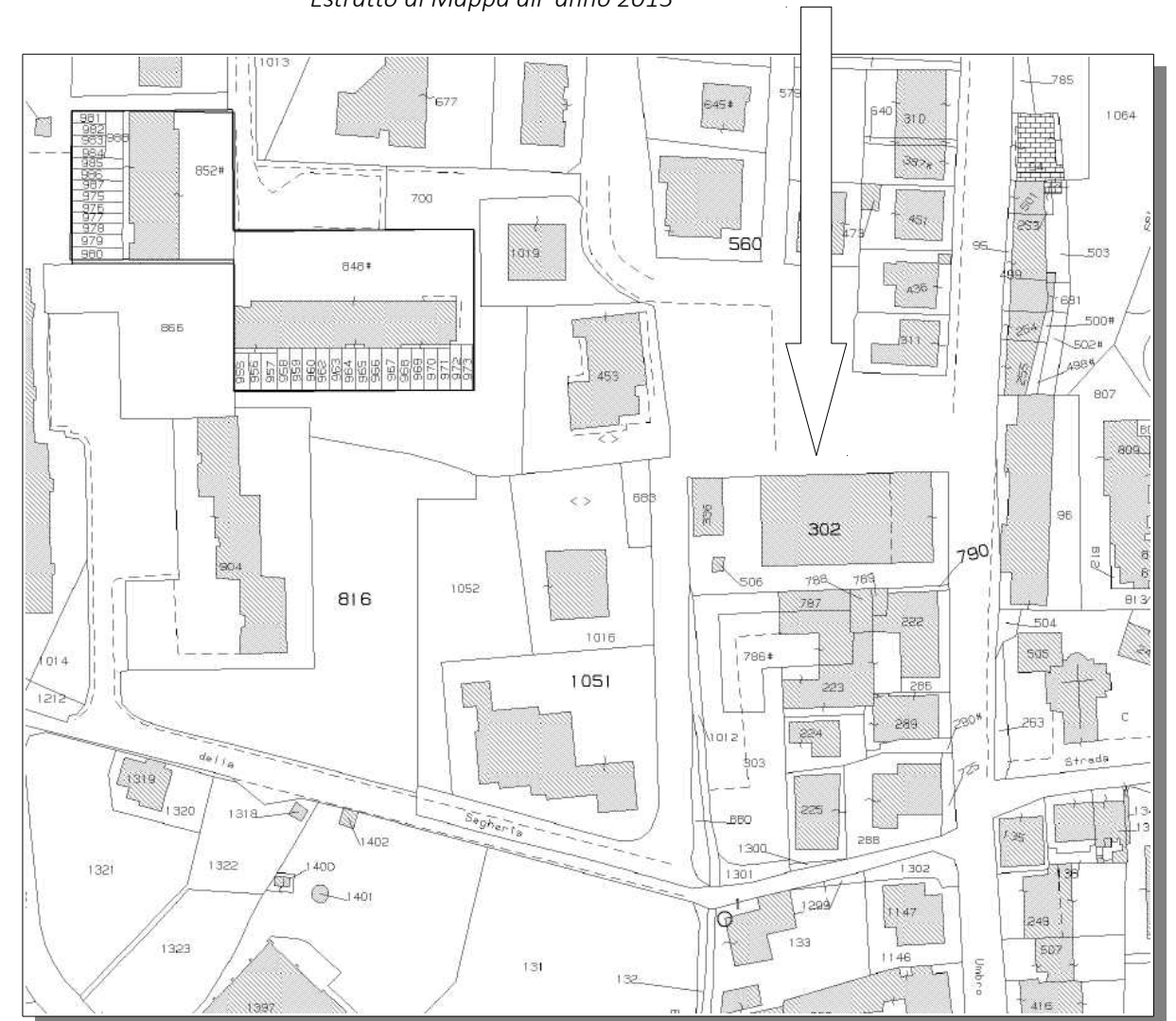


Fig. 10  
Estratto di Mappa all' anno 2013



Il confine nord della part. 302, in questo estratto e' stato arretrato senza che siano intervenuti atti pubblici, decreti , etc., cosi' come indicato anche dall' Amministrazione Comunale.  
La sua configurazione corretta e' percio' quella dell' Estratto riferita al 1985.

**ELENCO PROPRIETARI E/O SOGGETTI OPERATORI, DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

Il soggetto Operatore che ha promosso il progetto e': **CONSORZIO AGRARIO DI SIENA S.c.a r.l.** , Via G. Pianigiani 9, 53100 Siena , P.iva e CF: 00049520521 , Numero iscrizione all'albo delle Cooperative: A 113816 , tel. +39 0577 2301, che risulta essere proprietario dell' edificio e del resede della Costruzione e l'Esercizio Commerciale del Consorzio Agrario Provinciale di Siena.

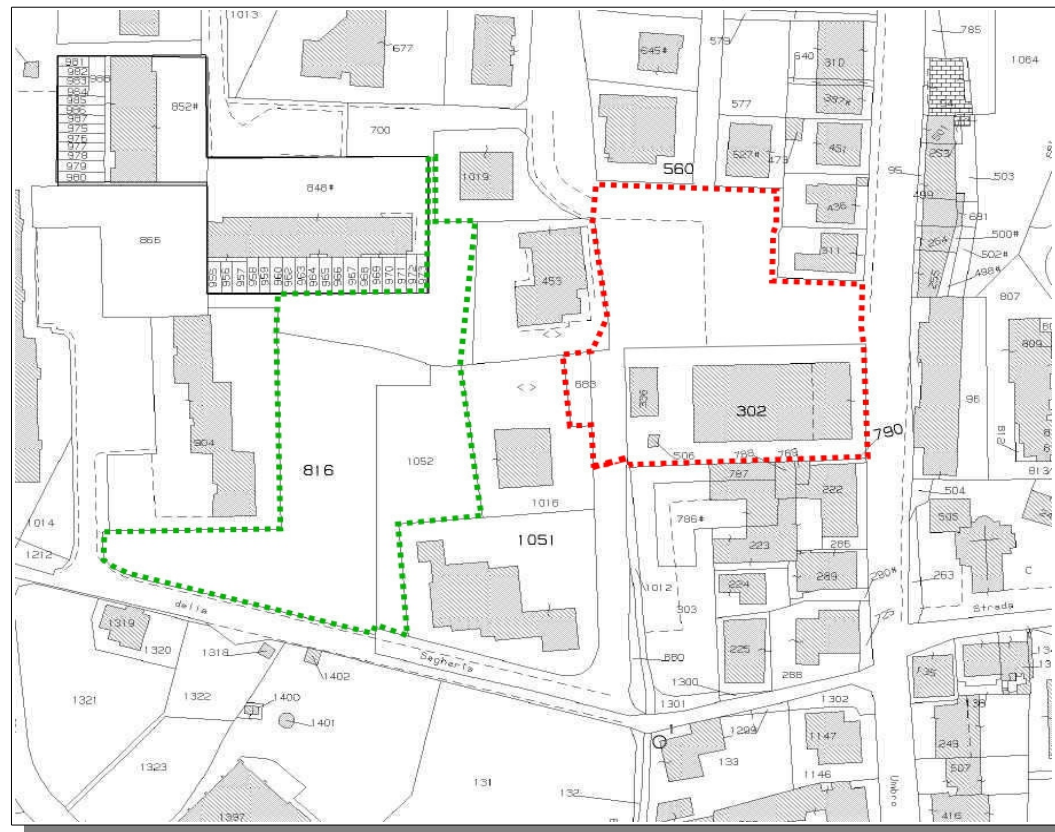
Le proprietà interessate dall' intervento sono tutte catastalmente identificate nel Comune di Bibbiena (AR), loc. Bibbiena Stazione, nel Fig.80. Si allegano alla presente relative visure catastali delle particelle interessate sotto elencate.

Le proprietà sono identificate da:

- Fig. 80 part. 302, C.F. , proprietà Consorzio Agrario di Siena ;
- Fig. 80 part. 336, C.F. , proprietà Consorzio Agrario di Siena ;
- Fig. 80 part. 506, C.F. , proprietà Consorzio Agrario di Siena ;
- Fig. 80 part. 700 (parte), C.T. , proprietà Comune di Bibbiena ;
- Fig. 80 part. 1016 (parte), C.T. , proprietà Comune di Bibbiena ;
- Fig. 80 part. 816, C.T. , proprietà Comune di Bibbiena ;
- Fig. 80 part. 1052, C.T. , proprietà Comune di Bibbiena ;
- Fig. 80 part. 453, C.F. , proprietà Comune di Bibbiena ;
- Fig. 80 part. 683, C.T. , proprietà Comune di Bibbiena ;
- Fig. 80 – Pubblica viabilità , proprietà Comune di Bibbiena .

Fig. 11

Estratto di Mappa (corretto) con l'indicazione delle proprietà e delle particelle catastali interessate dall' intervento In rosso l'Unità Minima d' Intervento del P.d.R., in verde l'area da riqualificare in accordo convenzionale



**INDIVIDUAZIONE ZONA DI RECUPERO.**

- Come risulta evidente nel paragrafo precedenti le proprietà ed i relativi soggetti interessati dal P.d.R. sono:
- **CONSORZIO AGRARIO DI SIENA Soc. Coop.** , Via G. Pianigiani 9, 53100 Siena , P.iva e CF: 00049520521 ;
  - **COMUNE DI BIBBIENA**, Via Berni 23, 52011 BIBBIENA (AR).

