

# COMUNE DI BIBBIENA

REGOLAMENTO URBANISTICO

## NTA

Norme Tecniche di Attuazione  
**ESTRATTO STATO SOVRAPPOSTO**

**VARIANTE 2020-1** PER UNA MODIFICA  
PUNTUALE IN L.O.C. PALAZZETTO DI IN-  
TERESSE PUBBLICO

**SINDACO**

FILIPPO VAGNOLI

**GARANTE DELLA INFORMAZIONE**

DOTT. GIUSEPPE LIBERTO

**PROGETTO**

ARCH. SAMUELA RISTORI

**RESP. PROCEDIMENTO**

ARCH. SAMUELA RISTORI

**COORDINATO AL 2020**



## 29.5 Norme specifiche per ambiti di trasformazione

### 29.5.1 Fortipiano (PA 1F)

Descrizione urbanistica dell'ambito	Territorio aperto
Modalità di attuazione	Attuazione tramite piano attuativo di iniziativa pubblica o privata:
Indici e parametri urbanistici	Volumetria funzionale alle attività insediabili e comunque non superiore a 0,1 mc/mq Altezza massima 4.50 m.
Funzioni ammesse	Attrezzature sportive
Standard urbanistici	Funzionali alle attività insediabili
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	completamento della bonifica dei luoghi; interventi di rinaturalizzazione e miglioramento ambientale.
Distanza dai confini	Definito dal piano attuativo
Distacco dagli edifici	Definito dal piano attuativo
Distanza dalle strade	Definito dal piano attuativo
Fattibilità e condizioni geologico idrauliche	Bonifica integrale secondo normative di legge

## Articolo. 30 F 3 - Attrezzature Civili

### 30.1 Oggetto

Tali aree comprendono porzioni del territorio comunale adibite o destinate dal regolamento urbanistico allo svolgimento di attività di interesse collettivo alla scala di quartiere o di intero comune.

### 30.2 Destinazioni

Tali aree sono destinate alle seguenti attività pubbliche o d'interesse pubblico:

- *Attività direzionali*, limitatamente ad operatori pubblici o di interesse pubblico
- *Attrezzature pubbliche o private per attività di servizio e svago.*
- *Residenza collettiva*

### 30.3 Indici e parametri

Gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità	3 mc/mq
Hmax	9.00 ml
Rc	40%

Distanza dalle strade	H/2 con un minimo di 5 m, salvo mantenimento di allineamenti precedenti
-----------------------	---

### 30.4 Standard

Si applicano, per analogia, le quantità previste all'art. 5 relative per gli *Standard insediamenti di carattere direzionale e turistico ricettivo* per soli parcheggi pertinenziali, per la sosta stanziale e quella di relazione.

### 30.5 Norme specifiche per ambiti trasformazione

#### 30.5.1 *Le Piscine (PA 2F)*

Descrizione urbanistica dell'ambito	Territorio aperto
Modalità di attuazione	Piano attuativo
Funzioni ammesse	Servizi d'interesse generale, modeste attrezzature sportive
Indici e parametri urbanistici	Volumetria pari all'esistente. Rc = 40%. Altezza massima funzionale all'intervento
Distanza dai confini	Definito dal piano attuativo
Distacco dagli edifici	Definito dal piano attuativo
Distanza dalle strade	Definito dal piano attuativo
Interventi edilizi ammessi	Interventi edilizi diretti sul patrimonio edilizio esistente in relazione alla classificazione di valore. Demolizione e nuova costruzione
Modalità di edificazione	<i>Art. 56 Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni</i>
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione atto d'obbligo con: - completamento della bonifica dei luoghi; - interventi di rinaturalizzazione e miglioramento ambientale; -
Fattibilità e condizioni geologico idrauliche	Bonifica integrale secondo normative di legge

### 30.6 Prescrizioni per particolari ambiti

Valgono le norme generali di sottozona per quanto non espressamente modificato o integrato con seguenti norme speciali:

#### 30.6.1 *Serravalle – La Consolata (N 3F)*

L'ambito in oggetto è il complesso destinato a casa di cura detto "La Consolata" per il quale è consentito procedere ad interventi di ampliamento e sopraelevazione che si dimostrino funzionali alle esigenze della struttura. È prescritto il rispetto per l'ambiente forestale circostante e si prescrive l'impiego di caratteristiche costruttive e tipologiche analoghe al complesso immobiliare esistente.

