

**STUDIO TECNICO
TELLINI**

Soci (Arezzo)
Via G. Bocci n° 70
Tel. (0575) 560017

**STUDIO TECNICO
GONNELLI**

Soci (Arezzo)
Via G. Bocci n° 4
Tel. (0575) 561430

COMUNE DI BIBBIENA

***PROGETTO PIANO ATTUATIVO
COMPARTO EDILIZIO 15D2-LE CAPANNE***

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tavola 15

Aggiornamento-Settembre 2021

Proprietà: E.M.G. s.n.c. – CASENTINO LANE s.r.l.
TESSITURA OCCHIOLINI di Occhiolini Francesco & C. s.n.c.

Progettisti (ciascuno per le comp. prof.)

Dott. Ing. Luca Tellini
Dott. Ing. Gino Gonnelli

Dott. Arch. Paolo Tellini
Geom. Roberto Gonnelli

Proprietà

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La presente normativa disciplina gli interventi ammissibili nell'area posta in Comune di Bibbiena località Ferrantina, identificata nel vigente R.U. in ambito 15D2 in particolare vengono qui di seguito definiti:

- Oggetto e finalità;
- Tipi di intervento;
- Modalità degli interventi.

OGGETTO E FINALITA'

Le norme di R.U. impongono la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria relative all'area indicata con sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65. In particolare si prescrive la realizzazione di una fascia alberata di corredo lungo la viabilità.

ATTUAZIONE

Gli interventi ammessi saranno realizzati facendo riferimento agli art. 134 – 135 - 136 della L.R. 65/14, attraverso il rilascio di Permesso a Costruire e/o dove possibile previa S.C.I.A. o senza alcun permesso in caso di opere definite dalla attività edilizia libera.

DISTANZE DAI CONFINI, TRA FABBRICATI E DALLE STRADE, SUPERFICIE COPERTA E ALTEZZE MASSIME REALIZZABILI.

1. La distanza dai confini di altra proprietà privata e dalle strade pubbliche non dovrà essere inferiore a m 5.00;
2. La distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti degli edifici non potrà essere inferiore a 10.00 m, fatto salvo per gli edifici realizzati all'interno del medesimo lotto per i quali può essere applicato l'art. 9 del D.M.1444/68;
3. E' ammessa la costruzione di pertinenze isolate e volumi tecnici fino alla distanza di m. 1.50 dal perimetro dei singoli lotti;
4. Rapporto di copertura massimo 60%;
5. L'altezza massima edificabile non dovrà essere superiore a 9.50 m;
6. I vari lotti potranno essere accorpati tra di loro, anche comprendendo parte o interamente le viabilità private di disimpegno e penetrazione senza costituire variante al presente piano attuativo.

RECINZIONI

Per le recinzioni delle aree di pertinenza sono ammessi:

- muri in c.a. a vista,
- muri in c.a. con rivestimento in elementi in cls splittati a vista,
- ringhiere e cancellate in metallo anche zincate non verniciate,

DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

- attività del settore produttivo;
- attività direzionali a servizio degli impianti produttivi;
- attività direzionali diverse da quelli di cui al punto precedente in misura non superiore al 20% delle superfici abilitate, fatte salve le verifiche di compatibilità igienico sanitaria e di carattere acustico;
- attività di servizio e svago che, per carichi urbanistici indotti e per tipologia risultano incompatibili con le zone a prevalente destinazione residenziale e terziaria, fatte salve le verifiche di compatibilità igienico sanitaria e di carattere acustico con le attività del settore produttivo;
- attività commerciali relative ad esercizi di vicinato, come definite dal DPGR 15R/2009, integrate o direttamente collegate con le attività produttive ivi insediate o insediabili;
- altre destinazioni commerciali, diverse da quelle menzionate sopra, in proporzione non superiore al 40% delle superfici autorizzate, fatte salve le verifiche di compatibilità igienico sanitaria e di carattere acustico, limitatamente a:
 - commercio all'ingrosso di ogni genere e/o settore merceologico;
 - esercizi di vicinato;
- residenza, limitatamente ad una sola unità abitativa, di superficie utile lorda non superiore a mq 100, per ogni impianto produttivo, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, vincolata attraverso specifico atto d'obbligo alla destinazione produttiva.

SISTEMAZIONE DELLE AREE A VERDE NEL RESEDE

Il verde dovrà essere trattato con prato, essenze cespugliose ed eventualmente messa a dimora di essenze ed alberature nelle specie autoctone.

FRAZIONAMENTO E ACCORPAMENTO DEI LOTTI

E' consentita la possibilità di frazionamento o accorpamento dei lotti con l'eventuale realizzazione della viabilità privata di penetrazione e disimpegno indicata negli elaborati grafici. La realizzazione di tale viabilità ed il frazionamento e accorpamento dei lotti non

costituiranno variante al presente piano attuativo. La previsione di tale viabilità dovrà essere autorizzata con la richiesta di edificazione dei lotti.

NORME FINALI

Per quanto non espressamente indicato nelle presenti NTA, valgono le norme generali del Regolamento Edilizio del Comune di Bibbiena, nonché le norme generali contenute nelle leggi urbanistiche statali e regionali.