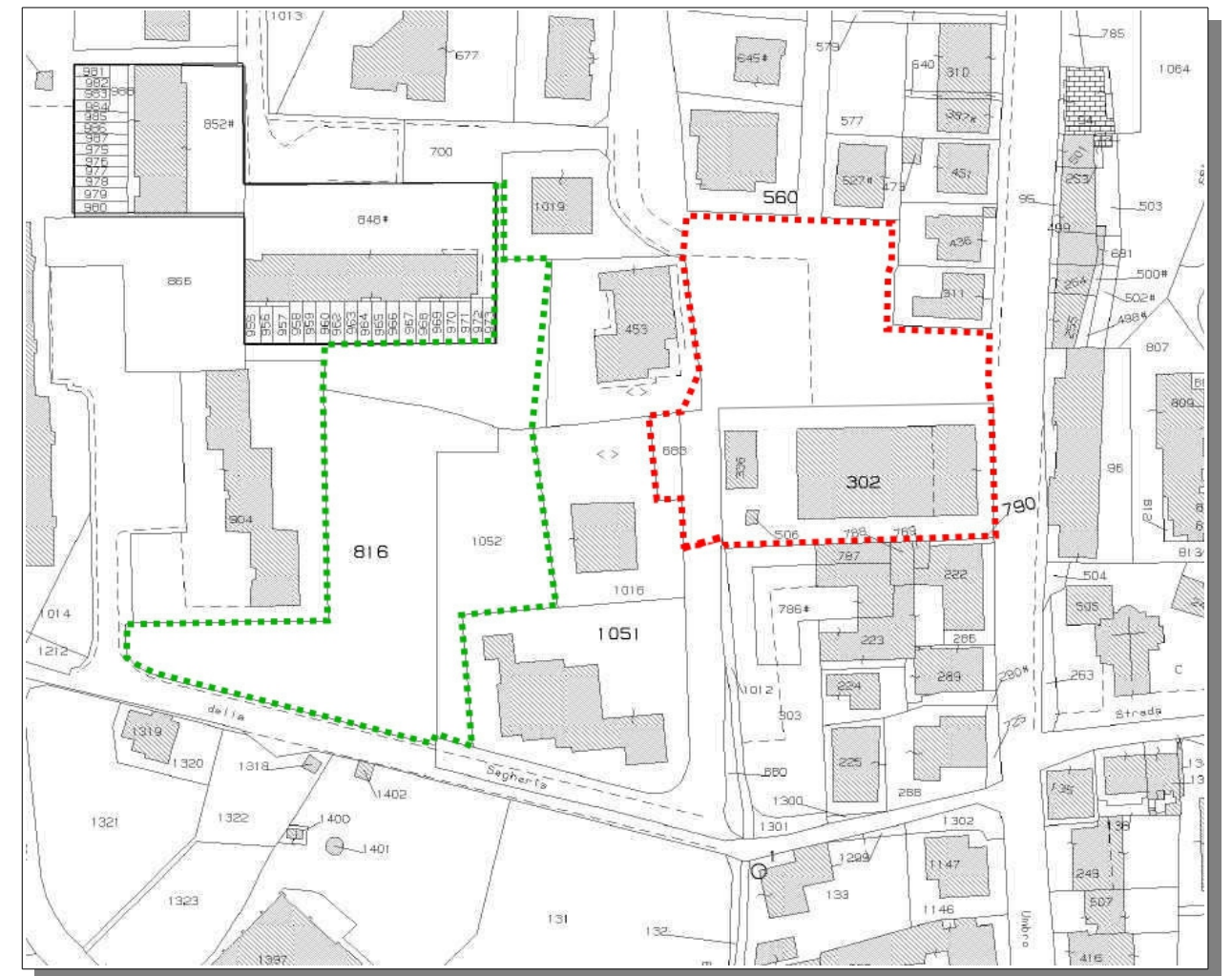
L'estensione complessiva della zona di recupero è di 12.000 m<sup>2</sup> circa, di cui:

- **Unità minima d' intervento** con estensione di circa 6130 m<sup>2</sup>, costituiti dall'area del Consorzio Agrario di Siena, Piazza Palagi e Via della Fantasia (*perimetro puntinato di colore rosso - le motivazioni nello stato di degrado*) ;
- I restanti 6500 m<sup>2</sup> circa costituiti dal Parco Verde da riqualificare e compresi nello schema di convenzione e successivo accordo convenzionale, esterno all' Unità Minima d' Intervento. Il Parco si trova tra il plesso scolastico della Scuola Materna, il PEEP di Piazza Avis e di via della Segheria. (*perimetro puntinato di colore verde*)

L'area e' stata definita a seguito delle **prescrizioni precise e vincolanti** che l' Amministrazione Comunale di Bibbiena, ha indicato come indispensabili per il recupero dell' area del Consorzio Agrario.

Fig. 12

Estratto di Mappa (corretto) con l'indicazione dell' UNITA' MINIMA D' INTERVENTO (puntinatura ROSSA) del P.d.R e le aree d'intervento esterne ad essa



*Fig. 13*  
 R.U. variato con l'indicazione dell' AREA coincidente con l' UNITA' MINIMA D' INTERVENTO  
 Il Bordo ROSSO TRATTEGGIATO definisce l' Unità Minima d' Intervento  
 Il Bordo VERDE TRATTEGGIATO delimita il Parco Verde da riqualificare, con accordo convenzionale.



*Fig. 14*  
 Ortofoto con l'indicazione dell' Unità Minima d' Intervento  
 Il Bordo Giallo Continuo definisce l'Unità Minima d' Intervento  
 Il Bordo Giallo Tratteggiato definisce il Parco verde da riqualificare con accordo convenzionale, esterno all' unità minima d'intervento.



# COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

## PIANO DI RECUPERO PER LA RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPLESSO COMMERCIALE ESISTENTE E DELLE AREE PUBBLICHE, PARCHEGGI E AREE VERDI ADIACENTI UBICATE IN PIAZZA PALAGI, BIBBIENA STAZIONE.

### STATO ATTUALE

#### CATEGORIE DI DEGRADO

Agli effetti delle modalità di intervento e della individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge 5.8.1978, n. 457 e della ex L.R. 59/80 art. 8 sono individuate le seguenti categorie di degrado (sono barrate le voci interessate):

- a) degrado urbanistico (D1), ove vi sia carenza della funzionalità dell'impianto urbano dovuta a insufficienza degli standard di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ;
- b) degrado fisico (D2), ove le condizioni d'uso dei singoli edifici o complessi edilizi siano ridotte a causa delle precarie condizioni di staticità connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive rispetto alla funzione dell'immobile, ovvero a causa della fatiscenza delle strutture e delle finiture, della inadeguatezza tipologica rispetto alle esigenze funzionali, della carenza o inadeguatezza degli impianti tecnologici ;
- c) degrado igienico (D3), ove vi sia mancanza o insufficienza degli impianti igienico sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, o insufficiente aerazione e illuminazione diurna, nonché ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione all'impianto plano-volumetrico o alla presenza di condizioni generali di umidità ;
- d) degrado socio-economico (D4), ove sussistano condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate ;
- e) degrado geofisico (D5), in presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di consolidamento dei substrati dell'abitato, di aree libere impropriamente utilizzate o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di superfetazioni che alterino la morfologia e l'impianto storico-architettonico dell'immobile, del complesso edilizio o dell'impianto urbano, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane .

La schedatura di seguito allegata documenta la situazione sopra descritta.

Seguono:

- Corografia dello Stato Attuale dell' area con riportate le Categorie di Degrado ;
- Planimetrie dei locali dell' esistente edificio del Consorzio Agrario Provinciale ;
- Tavola calcolo superfici e volumi .

#### RELAZIONE DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI E DELLA LORO EVOLUZIONE STORICA

I fabbricati del Piano di Recupero, come si evince dalla cartografia allegata e dalla definizione dell' unità minima d'intervento, sono esclusivamente quelli di proprietà del Consorzio Agrario Provinciale di Siena.

Le altre aree sono aree pubbliche, di proprietà del Comune di Bibbiena, costituite sostanzialmente da viabilità, parcheggi e verde pubblico.

L'estensione dell' Unità Minima d' Intervento e' di circa 6.130 m<sup>2</sup> . L'area verde da riqualificare ha una superficie di circa 6600 m<sup>2</sup> .

Il Consorzio Agrario attualmente utilizza soltanto gli spazi commerciali ed i locali accessori dell' edificio, mentre non utilizza l'appartamento posto al secondo piano lungo Via Nazionale (ex S.S. 71).

I locali commerciali ed accessori, sono posti al piano terra dell' edificio, e l'attività e' autorizzata con Autorizzazione n. 120 del 01.03.1985 per una superficie di vendita di 1100 m<sup>2</sup> .

Tale porzione immobiliare costruita negli anni '50, non ha subito interventi significativi dalla sua costruzione, così come documentato dallo stato attuale dell' edificio.

L'appartamento posto al piano primo e' disabitato oramai da diversi anni e si trova in uno stato di abbandono abbastanza evidente.

