

file: PdR gio/20

COMUNE DI BIBBIENA  
PROVINCIA DI AREZZO

PIANO DI RECUPERO DI FABBRICATO PERTINENZIALE  
POSTO IN LOC. SAN DONATO - SOCI

COMMITTENTE

GIOVANNINI Nadia

DATA AGO. '20

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



geom. **ennio cerofolini** studio tecnico  
via roma 8/b - rassina - ar - tel. 337621645

- NORME TECNICHE ATTUAZIONE -

Oggetto: Legge 457/1978 – art.lo 28 – LRT 65/2014 – art.lo 119 - Piano di Recupero del fabbricato pertinenziale posto in loc San Donato - Soci di proprietà della sig. Giovannini Nadia.

NORME TECNICHE ATTUAZIONE

Le Norme Tecniche di seguito descritte si applicano per l'area indicata nel Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "PdR San Donato".

Ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente l'area compresa nella perimetrazione del Piano di Recupero fa parte dell'appezzamento di terreno catastalmente individuato al Catasto Terreni del Comune di Bibbiena dalla particella 805 del foglio 31 di proprietà della sig.ra Giovannini Nadia, per una superficie di circa mq 380 comprendente l'area del fabbricato e un'area perimetrale pertinenziale.

- art.lo 1 - DESTINAZIONE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

	ATTUALE	VARIATO
DESTINAZIONE	AGRICOLA	RESIDENZIALE TURISTICO RICETTIVA

- art.lo 2 – TIPOLOGIA EDILIZIA

La tipologia edilizia sarà del tipo tradizionale dei manufatti tipici della zona possibilmente a forma rettangolare con copertura a doppia falda inclinata. Le bucatore consone alle dimensioni del manufatto edilizio e relative facciate escludendo aperture di grosse dimensioni che comprendano la quasi totalità della parete del vano di cui sono a servizio.

- art.lo 3 – CARATTERISTICHE TECNOLOGIE E MATERIALI

Quanto a modalità e tecnologie di intervento, caratteri di finitura, materiali da impiegarsi, gli interventi dovranno essere eseguiti nel massimo rispetto delle caratteristiche costruttive locali in coerenza con il contesto edilizio e paesaggistico della zona. In particolare sono ammesse pareti esterne in muratura di pietrame a facciavista, copertura

con manto in laterizio del tipo tegole e coppi, le gronde in travetti di legno smensolati e piastrelle di laterizio, vivagnoli laterali in piastrelle di cotto o pietra serena di falda, canali di gronda e discendenti in rame; le bucatore delle pareti esterne saranno rifinite con pietra serena rigata.

Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato. Attorno agli edifici potranno essere realizzati marciapiedi, piazzali e portici in lastre di pietra o materiale che ne simuli la finitura o in laterizio. I percorsi esterni di collegamento pedonale o carrabile saranno mantenuti a fondo naturale o inghiaiate.

#### - art.lo 4 - PARCHEGGIO

Le aree destinate a parcheggio potranno essere rifinite in ghiaia pressata o semplice terra battuta o con finitura con la tecnica in cls architettonico. La viabilità di pertinenza potrà essere rifinita con le stesse finiture sopra indicate.

#### - art.lo 5 – DISTANZE

Relativamente alle distanze si deroga rispetto a quelle previste dal Codice Civile, previo accordo tra le parti, come previsto dall' art. 2 bis del DPR 380/2001.

#### - art.lo 6 - VARIANTI

Varianti alle previsioni progettuali che non riguardino le volumetrie massime ammesse, le superfici utili massime ammesse, l'assetto tipologico fondamentale dei fabbricati e le caratteristiche di base del progetto, non costituiranno Variante al Piano di Recupero e seguiranno le procedure per le varianti ai permessi di costruire.

#### - art.lo 7 - NORMATIVA

DPR 380/2001 – ART.LO 3 COMMA 1- DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

**a)** *"interventi di **manutenzione ordinaria**", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;*

**b)** *"interventi di **manutenzione straordinaria**", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non*

comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

**c) "interventi di *restauro e di risanamento conservativo*"**, gli interventi edilizi 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 anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

**d) "interventi di *ristrutturazione edilizia*"**, gli interventi 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 dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti

di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché a quelli ubicati nelle zone omogenee A, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

- art.lo 8 - CONVENZIONE

Prima del rilascio del primo permesso di costruire dovrà essere stipulata con l'Amministrazione Comunale, la convenzione prevista all'art. lo 28 della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942;

- art.lo 9 – VALIDITA'

Il presente Piano di Recupero ha validità dieci anni o la durata che verrà stabilita dall'amministrazione comunale e potrà essere attuato, nell'arco di tale periodo temporale, anche attraverso più interventi.

- art.lo 10 – INDICI

ZONA AGRICOLA – LOC. SAN DONATO

	U.M.	ATTUALI - NORMATIVA	PROGETTO	NOTE
- sup. territoriale ST	mq	0	380	
- sup. fondiaria SF	mq	0	380	
- indice edificabilità territoriale IT	mc	208,725	208,725	
- indice edificabilità fondiaria IF	mc/mq	0	0,55	
- rapp. copertura RC	%	0	0,09	
- sup. coperta SC	mq	36,30	36,30	
- volume V	mc	208,725	208,725	
- altezza max	ml	6,50	6,50	
- distanza minima strade/confini	ml	< 3	invariata	
- dist. min fabbricati	ml	>10	invariata	
- sup. parcheggio 10%	mq	21	25	L 122/89
- sup. permeabile 25% SP	mq	95	>95	ex DCR 230/94
- indice di permeabilità IPF	%	25	>25	

- art.lo 11 - CONCLUSIONE

L'intervento costruttivo previsto nel presente Piano di Recupero è il risultato di un progetto preliminare indicativo e pertanto potrà subire delle modifiche in corso di presentazione dei vari permessi attuativi nel rispetto degli indici volumetrici globali.

I tecnici incaricati

Arch. Noemi Gangi  
Ing. Michele Mariottini  
Geom. Ennio Cerofolini