

E14a

PIANO DI RECUPERO

LOCALITA' SAN MARTINO MARCIANO
COMUNE DI BIBBIENA - AREZZO

COMMITTENTE

GUERRINI GIACOMO
Via di Becarino, 24/c
52014 - Poppi - Ar

PROGETTISTA
MARIOTTI MARIA
ARCHITETTO

Via Borghi, 62
52011 - Bibbiena - Ar

maria.mariotti@arkibugi.com

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti Norme Tecniche si applicano per l'area compresa nel Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "Piano di Recupero di San Martino". Ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente, i terreni compresi entro il perimetro del Piano di Recupero sono catastalmente individuati al catasto Terreni del Comune di Bibbiena al foglio 31, particella 85, 86, 795, 796, 88 , 113, 114 (in parte), 85 (in parte) e sono tutti di proprietà Guerrini Giacomo.

La superficie totale dell'area soggetta a Piano di Recupero è di circa 7500 mq.

ART. 1

Gli immobili individuati negli elaborati Grafici con il Numero 1 e 2, possono essere assoggettati (oltre al cambio di destinazione d'uso) a manutenzione ordinaria, straordinaria restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa compresi:

- modifiche agli elementi orizzontali se finalizzate all'adeguamento sismico,
- modifiche alle aperture interne e su fronti in rapporto a nuove esigenze di funzionalità interna o di areazione/illuminazione, nel rispetto del carattere architettonico dei fronti interessati, anche con l'aggiunta di loggiati;
- trasformazione del sistema distributivo verticale per esigenze di miglioramento delle fruibilità e di distribuzione interna.
- inserimento di altezza in gronda giustificato dall'esigenza di cordoli di sommità e comunque di altezza non superiore a 50 cm, senza che questo faccia sopraelevazione.

Inoltre, è consentito una tantum un ampliamento di 100 mc per la residenza e 80 mc per gli ampliamenti non residenziali.

- Nel'edificio 1 sarà possibile effettuale l'ampliamento volumetrico con destinazione residenziale con un corpo aggiuntivo . Sarà studiato il modo migliore di inserimento di tale volumetria.

ART. 2

L'immobile individuato negli elaborati Grafici con il Numero 3, può essere assoggettato ad un intervento di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica comportante la demolizione e la riutilizzazione della volumetria esistente con cambio di posizione, ma sempre all'interno dell'area soggetta a Piano di recupero. I caratteri di finitura, materiali da impiegarsi, gli interventi dovranno essere eseguiti nel massimo rispetto delle caratteristiche locali in coerenza con il contesto edilizio e paesaggistico interessato. Saranno consentite coperture diverse da coppi e tegole. L'edificio n. 3 potrà essere demolito con apposita pratica e con uno step successivo (compreso nei 10 anni di validità del Piano di Recupero) potrà essere ricostruito.

ART. 3

L'immobile individuato negli elaborati Grafici con il Numero 4, può essere assoggettato ad un intervento di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica comportante la demolizione e la riutilizzazione della volumetria esistente anche con la stessa forma e dimensione esistente, unitamente agli stessi materiali costruttivi e di finitura. Al seguente edificio potrà essere collocato in aderenza l'incremento di 80 mc per destinazioni non residenziali come specificato nell'articolo 1. Il nuovo immobile potrà avere le stesse caratteristiche dimensionali e tipologiche dell'edificio n. 4.

ART.4

La volumetria pari a 64,97 mc derivante dalla demolizione dell'edificio n. "5" Rimessa attrezzi potrà essere riutilizzato all'interno del piano di recupero a seconda delle necessità.

ART. 5

Si ammette come intervento la realizzazione di piscine integrate nel paesaggio con uso di finiture in materiali naturali locali anche per il fondo che potrà essere anche in telo color grigio o sabbia. La localizzazione delle piscine è indicativa e

potrà subire delle modifiche in fase di presentazione di Permesso a costruire, sempre all'interno dell'area di Piano di Recupero.

ART. 6

Si prevede la realizzazione di garage pertinenziali seminterrati, entro i limiti della 122/89, con murature di contenimento in pietra locale, con il ripristino delle superfici degli spazi aperti e con il mantenimento delle quote originarie.

ART. 7

Le eventuali aree destinate a parcheggio potranno essere rifinite in ghiaia pressata o semplice terra battuta o con finitura con la tecnica in cls architettonico o autobloccanti grigliati erbosi. La strada di accesso al complesso immobiliare potrà essere rifinita con le stesse finiture sopra indicate

ART. 8

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

	ATTUALE	MODIFICATO
1	Residenziale	Residenziale o Struttura Turistico Ricettiva
2	Deposito/Pollaio	Servizi igienici e Locali Accessori Residenziali o Accessori Turistico Ricettivi
3	Fienile	Fienile
4	Deposito Attrezzi	Deposito Attrezzi
5	Deposito/Legnaia	Deposito Attrezzi

ART. 9

Il presente Piano di Recupero ha validità dieci anni e potrà essere attuato, nell'arco di tale periodo temporale, anche attraverso successivi interventi a stralcio.

ART. 10

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 interessato. In particolare sono ammesse, pareti esterne in muratura di laterizio o pietra intonacata o a vista, copertura con manto in laterizio del tipo a tegole e coppi e gronde in travetti di legno e piastrelle di laterizio, canali di gronda e discendenti in lamiera di rame. Si prevede la possibilità di copertura piane con destinazione terrazza per gli ampliamenti volumetrici. Sono consentite coperture diverse dalle precedenti per i fabbricati accessori e non schedati. Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato ovvero in altro materiale che simuli il legno nelle stesse finiture precedentemente menzionate. Gli infissi degli ampliamenti volumetrici, residenziale e non, potranno anche avere finiture diverse se integrate ed adeguate al contesto esistente. Attorno agli edifici potranno essere realizzati marciapiedi, piazzali e portici in lastre di pietra o materiale che ne simuli la finitura o in laterizio oltre che cls architettonico. I percorsi esterni di collegamento pedonale o carrabile saranno mantenuti a fondo naturale od in calcestruzzo architettonico disattivato che simuli le superfici agricole in terra battuta o inghiaiate.

ART. 11

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. 12

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. 13

Gli interventi, sia di sistemazione esterna che di ampliamento ed anche le varie tipologie edilizie presenti nel presente Piano di recupero sono frutto di un progetto preliminare indicativo e pertanto potranno subire delle modifiche in corso di presentazione dei vari Permessi a costruire.

ART. 14

La localizzazione e le tipologie degli edifici, potranno subire delle modifiche, se sottoposti a vincoli, qualora fossero richiesti in fase di rilascio di autorizzazioni.