La struttura non dispone di spazi di parcheggio e sosta, se non i pochi spazi messi a disposizione lungo la pubblica viabilità nelle vicinanze dell' edificio.

Gli edifici, catastalmente identificati C.T. nel Fg. 80 dalle part. 302, 336, 506 ; di seguito si allegano le planimetrie, ed il planivolumetrico dello stato esistente.

La costruzione risale all' incirca agli anni 1952-1953 (primo accampionamento del dicembre 1954) ed e' costituita da muri portanti in muratura , strutture orizzontali e di copertura in latero-cemento, per il corpo monopiano della part. 302 con struttura di copertura parzialmente prefabbricata.

L'edificio principale ha aperture e viste su tutti i prospetti, compreso quello sud a ridosso della partt. 303, 223,787,788, 789, 790. Solo sul lato sud l'edificio si trova, dal momento della sua costruzione (pensiline aggettanti comprese) ad una distanza inferiore a 10 m dal edificio frontistante (partt. 303, 787,788, 789, 790).

La costruzione accessoria identificata dalla part. 336, si trova con i muri sul confine della pubblica viabilità. Tale situazione e' consolidata da decenni.

Le aree pubbliche oggetto d'intervento sono sostanzialmente 3, di cui 2 comprese nell' Unità minima d' intervento (la Viabilità, le Aree di Parcheggio) ed il Verde Pubblico esterno all' unità minima d'intervento..

La viabilità, sia in Piazza Palagi sia in Via della Fantasia e' frutto dell' urbanizzazione del immediato dopoguerra, perciò' come spesso accade, disordinata e sottodimensionata per il traffico e l'uso odierno.

Gli spazi di parcheggio sono anche nati e sviluppati in un contesto ed in un tessuto urbano caotico, senza un disegno direttore e sono notoriamente la nota dolente e la criticità maggiore dell' area.

Le aree verdi, sono 2: quella di fronte all' ingresso del vecchio edificio della Scuola Materna (prossimo ad essere ristrutturato dall' Amministrazione Comunale) e quella che si trova a ridosso di Piazza Avis.

L'area verde in Piazza Palagi e' un area poco utilizzata, che ha una funzione di separazione tra la viabilità di Piazza Palagi e la Scuola, e con la presenza di piante ad alto fusto non autoctone (pini marittimi). Attorno ad essa vi sono alcuni spazi di parcheggio decisamente insufficienti anche solo per l'uso derivato dalla stessa Scuola Materna. L'area Verde tra il complesso scolastico e Piazza Avis e' una area di dimensioni cospicue (circa 6000 m<sup>2</sup> ), con presenza di piante ad alto fusto e la sistemazione a verde. L'area e' a nostro avviso soffocata dalle piante ad alto fusto e poco illuminata anche di giorno. Questo e' evidente anche dalle ortofoto riportate nella documentazione progettuale.

**MICHELE MARIOTTINI**



## RELAZIONE DELLO STATO DI DEGRADO

Il degrado rilevato nelle infrastrutture comprese nell' Unità Minima d' Intervento è direttamente connesso con l'epoca di realizzazione delle stesse.

Come spesso ricorre negli interventi e nelle urbanizzazioni del primo dopoguerra, le caratteristiche del tessuto urbano sono spesso caotiche e mancanti di un progetto organico complessivo. Sono frutto di realizzazione successive senza il supporto di un qualsiasi strumento di pianificazione, ancorchè preliminare.

Tali caratteristiche, causano spesso una carenza infrastrutturale in termini di opere di urbanizzazione, una carenza in termini di spazi vitali attorno agli edifici, una irregolarità ed una discontinuità nel disegno del tessuto urbano e dell' edificato esistente.

Anche nell' area oggetto d'intervento ciò e' facilmente riscontrabile.

Il degrado delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture pubbliche e' principalmente un Degrado Urbanistico (contrassegnato nella legenda della tavola Schedatura dello Stato di Degrado con la sigla D1).

L'area del complesso del Consorzio Agrario, Piazza Palagi e Via della Fantasia, che costituiscono insieme l'Unità Minima d' Intervento del P.d.R. proprio per l' omogeneità delle caratteristiche dello stato di degrado, a causa delle motivazioni descritte in precedenza, hanno una forte carenza infrastrutturale riguardo:

- La viabilità e la circolazione carrabile; basti pensare solo al marcato restringimento sulla connessione tra la viabilità di Piazza Palagi e quella di Via della Fantasia, connessione che si trova proprio a ridosso dell' ingresso degli Alunni della Scuola Materna e degli spazi di sosta degli Scuolabus (discesa – salita), oppure alla regolazione del traffico di Piazza Palagi ;
- La forte carenza in termini di parcheggi pubblici e spazi di sosta. Tra Piazza Palagi e Via della Fantasia si trovano circa **36 posti auto**; il resto dei parcheggi pubblici si trovano lungo Via Nazionale. Tali spazi sono per uso comune tra le Abitazioni, le Attività Commerciali e/o artigianali (vedi il Consorzio Agrario che non ha spazi di sosta interni per la clientela pur avendo una superficie di vendita autorizzata di circa 1100 m<sup>2</sup> ), il Direzionale e gli Edifici Pubblici (Scuola Materna, Ufficio Postale, etc.). E' noto infatti che i locali ad uso commerciale della zona sono scarsamente richiesti proprio per la mancanza dei parcheggi pubblici e degli spazi di sosta indispensabili per tali attività.
- In termini di verde pubblico l'area e' dotata della piccola area verde presente in Piazza Palagi e dell' ampio Parco Verde che si trova tra il Plesso scolastico e Piazza Avis. L'Area verde di Piazza Palagi, a nostro avviso anche se ha una funzione di filtro tra la Scuola Materna e la viabilità, e' la principale origine delle carenze in termini di regolarità del tracciato della viabilità pubblica e della circolazione del traffico carrabile ed in secondo luogo della carenza di spazi di parcheggio pubblici. La razionalizzazione che di seguito si propone con il P.d.R., va ad eliminare tali carenze, pur mantenendo una presenza verde ridotta all' interno dell' area di Piazza Palagi e ricostituendo un filtro tra la Scuola Materna e la nuova viabilità. Il Parco Verde che si trova tra il Plesso scolastico e Piazza Avis, oggi in uno stato di sotto utilizzo prossimo ad un degrado marcato, anche se fuori dall' Unità Minima d' Intervento , e' compreso nel progetto ed inserito nello schema di convenzione urbanistico e sarà riqualificato a seguito dell' accordo convenzionale. Per mitigare l'intervento sull' area verde di Piazza Palagi, nell' intervento di riqualificazione e' prevista la realizzazione di un nuovo accesso al Parco da Via della Fantasia con un nuovo viale d'accesso tra il Plesso scolastico esistente ed il Centro Sociale.
- Meno marcata e' la carenza in termini di opere d'urbanizzazione secondaria.
- Gli standards nello stato attuale sono perciò decisamente insufficienti.

Il Degrado Fisico (contrassegnato nella legenda della tavola Schedatura dello Stato di Degrado con la sigla D2), e'

anchesso evidente all' interno dell' Unità Minima d' Intervento.

Il degrado fisico nelle infrastrutture pubbliche, a parte la necessità di alcune opere di manutenzione ordinaria, e' legato alla mancanza di percorsi pedonali idonei specie a ridosso del complesso del Consorzio Agrario ed in Piazza Palagi.

Negli edifici del complesso del Consorzio Agrario, il degrado e' legato ad una carenza di manutenzione dei manufatti ed all' epoca di costruzione che risale oramai ad oltre 60 anni fa.

Le strutture, pur non presentando importanti carenze sotto il profilo strutturale, sono state realizzate in un' epoca dove le normative e la tecnologia antisismica nella costruzione dei fabbricati era pressochè inutilizzata. Oggi l'edificio si trova in zona sismica 2, con tutte le conseguenze inerenti in termini di azioni sismiche da applicare nella progettazione strutturale e conseguente vulnerabilità sismica.

L'involucro edilizio, in relazione agli standards odierni, ha ovviamente una scarsa qualità in termini di contenimento dei consumi energetici e di prestazioni energetiche in genere. Molto probabilmente si trova in classe energetica G e da lì, anche se non direttamente relazionate, le qualità acustiche dello stesso involucro sono piuttosto carenti.

Lo stesso dicasi per gli impianti tecnologici presenti. Oggi e' presente un deposito per olii combustibili e carburante, che sarà trattato in conformità della vigente normativa.

Il Degrado Igenico (contrassegnato nella legenda della tavola Schedatura dello Stato di Degrado con la sigla D3), e' legato esclusivamente all' appartamento presente al 1° e 2° piano del Complesso del Consorzio Agrario.

Trattandosi di una unità abitativa non più utilizzata da anni, i servizi igienici sono in sostanza da ristrutturare completamente così come il sistema degli scarichi fognari.

Il Degrado Socio-Economico (contrassegnato nella legenda della tavola Schedatura dello Stato di Degrado con la sigla D4), non e' stato rilevato nell' area.

Il Degrado Geofisico (contrassegnato nella legenda della tavola Schedatura dello Stato di Degrado con la sigla D5), e' legato esclusivamente all'area verde in Piazza Palagi.