In generale gli ampliamenti previsti dovranno avere le seguenti caratteristiche costruttive tali da garantire un corretto raccordo degli interventi col contesto urbano:

- pareti in pietra e/o intonacate con tinteggiature delle terre analoghe alle esistenti;
- pavimentazione e copertura in cotto.

### 30.6.2 *Pian del Ponte (N 4F)*

Per l'ambito in oggetto è consentito procedere all'intervento di nuova costruzione di una struttura ad uso ricreativo e di soggiorno di gruppi scout e simili. È prescritto l'impiego di caratteristiche costruttive e tipologiche analoghe alle costruzioni limitrofe esistenti ed in particolare l'uso di caratteristiche costruttive tali da garantire un corretto raccordo degli interventi col contesto.

### 30.6.3 *Ferrantina (N 11F)*

Per l'ambito in oggetto, in loc. ferrantina, è ammesso un indice di fabbricabilità massimo  $if = 0,1$  mc/mq.

### 30.6.4 *Palazzetto (N12F)*

Per l'ambito in oggetto, in loc. Palazzetto, gli interventi ammessi sono disciplinati secondo i seguenti parametri e prescrizioni:

#### Destinazioni

L'area è destinata alle seguenti attività pubbliche o d'interesse pubblico:

- Attività direzionali;
- Attrezzature pubbliche o private per attività di servizio e svago;
- Attrezzature sportive;
- Impianti per gli spettacoli sportivi;
- Residenza collettiva.

#### Indici e parametri

Superficie Edificabile 3.500 mq

Hmax 11,00 ml

Rc 50%

Distanza dalle strade Definita nel progetto convenzionato

#### Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato da approvare con deliberazione della Giunta Comunale e corredato da:

- Relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna delle scelte progettuali;

- Individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione integrative correlate all'intervento;
- Assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto;
- Localizzazione degli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- Schema di Convenzione

A seguito dell'approvazione del Progetto Unitario Convenzionato potranno essere rilasciati, fatti salvi i pareri e le autorizzazioni preventive da parte degli enti competenti, anche con un unico atto, i relativi titoli edilizi per realizzare l'edificio e le opere di urbanizzazione.

#### **Prescrizioni per la trasformazione**

La convenzione dovrà specificare gli obblighi, funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio e consistenti nei seguenti:

- La cessione delle aree per standard e/o la loro monetizzazione;
- La realizzazione ed il completamento delle opere di urbanizzazione;
- L'eventuale modalità di attuazione per stralci funzionali..

In particolare l'intervento dovrà prevedere nel rispetto delle prescrizioni di cui al punto 8.3 dell'Elaborato 8B del PTT/PPR:

- La realizzazione di un parcheggio in corrispondenza dell'inizio della ciclopista;
- Il completamento di tutte le infrastrutture a rete: acquedotto, fognature e rete gas. Le soluzioni tecniche per il trattamento dei reflui saranno specificate in fase di progetto e previo parere del gestore locale Nuoveacque srl quelle per la rete gas con Centria reti gas srl.
- L'adeguamento della strada vicinale ai nuovi carichi urbanistici indotti. Il progetto di potenziamento della viabilità vicinale ed immissione nella SRT 71, dovrà essere valutato da parte della Provincia di Arezzo, ente gestore della strada regionale e le eventuali modifiche anche puntuali alle strade regionali dovranno essere autorizzate sulla base del progetto definitivo ai sensi del Regolamento regionale n.41/R del 2004 e s.m.i..
- La piantumazione di specie arboree con capacità di assorbimento degli inquinanti quali materiale particolato e ozono negli spazi di parcheggio;
- L'inserimento di un nuovo punto di raccolta dei rifiuti urbani adeguatamente dimensionato e a basso impatto visivo;
- L'assunzione da parte del soggetto attuatore dell'obbligo di cessione in uso all'amministrazione della struttura per una quota parte dell'anno solare.