

**COMUNE DI BIBBIENA**

**OGGETTO:**  
**PIANO DI RECUPERO ZONA**  
**NS16E POSTA IN LOC.**  
**MARCIANO VOCABOLO**  
**CAMIGLIANO**

**PROPRIETARI:**  
**ACCIAI FERNANDO**  
**ACCIAI FERNANDA**  
**ACCIAI ROBERTO**  
**ACCIAI ANACLETO**

**ELABORATI DI PROGETTO**  
**NORME TECNICHE DI**  
**ATTUAZIONE**

**Tecnici incaricati**  
**Ing. BALESTRI LUCA**

**TAVOLA**

**08**

**Data:**

**Aprile 2015**

**AGGIORNAMENTO 2019**  
**integrazione**

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano di recupero area posta in loc. Marciano Voc. Camigliano.

Nelle presenti norme vengono qui di seguito definiti:

- *Inteventi edilizi ammessi;*
- *Oggetto e finalità;*
- *Attuazione;*
- *Indici e parametri urbanistici;*
- *Rispetto dei valori architettonici e ambientali;*
- *Destinazione d'uso degli immobili;*
- *Sistemazione delle aree a verde;*
- *Opere di urbanizzazione e standard.*

### Art. 1- DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

All'interno del Piano di Recupero in oggetto sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001. E' inoltre consentita la realizzazione di piscina e manufatti pertinenziali.

### Art. 2- OGGETTO E FINALITA'

Il presente strumento attuativo oltre ad interventi di **manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria** prefigura la possibilità di un recupero complessivo dell'area che potrà avvenire attraverso interventi fino alla **ristrutturazione edilizia** di cui al D.P.R. 380/2001 degli edifici insistenti attualmente di valore architettonico nullo, fino alle realizzazione di un massimo di mc. 427 secondo le prescrizioni indicate negli elaborati grafici facenti parte del presente Piano di Recupero e nelle presenti norme tecniche.

Si prevede inoltre la possibilità di realizzazione di una piscina e di manufatti ed elementi di arredo degli spazi pertinenziali, così come definiti all'art. 20 del Regolamento Edilizio Unico dei Comuni del Casentino.

Il recupero mira ad un linguaggio espressivo unitario in linea con l'edificato a carattere rurale ai sensi dell'art. 56 delle NTA del R.U. vigente.

Quanto definito negli elaborati è da intendersi come indicazione generale, in riferimento alle categorie di intervento ammesse e non come vincolo specifico. Quindi modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche previste negli elaborati grafici non necessiteranno di variante al piano di recupero. Eventuali modifiche all'assetto prefigurato, saranno pertanto ammesse in fase di elaborazione dei progetti esecutivi con richiesta di Permesso di Costruire nel rispetto di quanto previsto all'art. 56 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

#### Art. 3 - ATTUAZIONE

Gli interventi ammessi saranno realizzati facendo riferimento agli art. 134, 135 e 136 della L.R. 65/2014, attraverso il rilascio di Permesso a Costruire e/o dove possibile previa S.C.I.A., ed attraverso CILA o CIL in caso di opere definite dalla attività edilizia libera di cui art. 136.

#### Art. 4 – DISTANZE DAI CONFINI, TRA FABBRICATI E DALLE STRADE, VOLUME, SUPERFICIE COPERTA E ALTEZZE MASSIME REALIZZABILI.

1. La distanza dai confini di altra proprietà privata non dovrà essere inferiore a m 5.00,
2. Il volume massimo edificabile come già specificato nell'art. 2 non dovrà superare i 427 mc;
3. La superficie coperta massima realizzabile dovrà corrispondere ad un rapporto

di copertura massimo pari al 30%;

4. L'altezza massima edificabile non dovrà essere superiore a 6.50 m.

#### Art. 5 - RISPETTO DEI VALORI ARCHITETTONICI ED AMBIENTALI

Il recupero dovrà attenersi a ciò che la tradizione e lo spirito del luogo dettano per gli edifici in zona rurale quindi si potranno utilizzare solo materiali tipici della tradizione locale e nello specifico:

1. Per il manto di copertura è previsto solo l'uso di tegola e coppo in laterizio staccati di colore naturale.
2. Per i prospetti esterni è previsto l'impiego di pietrame o intonaco in malta di calce con coloritura nei toni terrosi. Le finestre e gli accessi dovranno avere riquadratura in pietra.
3. Gli infissi dovranno essere in essenza di legno naturale mordenzato o verniciato nei colori della tradizione locale o materiali del tutto simili per aspetto. Le eventuali persiane dovranno essere in essenza di legno naturale mordenzato o verniciato nei colori della tradizione locale.
4. Le eventuali inferriate alle finestre o porte-finestra dovranno essere in ferro verniciato di colore scuro.
5. Le gronde in aggetto dovranno essere realizzate: o con mensole in legno naturale mordenzato sovrastate da piastrelle o tavelline in cotto oppure da tavolato sempre in legno naturale.
6. I canali di gronda con i relativi discendenti dovranno essere in lamierino di rame, così come in rame dovranno essere i relativi ancoraggi.
7. I marciapiede e le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate in cotto, pietra o materiali simili.
8. Le cancellate dovranno essere in ferro verniciato.
9. Dovrà essere posta particolare attenzione alla ristrutturazione del muro di cinta

esistente tramite ripristino delle parti compromesse, la pulitura dei conci e la stuccatura dei giunti con malta a base di calce di coloritura naturale.

10. Gli spazi destinati a parcheggio e viabilità carrabile dovranno essere realizzati mediante stesura di strato di ghiaia a pezzatura fine oppure mediante l'uso di pavimentazione di elementi autobloccanti in calcestruzzo, grigliati erbosi oppure pavimentati in pietra o elementi che ne riproducano le caratteristiche cromatiche e materiche.

#### Art. 6 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

Le destinazioni d'uso degli immobili ammesse sono:

- Residenziale;
- Turistico ricettivo;
- Agricola.

#### Art. 7 - SISTEMAZIONE DELLE AREE A VERDE NEL RESEDE

Il verde dovrà essere trattato con prato, essenze arboree o arbustive autoctone o ambientate.

#### Art. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD

In caso di intervento di sostituzione edilizia per il recupero delle volumetrie con modifica in destinazione d'uso residenziale, le quantità minime da cedere come spazi pubblici sono pari 25 mq per abitante, assumendo che ad un abitante insediato corrispondano 100 mc.

Per il recupero delle superfici utili lorde e modifica in destinazione d'uso in turistico ricettivo, le quantità minime da cedere come spazi pubblici sono pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda.

Tali standard, in applicazione dell'art. 4, comma 4 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, data l'impossibilità di realizzare in loco gli standard per le attrezzature

ed i servizi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 (scuole, attrezzature, pubblici servizi,...), saranno monetizzati, per un importo pari ad € 43,50 (euro quarantatre/50) al mq, che sarà corrisposto al Comune di Bibbiena prima del rilascio del titolo abilitativo senza possibilità di rateizzazione.

#### Art. 9 - NORME FINALI

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