Non si tratta di un vero e proprio degrado geofisico, ma il degrado e' legato alla pericolosità della piante ad alto fusto presenti nell' area verde. Tali piante, pini marittimi, possono rivelarsi molto pericolose in prossimità di attività umane.

Fig. 15  
Estratto tavola dello Stato di Degrado

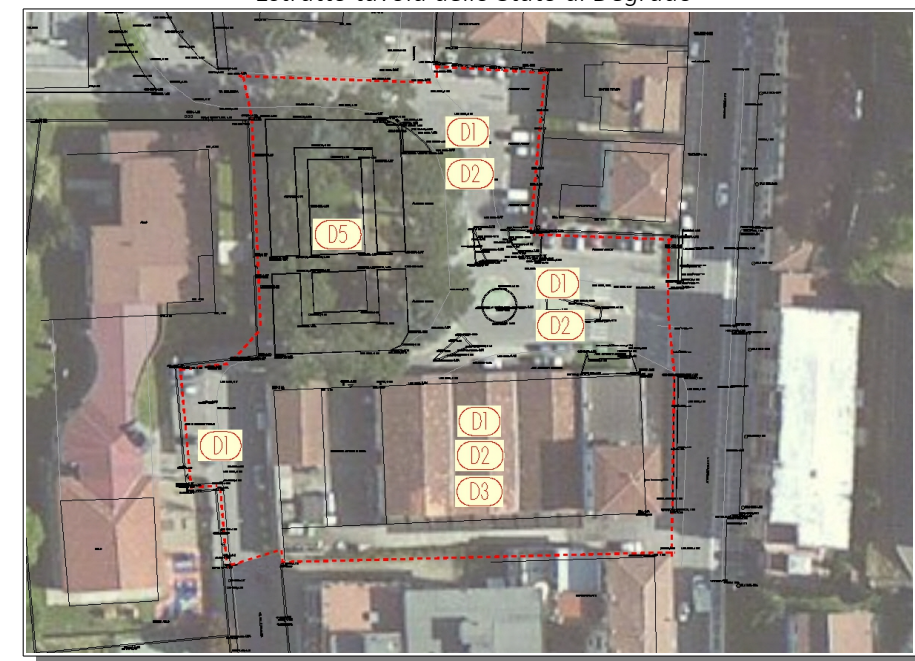


Tavola 1 - STATO ATTUALE, composto da:

- Tav. 1.1 - Planimetria con l'indicazione dello Stato di Degrado;
- Tav. 1.2 – Inquadramento Planimetrico, R.U. ;
- Tav. 1.3 – Inquadramento Planimetrico, Catastale da Mappa Originale ;
- Tav. 1.4 – Inquadramento Planimetrico, Catastale ;
- Tav. 1.5 – Inquadramento Planimetrico – Estratto Ortofoto Web ;
- Tav. 1.6 – Planimetria Generale e Sezioni Ambientali ;
- Tav. 1.7 – Identificazione Planimetrica – Calcolo Volumi Edifici Esistenti ;
- Tav. 1.8 – Piante P.T. Edifici Esistenti da Demolire, A1 e A2 ;
- Tav. 1.9 – Piante P.T, 1, 2 - Edifici Esistenti da Demolire, B , C, D ;
- Tav. 1.10 – Prospetti ;
- Documentazione fotografica STATO ATTUALE (foto da 1 a 12) .

Tavola 2 STATO DI PROGETTO, composto da:

- Tav. 2.1 – Inquadramento Planimetrico, R.U. ;
- Tav. 2.2 – Inquadramento Planimetrico, Catastale da Mappa Originale ;
- Tav. 2.3 – Inquadramento Planimetrico, Catastale ;
- Tav. 2.4 – Planimetria Generale coperture ;
- Tav. 2.5 – Planimetria Generale piano terra ;
- Tav. 2.6 – Schema Indicativo d'ingombro dei Prospetti ;
- Tav. 2.7 – Sezioni Progettuali ;
- Tav. 2.8 – Sezioni Tecniche ;
- Tav. 2.9 – Calcolo e Verifica Standard Urbanistici
- Tav. 2.10 – Percorsi portatori Handicap.

Tavola 3 - STATO SOVRAPPOSTO , composto da:

- Tav. 3.1 – Inquadramento Planimetrico, R.U. ;
- Tav. 3.2 – Inquadramento Planimetrico, Catastale da Mappa Originale .

ALLEGATO A – Schema di Convenzione, composto da:

- ALLEGATO A.1 – Schema di Convenzione ;
- ALLEGATO A.2 – Schema Planimetrico dello stato Attuale (Allegato 2,1) e dello stato progetto di progetto (Allegato 2,2) per la riqualificazione del Parco Verde posto tra P.zza Avis ed il Plesso Scolastico di P.zza Palagi ;
- ALLEGATO A.3 – Stima preliminare delle opere ;
- ALLEGATO A.4 – Planimetria delle Aree di permuta descritte in convenzione ;

ALLEGATO B – Norme Tecniche d' Attuazione specifiche del P.d.R., composte da:

- ALLEGATO B.1 – Norme Tecniche d'attuazione ;

ALLEGATO C – Schemi preliminari delle Opere d'urbanizzazione, composte da:

- ALLEGATO C.1 – Schema preliminare del progetto di riorganizzazione della viabilità pubblica;
- ALLEGATO C.2 – Schema preliminare del progetto d'inserimento tra via Nazionale e Piazza Palagi
- ALLEGATO C.3 – Schema preliminare della viabilità pedonale ;
- ALLEGATO C.4 – Schema preliminare della progetto di riorganizzazione dell' impianto di illuminazione pubblica ;
- ALLEGATO C.5 – Stima preliminare delle opere.

**TAVOLA 1 – SATATO ATTUALE  
documentazione fotografica**

**TAVOLA 2 – SATATO PROG**

**TAVOLA 3 – STATO SOVRAPPOSTO**

**ALLEGATO A 1, A 2**

**MICHELE MARIOTTINI**

---

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
*StudioTecnico@michelemariottini.it*

**MICHELE MARIOTTINI**

---

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
*StudioTecnico@michelemariottini.it*



**MICHELE MARIOTTINI**

---

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
*StudioTecnico@michelemariottini.it*

**MICHELE MARIOTTINI**

---

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
*StudioTecnico@michelemariottini.it*



**MICHELE MARIOTTINI**

---

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
*StudioTecnico@michelemariottini.it*



**MICHELE MARIOTTINI**

---

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
*StudioTecnico@michelemariottini.it*

**MICHELE MARIOTTINI**

---

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
*StudioTecnico@michelemariottini.it*



**MICHELE MARIOTTINI**

---

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
*StudioTecnico@michelemariottini.it*

**MICHELE MARIOTTINI**

---

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
*StudioTecnico@michelemariottini.it*





**MICHELE MARIOTTINI**

---

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
*StudioTecnico@michelemariottini.it*

**MICHELE MARIOTTINI**

---

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
*StudioTecnico@michelemariottini.it*

**MICHELE MARIOTTINI**

---

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
*StudioTecnico@michelemariottini.it*

**MICHELE MARIOTTINI**

---

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
*StudioTecnico@michelemariottini.it*

**MICHELE MARIOTTINI**

---

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
*StudioTecnico@michelemariottini.it*

**MICHELE MARIOTTINI**

---

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
*StudioTecnico@michelemariottini.it*



**MICHELE MARIOTTINI**

---

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
*StudioTecnico@michelemariottini.it*



**MICHELE MARIOTTINI**

---

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
*StudioTecnico@michelemariottini.it*



**MICHELE MARIOTTINI**

---

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
*StudioTecnico@michelemariottini.it*

**MICHELE MARIOTTINI**

---

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
*StudioTecnico@michelemariottini.it*

# COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

## PIANO DI RECUPERO PER LA RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPLESSO COMMERCIALE ESISTENTE E DELLE AREE PUBBLICHE, PARCHEGGI E AREE VERDI ADIACENTI UBICATE IN PIAZZA PALAGI, BIBBIENA STAZIONE.

### STATO DI PROGETTO

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area d'intervento, intesa come Unità Minima d'Intervento, ha sostanzialmente tre diverse destinazioni urbanistiche:

- Il Complesso del Consorzio Agrario di Siena, Agenzia di Arezzo, è censita secondo R.U. vigente in *zona di completamento B5 - Insediamenti misti eterogenei densi (art. 19 del R.U.)*;
- Piazza Palagi e Via della Fantasia come Pubblica Viabilità (art. 37 del R.U.) ;
- Le aree verdi di Piazza Palagi ed il Parco verde pubblico che si trova tra il plesso scolastico della Scuola Materna e Piazza Avis, sono classificate come Verde Pubblico Attrezzato F1 (art. 28 del R.U.) ;
- Alcune aree classificate in zona F4 – Aree per l'Istruzione (art. 31 del R.U.), che resteranno nella disponibilità della pubblica Amministrazione;

Dato che il P.d.R. costituisce variante agli atti di governo del territorio, la normativa urbanistico/edilizia di riferimento per l'intero intervento e' indicata nell' art. 73, e negli art. 18, 11 e 15 L.R. 01/2005 e degli art. 27 e 28 della legge 5.8.1978, n. 457 e dell'ex-art. 11 della legge regionale 21.5.1980, n. 59 . Oltre a ciò sono comprese le norme che riguardano la V.A.S. di cui alla L.R.T. 10/2010.

