

# **COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

*Testo aggiornato 2018*

### **Modifica art. 40 – UTOE 3 Fontanelle**

*Comparazione del testo originale e modificato*



## **INDICE**

Omissis

### **CAPITOLO III I tessuti urbani da ristrutturare e le aree di nuovo impianto**

Omissis

#### **ART. 40 UTOE 3 Fontanelle**

- Comparto Fontanelle di ponente
- Comparto Fontanelle centrale
- Comparto Fontanelle di levante

Omissis

<i>Testo originale</i>	<i>Testo modificato</i>
<b>Articolo 40</b> <b>UTOE 3 Fontanelle</b>	<b>Articolo 40</b> <b>UTOE 3 Fontanelle</b>
<p><b>1) Comparto Fontanelle di ponente</b></p> <p><i>Omissis</i></p> <p><b>2) Comparto Fontanelle centrale</b></p> <p><b>Obiettivi dell'intervento:</b> completamento del tessuto produttivo realizzando un insediamento che valorizzi la posizione di snodo centrale nell'intero complesso.</p> <p><b>Superficie complessiva:</b> mq 30.000  <b>Superficie territoriale:</b> mq 26.000  <b>Superficie fondiaria:</b> mq 19.000  <b>RC:</b> 50%  <b>H max:</b> m 9.5  <b>Verde:</b> mq 2.600. Si colloca lungo il torrente Vaghera, come fascia di protezione necessaria per garantire la continuità paesaggistica ed ecologica e la funzione di verde di connessione svolta dal corso d'acqua.  <b>Parcheggi:</b> mq. 2.000  <b>Attrezzature:</b> mq. 4.000. L'area comprende edifici esistenti, per il quale sono ammessi gli interventi di ristrutturazione R2 con cambio di destinazione per servizi alle persone e alle attività produttive quali somministrazione di bevande e alimenti, ricezione, direzionale, convegni, oltre quanto previsto nel precedente articolo 22.  <b>Condizioni per la trasformazione:</b> la realizzazione della viabilità di accesso e di impianto, dei parcheggi e del verde pubblico. L'adeguamento alle eventuali prescrizioni di carattere idraulico, la sistemazione paesaggistica del contesto in trasformazione e delle aree limitrofe, con piantumazioni di filari alberati e siepi, in modo da limitare eventuali effetti negativi per le vicine residenze e garantire il migliore inserimento.  In particolare l'attuazione delle previsioni ricadenti in territori classificati a PI3 nel PAI del Bacino del Fiume Arno è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 7 delle Norme del PAI e condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per tr 200 anni sulla base di idonei studi idrologici-idraulici. Gli studi di supporto ai piano attuativo</p>	<p>Tutti gli interventi nelle aree di nuovo impianto (espansione) sono soggetti a piano attuativo d'iniziativa pubblica o privata, subordinati alla disciplina del Piano Rischio Grandi Alluvioni approvato con deliberazione n. 235/2015 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, dalla L.R. n. 21/2012 e alle norme riportate all'art. 18.</p> <p><b>1) Comparto Fontanelle di ponente</b></p> <p><i>Omissis</i></p> <p><b>2) Comparto Fontanelle centrale</b>  L'intervento si pone l'obbiettivo di completare il tessuto produttivo e logistico della zona, realizzando un insediamento che valorizzi la posizione di snodo centrale nell'intero complesso.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Superficie territoriale:</b> 26.119 mq;</li> <li>• <b>Superficie fondiaria:</b> 23.299 mq;</li> <li>• <b>RC:</b> 50%;</li> <li>• <b>H max:</b> 9.5 m;</li> <li>• <b>Parcheggi privati:</b> 5.805 mq</li> <li>• <b>Verde pubblico:</b> 1.110 mq;</li> <li>• <b>Parcheggi pubblici:</b> 1.270 mq;</li> </ul> <p>La progettazione dovrà prestare particolare cura nel prevedere aree di verde con funzione anche di fascia di rispetto della viabilità di accesso alle attrezzature produttive e anche tale da creare, con opportune essenze arboree, una protezione ambientale intorno agli edifici esistenti esterni al comparto. Analoga fascia di rispetto dovrà essere posta sulle sponde e ai piedi del torrente Vaghera che, senza pregiudicarne la funzionalità di protezione idraulica, consenta di creare una fascia di protezione necessaria a garantire la continuità paesaggistica ed ecologica del corso d'acqua.  Sul perimetro del comparto e significativamente sui lati prospicienti edifici esistenti a destinazione residenziale e/o utilizzati quale civile abitazione dovranno essere posti idonei dispositivi atti al contenimento o all'abbattimento della pressione sonora indotta dall'attività</p>

<p>dovranno essere finalizzati a documentare le condizioni di rischio connesse anche al Torrente Vaghera tenendo conto della presenza di eventuali punti di criticità. In fase di deposito delle indagini di supporto ai piano attuativo dovrà essere allegato il progetto degli interventi individuati per la messa in sicurezza nonché quanto previsto all'articolo 5 comma 1, punto 5 del D.P.G.R. 53/R in merito alle competenze dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno anche in considerazione degli aspetti di approfondimento del quadro conoscitivo connesso agli affluenti del Fiume Arno.</p> <p><b>Attuazione degli interventi:</b> si attua con Piano attuativo di iniziativa pubblica (PIP) o privata.</p> <p><b>3) Comparto Fontanelle di levante</b></p> <p><i>Omissis</i></p>	<p>produttiva/logistica. La progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno curare la viabilità di accesso e di impianto, la fruibilità dei parcheggi e del verde pubblico, l'inserimento dell'intersezione a rotatoria tra la viabilità comunale e l'accesso al comparto, tutto in modo da consentire la migliore immissione dei mezzi destinati all'area produttiva e ai suoi spazi funzionali.</p> <p><b>3) Comparto Fontanelle di levante</b></p> <p><i>Omissis</i></p> <p><b>4) Area per attrezzature</b></p> <p>L'area destinata ad attrezzature comprende edifici esistenti, per il quale sono ammessi solo interventi di ristrutturazione R2 e recupero con cambio di destinazione per attività di servizio, direzionali e turistico ricettive, oltre quanto previsto nel precedente articolo 22.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Superficie fondiaria:</b> 4.070 mq;</li> <li>• <b>Parcheggi privati:</b> cfr art. 4</li> </ul>
---	--