Quanto sopra e' riportato nelle precedenti Figg. 1 – 15 e nelle Tavole precedenti dalla Tav. 2 alla Tav.3 compresa.

#### CATEGORIE DI INTERVENTO

Gli interventi e l'esecuzione dei lavori, sono classificati in base alle seguenti categorie d'intervento di cui alla L.R. 59/80 Allegato 1 ( L.R. 59/80 risulta tutt'ora in vigore così come disposto dall' art. 203 della LRT01/2005, dato che il Regolamento attuativo di cui all'art. 75 della L.R.T. 01/2005 non è stato ancora pubblicato).

##### A) MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.... (omiss) .

##### B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e ... (omiss).

##### C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni .... (omiss).

##### D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso .... (omiss).

Le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

- D1 - Opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.
- D2 - le opere che, anche in deroga agli artt.7, 8 e 9 del D.M. 2-4-1968, n.1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per: costruzione di servizi igienici in ... (omiss).
- D3 - Opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

##### E) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

- E1 - Opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planivolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici. Assimilabile alla Sostituzione Edilizia.
- E2 - Le opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico edilizio, o la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA SULLE CATEGORIE D'INTERVENTO SCELTE

Il Piano di Recupero si pone l'obiettivo di recuperare il patrimonio edilizio e le architetture del nucleo oggetto di studio e di utilizzarle per finalità analoghe a quelle attualmente svolte. Con il recupero del patrimonio edilizio si vuole adeguare, per quanto possibile, anche il contesto infrastrutturale e dei servizi pubblici carenti nell'area, così come documentato in precedenza.

Obiettivo del Piano è quindi di effettuare un'operazione di recupero funzionale del Complesso del Consorzio Agrario attraverso un intervento di Sostituzione edilizia, assimilabile ad un intervento E1, ed ad un intervento di miglioramento infrastrutturale nelle aree di Piazza Palagi e Via della Fantasia con un intervento anche classificabile in E1.

Queste linee guida nello sviluppo del progetto, oltre che essere scaturite dalla fase di analisi dello stato di fatto dei luoghi, sono state prescritte dall'Amministrazione Comunale consapevole dei limiti e delle criticità dell'area in questione. Da qui l'intervento riveste anche un profilo di pubblica utilità.

**Perciò l'intero intervento è classificabile come un intervento di Ristrutturazione urbanistica E1.**

Oltre all'intervento specifico sull'unità minima, l'Amministrazione Comunale, sempre con lo scopo di riqualificare l'interno complesso, visti gli interventi in corso sull'area e sugli edifici della Scuola Materna, ha compreso nell'intervento anche la riqualificazione del Parco verde che si trova tra Piazza Palagi, lo stesso Plesso Scolastico e Piazza Avis, in modo da ottenere un continuo riqualificato del tessuto urbanistico-edilizio esistente.

Tali interventi, seppur non compresi nell'Unità Minima d'Intervento, costituiscono parte essenziale dell'intervento complessivo dato che sono compresi nella Convenzione urbanistica, a carico del Soggetto Proponente, che forma parte essenziale del P.d.R.

Nel dettaglio l'intervento di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica sul Complesso del Consorzio Agrario, sotto il profilo urbanistico-edilizio del P.d.R., a tutti gli effetti un P.P.E. prevede (Vedi Tav. 2.4 e Fig. 16 nella pagina seguente):

1. L'intervento di sostituzione edilizia sull'edificio principale (part. 302) consistente nella **ristrutturazione dell'edificio esistente**, che subirà:
  - Sul confine Ovest, a ridosso del plesso Scolastico, un cospicuo arretramento dei manufatti esistenti rispetto alla loro attuale posizione, con il conseguente miglioramento della connessione stradale (eliminazione restringimento) tra Piazza Palagi e Via della Fantasia ed un potenziamento degli spazi di parcheggio in tale area. L'arretramento andrà a generare una area di parcheggio che sarà ceduta in permuta all'Amministrazione Comunale. ;
  - Un abbassamento complessivo della linea di gronda, specie a ridosso del confine sud partt. 788, 789 e 222, con un conseguente miglioramento della vista libera degli edifici a sud della part. 302 (Consorzio Agrario) ;
  - Un Ampliamento sul confine nord della part. 302, della superficie coperta che andrà a recuperare l'intera proprietà del Consorzio Agrario sulla part. 302 (vedi Fig. 9 e Fig. 12), mitigando gli effetti delle riduzioni descritte in precedenza. Sul confine nord, oltre al recupero dell'area di proprietà, si è previsto l'occupazione di una fascia di area pubblica di una larghezza di circa m. 2,50 che il Soggetto proponente permuterà con l'Amministrazione Comunale con l'area di parcheggio a ridosso dell'ingresso della Scuola Materna (vedi convenzione) così come indicato nell'accordo convenzionale.
  - La formazione di circa nuovi 75 posti auto ad uso pubblico, sulla copertura del nuovo Complesso, che oggi pur essendo già autorizzato come una media struttura di vendita dal 1985, non ne dispone.
  - La Costruzione di un edificio con uno skyline più basso e con consumi energetici ridottissimi ;
  - Nella sua rappresentazione cartografica del R.U. la rettifica del Bordo della zona B5 prevista nel R.U. in modo da **contenere la superficie occupata dal nuovo Complesso una volta riqualificato.**
2. Tali interventi, classificabili come interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia ai sensi della L.R.T. 01/2005, sono compresi nella Categoria d'intervento E1.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica E1 sulle aree pubbliche di Piazza Palagi e Via della Fantasia, sotto il profilo urbanistico-edilizio del P.d.R., prevede (Vedi Tav. 2.4 e Fig. 16 nella pagina seguente):

1. **L'allargamento della Connessione stradale tra Piazza Palagi e Via della Fantasia**, consistente ne:
  - Sul confine Ovest delle part. 302 e 336, a ridosso del plesso Scolastico, un cospicuo arretramento dei manufatti esistenti del Consorzio Agrario, rispetto alla loro attuale posizione, con il conseguente miglioramento della connessione stradale (eliminazione restringimento) tra Piazza Palagi e Via della Fantasia e la Creazione di nuovi spazi di sosta e di parcheggio. L'arretramento andrà a generare una area di parcheggio che sarà ceduta in permuta all'Amministrazione Comunale.
  - Adeguate la visibilità veicolare in prossimità dell'attuale restringimento, sarà adeguato e messo in sicurezza anche l'accesso al plesso scolastico ;
  - Una modifica della recinzione e dell'area del resede del plesso scolastico (una riduzione di circa 20 mq.), in modo da migliorare ulteriormente la connessione viaria tra Piazza Palagi e Via della Fantasia ;
2. **Il Miglioramento e la Razionalizzazione della viabilità all'interno di Piazza Palagi** così come indicato di seguito:
  - La costruzione di una viabilità a doppio senso di percorrenza perimetrale alla Piazza, connessa con Via della Fantasia e costituita da 2 corsie carrabili di larghezza pari a m. 3,75 ognuna, oltre ai marciapiedi. La nuova viabilità permetterà un agevole percorrenza e fluidità del traffico veicolare nell'area, oggi invece molto lenta e disagiata ;
  - La riqualificazione dell'innesto su Via Nazionale, mantenendo le dimensioni sopra indicate pressoché simili alle esistenti (due corsie larghe m. 3,75, oltre ai marciapiedi e la svasatura dei raccordi sulla Viabilità esistente. Questo si è ottenuto grazie all'eliminazione della piccola area verde a ridosso dell'attuale Consorzio Agrario e attraverso la riorganizzazione degli spazi di sosta esistenti ;
3. **L'ampliamento degli spazi di sosta pubblici e privati a disposizione per l'area in questione.**
  - Oggi l'area ha a disposizione un totale di circa 36 posti auto ad uso pubblico (ripartiti tra Via della Fantasia e Piazza Palagi). La riqualificazione di Piazza Palagi, oltre alla creazione di una nuova viabilità scorrevole ed ampia, comporterà la formazione di un totale di circa 149 posti auto ad uso pubblico e privato ed area parcheggio per motocicli, circa 113 posti auto in più rispetto a quelli esistenti ;
  - La riduzione dell'area verde F1 di fronte alla Scuola materna, per permettere l'ampliamento del Parcheggio in Piazza Palagi (dagli attuali circa 29 posti auto presenti, a circa 68), e la sua sostituzione con la Piantumazione di alberi ad alto fusto all'interno del Parcheggio e la realizzazione di una quinta di alberature sulla Recinzione dell'area di pertinenza del plesso scolastico.
4. **La rettifica del Bordo della zona F4 presente sull'area di resede del Plesso Scolastico e la riduzione dell'area di verde Pubblico attrezzato F1** prevista nel R.U., in virtù del Progetto di Recupero descritto.

L'intervento di la riqualificazione del Parco verde che si trova tra Piazza Palagi, lo stesso Plesso Scolastico e Piazza Avis, in modo da ottenere un continuo riqualificato del tessuto urbanistico-edilizio esistente, seppur non compreso nell'Unità Minima d'Intervento, costituiscono, in virtù delle prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale di Bibbiena, parte essenziale dell'intervento complessivo dato che sono compresi nella Convenzione urbanistica, che forma parte essenziale del P.d.R., a carico del Soggetto Proponente.

**P.d.R. costituisce Variante agli atti di governo del territorio** e cioè sono disciplinate dall'art. 73, e negli art. 18, 11 e 15 L.R. 01/2005 e degli art. 27 e 28 della legge 5.8.1978, n. 457 e dell'ex-art. 11 della legge regionale 21.5.1980, n. 59. Oltre a ciò sono comprese le norme della L.R.T. 10/2010 e del Regolamento 24/R che riguardano la V.A.S..

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA SULLE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

E' opportuno precisare che, il Consorzio Agrario e Provinciale di Siena sul suo Complesso edilizio, ha in esercizio un' attività commerciale classificata come media struttura di vendita.

**L'attività e' stata autorizzata con Autorizzazione n. 120 del 01.03.1985 per una superficie di vendita di 1100 m<sup>2</sup> .**

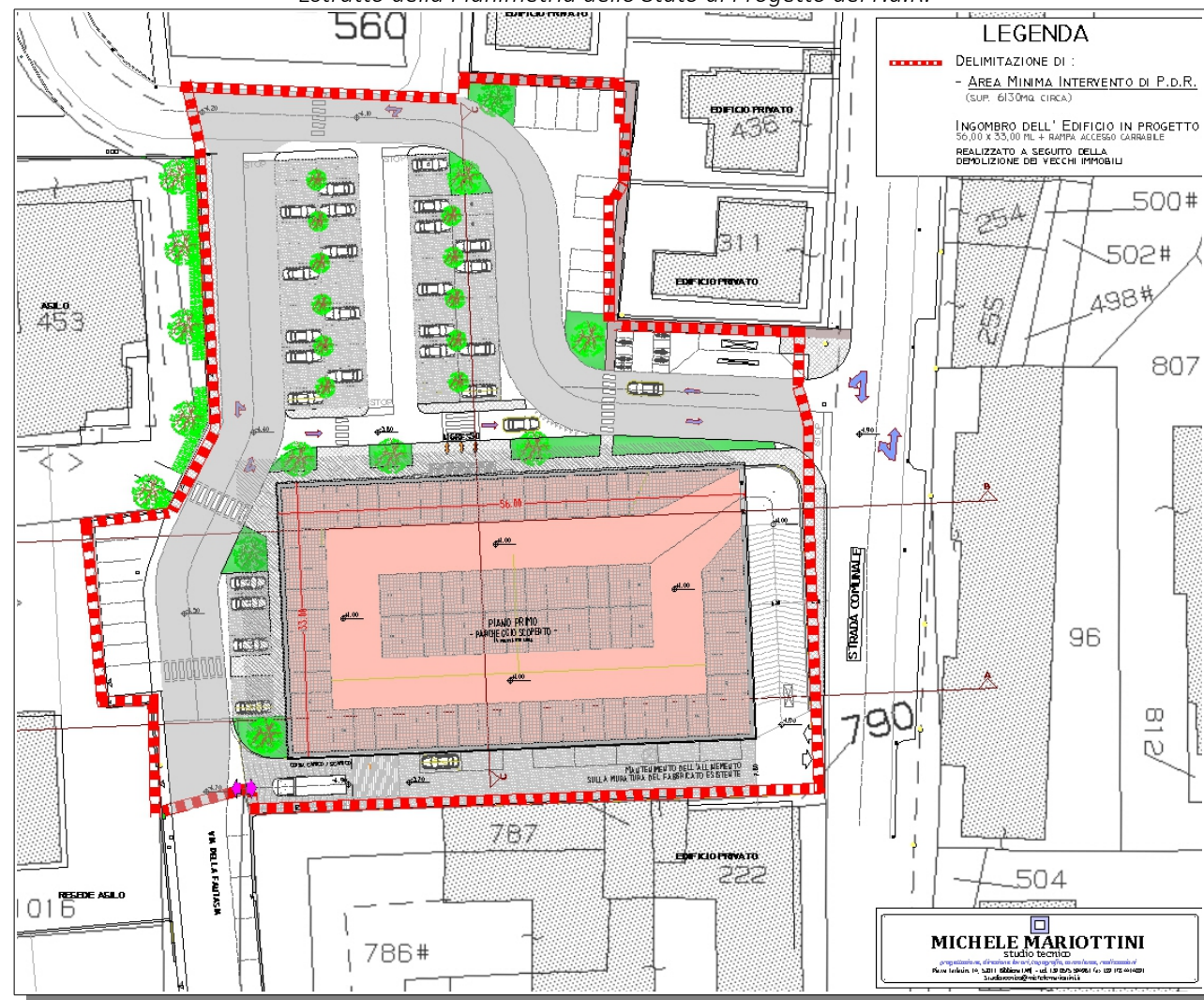
Oltre alle destinazioni d'uso attuali, e quelle previste per la zona B5 sono ammissibili a secondo i diversi fabbricati le seguenti destinazioni:

- Attività previste dalla norma generale di zona B (art. 2 lett. b del D.M. 1444/68) tra cui produzioni artigianali legate alla trasformazione dei prodotti del territorio (trasformazione di materie prime per prodotti alimentari).

Relativamente a Via della Fantasia e Piazza Palagi, ovviamente il Pd.R. non prevede modifiche alla destinazione d'uso pubblico.

Fig. 16

Estratto della Planimetria dello Stato di Progetto del P.d.R.



### RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE MODALITA' D' INTERVENTO

Il Soggetto proponente, sentita l' Amministrazione Comunale di Bibbiena, ha promosso questo Piano di Recupero d' iniziativa privata, che prevede anche il recupero e la riqualificazione di aree pubbliche in modo da risolvere le problematiche e le criticità degli edifici, dei servizi e delle infrastrutture pubbliche presenti nell' area, in conformità con gli obbiettivi e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio vigenti.

La stessa zona B5 ha tra gli obbiettivi gli stessi proposti dal presente P.d.R.

L'area complessiva, composta dall' Unità Minima d' Intervento e dal Parco verde da riqualificare con accordo convenzionale, ha una estensione complessiva di 12.000 m<sup>2</sup> inclusi in un area densamente urbanizzata.

Il progetto inoltre va' a dotare una media struttura di vendita, esistente ed autorizzata sin dal 1985, degli standards che, per effetto dell' inesistenza di una normativa in materia all' epoca (anni '50) della sua costruzione, ad oggi non ha.

Il progetto ha poi una ricaduta in termini infrastrutturali perchè: riqualifica e potenzia la viabilità dell' area, aumenta in modo considerevole il numero dei posti auto disponibili e li porta a circa 146 più 7 posti privati, e riqualifica un area verde adesso sottoutilizzata mettendola in comunicazione con l'area di Via della Fantasia e Piazza Palagi.

Dato che il Pd.R. costituisce Variante agli atti di governo del territorio, queste sono disciplinate dall' art. 73, e negli art. 18, 11 e 15 L.R. 01/2005 e degli art. 27 e 28 della legge 5.8.1978, n. 457 e dell'ex-art. 11 della legge regionale 21.5.1980, n. 59 .

Oltre a ciò sono comprese le norme della L.R.T. 10/2010 e del Regolamento 24/R che riguardano la V.A.S..

### INTERVENTO SUL COMPLESSO DEL CONSORZIO AGRARIO

Indubbiamente il motore che permette l'avvio e la realizzazione del P.d.R. e' la riqualificazione e la rigenerazione dell' edificio di proprietà del Consorzio Agrario di Siena, che avverrà mediante la demolizione e la ricostruzione dell' edificio stesso, attraverso un suo intervento di riqualificazione ambientale, energetica e strutturale dell' edificio, andando anche ad abbassare lo skyline sulla parte della costruzione che si trova in prossimità del Confine sud della part. 302 ed in prossimità della S.R.71. Le superfici utili saranno collocate al piano terreno, che si troverà in quota con Piazza Palagi, mentre al Piano Primo, in copertura sarà posizionato il parcheggio ad uso pubblico che sarà accessibile dalla S.R. 71.

Questo permetterà di: adeguare le strutture all' attuale normativa sismica; permettere un miglioramento energetico dell' edificio che, unito alla produzione di energia elettriche da fonte fotovoltaica dovrebbe permettere un bilancio energetico dell' edificio positivo, cioè l'edificio produrrà piu' energia di quella che consumerà. I moduli fotovoltaici saranno posizionati in copertura al parcheggio.

Planimetricamente, la superficie che viene ceduta all' Amministrazione Comunale sul lato ovest, per permettere la risoluzione del nodo di connessione tra Via della Fantasia e Piazza Palagi (la cd."strettoia" di fronte all' Asilo), sarà recuperata utilizzando la superficie in proprietà che si trova in Piazza Palagi (oggi utilizzata a verde e viabilità), ed interessando in parte (una striscia lunga circa 50 m per una larghezza di circa 2,50) della pubblica proprietà, secondo le modalità e le valutazioni indicate dall' Amministrazione Comunale e descritte in precedenza.. Al posto dei tre edifici esistenti verrà realizzato un unico edificio.

Esternamente, l'edificio avrà un involucro a vista con coloriture e finiture come indicato nelle tavole di progetto preliminare allegate. Si e' voluto distaccarsi dalle tipologie architettoniche e costruttive consolidate, tipiche delle strutture industriali e dare un evidenza architettonica ad un edificio, in modo da riqualificare il contesto paesaggistico ed ambientale dell' area. L'altezza fuori terra si ridurrà,

rispetto all' edificio esistente, in modo da permettere l' abbassamento del profilo e conseguentemente dello skyline.

Riguardo alle distanze da confini e dai fabbricati, ai sensi dell' ultimo comma dell. art. 9 del D.M. 1444/1968, visto che il P.d.R. e' compreso tra i "piani particolareggiati" e riguarda la riqualificazione di edifici esistenti, lungo il confine sud della part. 302, sarà mantenuto l'allineamento esistente, andando però ad abbassare l'altezza dell' attuale profilo della costruzione esistente in modo da migliorare il rapporto tra i vari edifici frontistanti. In funzione delle caratteristiche strutturali ed esecutive del processo edilizio, che non compete questa fase progettuale, tali strutture murarie potranno essere mantenute ed adeguate.

Sui lati est, nord ed ovest gli edifici si trovano tutti ad una distanza superiore a quelle di legge.

Per le distanze dai confini, sugli allineamenti modificati, si chiedono all' Amministrazione Comunale le deroghe per la realizzazione del progetto, tra cui la possibilità di costruire sul confine nord della particella 302.

Relativamente agli spazi di parcheggio, la struttura riqualificata disporrà di circa 74 parcheggi ad uso pubblico, realizzati in copertura dello stesso edificio. Oggi la media struttura di vendita non dispone di parcheggi propri.

La dimostrazione degli standards e' eseguita sulle tavole di progetto allegate.

Relativamente agli indici di zona, il volume edificabile, le altezze fuori terra, etc. sono soddisfatte rispetto ai limiti della norma B5, l'unico elemento a cui derogare, così come previsto dall' art. 68 del R.E. vigente, e' il Rapporto di copertura.

I dati tecnici sono riportati nelle tavole allegate.

#### INTERVENTO DI ADEGUAMENTO E RAZIONALIZZAZIONE DELLA VIABILITA' DI PIAZZA PALAGI E VIA DELLA FANTASIA

Il progetto prevede l'eliminazione della *restringimento pericolosissimo* che si trova nella connessione tra Via della Fantasia con Piazza Palagi nei pressi dell' ingresso della Scuola Materna e la costruzione di una viabilità a doppio senso di marcia con 2 corsie di larghezza pari a m. 3,75 oltre ai marciapiedi (strada di tipo C).

Infatti lungo Via della Fantasia e' previsto l'arretramento di circa m. 7 dell' attuale muro di recinzione del Consorzio Agrario, in modo da poter realizzare un collegamento tra Via della Fantasia e Piazza Palagi con doppio senso di marcia e costruire un' area di sostanza con alcuni parcheggi ad uso pubblico. L'intervento di eliminazione del restringimento della connessione, comporta anche la modesta rettifica del confine del resede della Scuola Materna sul lato opposto al Consorzio agrario (area F4).

In questo contesto, adeguata la visibilità veicolare in prossimità dell' attuale restringimento sarà adeguato e messo in sicurezza anche l'accesso al plesso scolastico.

Nella Piazza Palagi saranno rimosse le attuali opere di delimitazione e regolazione del traffico e sarà creato un percorso periferico alla piazza, sempre a doppio senso di marcia con le stesse dimensioni, che collegherà Via della Fantasia con la S.R.71. L'innesto su Via Nazionale (ex S.S. 71) sarà riorganizzato ma sempre con una larghezza di circa 11 m, prossima all'esistente.

La viabilità ovviamente sarà asfaltata e completata in analogia alle opere circostanti.

#### INTERVENTO DI POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEI PARCHEGGI PUBBLICI PRESENTI NELL' AREA.

La razionalizzazione della viabilità sopra descritta, la riduzione dell' area verde di fronte alla vecchia Scuola Materna e la costruzione del parcheggio pensile sopra la costruzione del Consorzio Agrario ristrutturata, permetterà l'incremento dei parcheggi e delle aree di sosta a presenti nell' area di

intervento.

Oggi i parcheggi esistenti sono circa 36 posti auto.

Ad intervento realizzato i posti auto disponibili saranno circa 149, più un'area sosta per motocicli.

I posti auto saranno realizzati: circa 46 nell' isola centrale di Piazza Palagi; nuovi 6 parcheggi in Via della Fantasia sull' arretramento del fabbricato esistente, di fronte all' Asilo; altri 10 posti auto lungo Via della Fantasia non computati ai fini degli standards; 7 posti privati distribuiti lungo il prospetto sul retro dell'immobile in progetto ( lato Sud ); 74 posti auto sulla copertura della costruzione, con accesso dalla S.R. 71 e disponibili ad uso pubblico nell' orario che va' dalle 7,30 la mattina sino alle 20.30 la sera. Senza tenere conto di questi ultimi, sostanzialmente i parcheggi pubblici disponibili h24 passano da circa meno di 30 a circa 80; i restanti posti in piazza Palagi già esistenti in parte riorganizzati in funzione del nuovo traffico veicolare e pedonale.

Le superfici di parcheggi saranno permeabili e realizzate con blocchetti in cls. Autobloccanti, con le finiture scelte in fase progettuale esecutiva. All' interno dei parcheggi saranno realizzate delle aiuole e delle isole verdi con piante ad alto fusto di essenze autoctone.

#### INTERVENTO DI RIORGANIZZAZIONE E LA RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE VERDI ATTRAVERSO LA SISTEMAZIONE DEFINITIVA DELL' AREA CHE SI TROVA FRA IL PEEP LA SCUOLA MATERNA ED IL CENTRO SOCIALE

La riqualificazione delle aree verdi consiste nel recupero del Parco Verde che si trova tra la Scuola Materna e Piazza Avis, oggi in stato di avanzato degrado, e nel ridimensionamento importante dell' area verde (con alto fusto, pini marittimi) di fronte alla vecchia Scuola Materna (prossima ad essere anch'essa ristrutturata) in modo da ampliare le superfici a parcheggio di Piazza Palagi.

Per mantenere una presenza verde in Piazza Palagi saranno realizzate delle aree verdi, con verde e piante ad alto fusto, che saranno alternate alle superfici a parcheggio e sarà creata un quinta di piante, sempre ad alto fusto in prossimità del perimetro del resede della Scuola Materna.

Il Parco Verde che si trova tra la Scuola Materna e Piazza Avis, sarà riqualificato attraverso un intervento che prevede: la realizzazione di una viabilità interna pedonale; lo sfoltimento delle piante ad alto fusto presenti (pini marittimi, oltretutto molto pericolosi nel centro abitato); la razionalizzazione dell' impianto di illuminazione pubblica; la realizzazione di un monumento diffuso a Dante Alighieri, che sarà consegnato dall' Amministrazione Comunale. Inoltre l'area sarà recintata e gli accessi saranno protetti e garantiti da cancellate.

Infine il Parco verde sarà collegato a Via della Fantasia mediante la realizzazione di un viale d'accesso tra la Scuola Materna (part. 1061) ed il Centro Sociale.

#### OCCUPAZIONE DELLE AREE E PERMUTA

L'arretramento del muro di cinta ad ovest della particella 302 produce la realizzazione di un area a parcheggio all'incirca di 170 mq, che possono essere ceduti all' Amministrazione Comunale.

L'ampliamento dell' edificio "Consorzio Agrario", sul lato nord della part. 302, occupa all'incirca 170 mq della pubblica viabilità.

Il Soggetto proponente, vista anche la cospicua mole di opere pubbliche da realizzare, propone la permuta di tali superfici dato che trattasi di aree con identiche caratteristiche urbanistico-edilizie.

Questi, in termini di occupazioni di aree, sono gli unici effetti che il progetto produce.



## TECNOLOGIE ED OPERE D'URBANIZZAZIONE

### TECNOLOGIE COSTRUTTIVE DELL' EDIFICIO

Relativamente alle tecnologie utilizzate nel recupero del complesso del Consorzio agrario, queste saranno di tipologie tradizionali. L'aspetto innovativo, e' invece legato ad un approccio progettuale che, miscelando accuratamente delle tecnologie abbastanza comuni oggi, permetterà di ottenere un basso impatto ambientale dell'intero complesso; cio' sia sotto il punto di vista strettamente ambientale, sia da punto di vista dell'inserimento nel contesto urbanizzato.

La costruzione di un involucro in classe B "spinta" e l'unione con la produzione d'energia da fonti fotovoltaiche, completamente integrate nell'involucro (non visibili), permetterà di ricavare da tale fonte circa l'80 – 90% dell'energia che l'edificio richiederà per il suo funzionamento. Questo vuol dire in sostanza che il carico emesso di CO<sub>2</sub> e l'emissione in atmosfera di fumi/sostanze sarà ridottissima. Si e' infatti previsto di riscaldare l'edificio con la comune tecnologia definita volgarmente a "pompe di calore" sia in fase di riscaldamento che in fase di condizionamento. Ovviamente l'Epi di un simile edificio sarà molto basso.

Il ciclo dei rifiuti non prevede stoccaggio sul posto, ma durante la fase di approvvigionamento dei prodotti saranno anche recuperati i resti di produzioni e smaltiti fuori dall'area in centri specializzati per lo smaltimento e di recupero/rigenerazione dei rifiuti.

Dal punto di vista dell'inserimento nel contesto urbano, l'edificio riqualificato avrà un profilo fuori terra, più basso dell'esistente e perciò un migliore inserimento ambientale, con vantaggi evidenti anche per gli edifici limitrofi all'attuale. La pelle (skin) di rivestimento colorato, sarà composta da tessere preverniciate applicate sul una facciata ventilata.

Prima del recupero dell'edificio, in considerazioni dei risultati delle indagini geologiche, si provvederà a mettere in sicurezza l'area d'intervento.

### TECNOLOGIE COSTRUTTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le infrastrutture pubbliche, saranno pavimentate nelle sedi viarie con conglomerato bituminoso, mentre negli spazi di parcheggio con pavimentazioni drenanti in cls. (masselli autobloccanti).

Le aree verdi saranno realizzate con piante di alto fusto di essenze autoctone e prato verde; per i dettagli si rinvia alla fase di redazione del progetto esecutivo.

### ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

In ottemperanza alle norme statali ed al Regionale Reg. 41/R D.P.G.R. 29.07.2009, e' necessario adottare il criterio dell'ACCESSIBILITA'. Ciò vale sia per l'interno del complesso, sia per i servizi pubblici.

Considerando che: Piazza Palagi e Via della Fantasia hanno pendenze ridotte prossime all'orizzontale; la superficie produttiva e' posta al piano terra dell'edificio in quota con Piazza Palagi; il parcheggio superiore e' collegato alla struttura produttiva mediante un ascensore; da ciò e' evidente, in questa fase progettuale, che il criterio normativo e' garantito.

### SCARICHI CIVILI

Gli scarichi civili saranno adeguati e dimensionati in funzione del progetto esecutivo che si andrà a realizzare. Ad oggi le previsioni non si discostano in modo evidente dalla situazione dello stato di fatto esistente, perciò una volta dimensionate le "fosse di raccolta e prima depurazione" si provvederà ad allacciarsi ai sistemi di smaltimento esistenti oramai da decenni.

Le infrastrutture pubbliche sono già dotate di caditoie e del reticolo fognario, si tratta in fase di progetto esecutivo di attuare gli eventuali ed opportuni adeguamenti e/o miglioramenti al sistema esistente.

### D.LGS 192/2005 e segg. L. 10/91 CONTENIMENTO ENERGETICO

Saranno adottati gli accorgimenti descritti in precedenza.

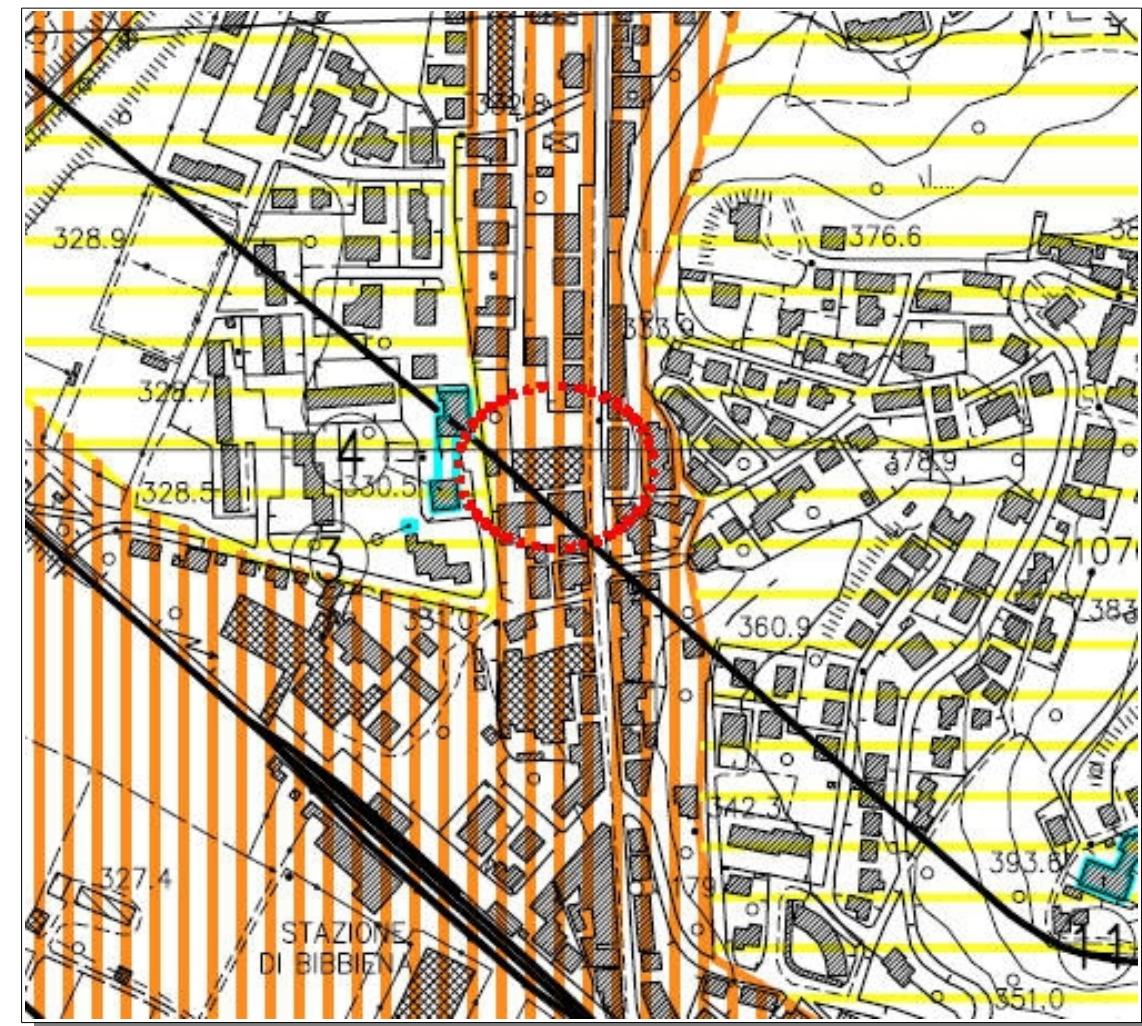
### REQUISITI ACUSTICI PASSIVI DELL' EDIFICIO

Il P.C.C.A. qualifica l'area di Piazza Palagi e Via della Fantasia in Classe IV, in prossimità di un Recettore sensibile che e' il Plesso della Scuola Materna.

Il Parco verde si trova in un'area di Classe III.

Nella progettazione esecutiva, sarà tenuto conto di questi aspetti, anche se le attività previste dalla N.T.A. in genere non sono attività che producono elevate emissioni acustiche.

Fig. 17  
Estratto della Tav. 1 del P.C.C.A.



### STANDARD URBANISTICI

Gli standard urbanistici sono verificati e riepilogati nella Tav. 2,9 – Verifica Standards urbanistici.

# COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

## PIANO DI RECUPERO

PER LA RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPLESSO COMMERCIALE ESISTENTE  
E DELLE AREE PUBBLICHE, PARCHEGGI E AREE VERDI ADIACENTI  
UBICATE IN PIAZZA PALAGI, BIBBIENA STAZIONE.

### RELAZIONE DI PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE OCCORRENTI PER LE SISTEMAZIONI NECESSARIE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO .

Previsione di Spesa.

La rigenerazione del fabbricato finito ha un costo totale di circa EURO 1.700.000,00 a corpo, mentre l'area verde  
come meglio specificati nell'Allegato A:

Risistemazione ed riorganizzazione delle aree verdi adiacenti, circa € 50.000,00

Inoltre, per le OO.UU. , come meglio specificati nell'Allegato C:

Rifacimento viabilità pedonale e carrabile e interventi di spostamento dei sotto servizi – OO.UU. € 200.000,00

tot. € 250.000,00

# COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

## PIANO DI RECUPERO

PER LA RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPLESSO COMMERCIALE ESISTENTE  
E DELLE AREE PUBBLICHE, PARCHEGGI E AREE VERDI ADIACENTI  
UBICATE IN PIAZZA PALAGI, BIBBIENA STAZIONE.

### PROGRAMMA DI ATTUAZIONE E DI COORDINAMENTO DEGLI INTERVENTI NECESSARI .

Si prevede, di attuare il Piano di Recupero nel periodo tra gli anni 2014- 2015 per gli interventi sull' intero  
fabbricato, e sui servizi pubblici e le infrastrutture.

Più precisamente :

- nel periodo tra il 2014 – 2015 è previsto il recupero del Complesso del Consorzio Agrario e delle  
infrastrutture pubbliche in Piazza Palagi e in Via della Fantasia ;
- nel periodo tra il 2015 - 2016 è prevista la riqualificazione del parco Verde che si trova tra il Plesso Scolastico  
e Piazza Palagi ;

Ovviamente la tempistica e' legata alla realizzazione dell' intervento complessivo e non ad una eventuale  
realizzazioni a stralcio e/o con finalità parziali e/o diverse dalla totalità del progetto descritto.

Bibbiena li 17 Gennaio 2014

I Tecnici

**MICHELE MARIOTTINI**