

**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
Provincia di Pisa

**PIANO DI RECUPERO COGLIANO**  
**POSTO IN VIA BARONCI**

***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE***

## **Art. 1**

### *Generalità e applicazione*

1. Gli interventi edificatori a Montopoli V.A, all'interno della via Baronci, rappresentato al C.F. dello stesso comune dalla particella n. 310 sub.3 del foglio n. 22, e al C.T. dalla particella 35 del foglio 22, sono disciplinati, oltre che dalle leggi e norme generali e locali vigenti in materia, anche dalle presenti norme tecniche di attuazione.
2. Del rispetto delle presenti norme dovrà essere fatta specifica menzione nelle istanze rivolte all'A.C. per ottenere i necessari titoli edilizi per l'edificazione.
3. L'inottemperanza alle presenti norme verrà sanzionata ai sensi delle norme vigenti in materia di urbanistica, edilizia, tutela dell'ambiente dall'inquinamento, gestione rifiuti e codice della strada.
4. Ai sensi del comma 3 dell'art. 137 della L.R. n. 65/2014, sono soggette a sanzioni di legge anche l'inottemperanza alle prescrizioni sulle modalità di realizzazione e trasformazione di manufatti privi di rilevanza edilizia, in quanto costituiscono disciplina per la salvaguardia dei valori paesaggistici e storico-testimoniali dei luoghi ai sensi del Piano di indirizzo territoriale regionale con valenza di Piano paesaggistico.

## **Art. 2**

### *Urbanizzazione e trasformazione edilizia*

1. Nel comparto oggetto d'intervento di recupero non sono da eseguirsi opere di urbanizzazione, dal momento che vi sono presenti servizi a rete per quanto attiene alla fornitura di energia elettrica, telefonica e idrica, mentre lo smaltimento dei reflui sarà eseguito tramite impianti di depurazione, sempre in loco, per i quali dovrà essere rilasciata apposita autorizzazione allo scarico fuori fognatura in sede di attuazione dell'intervento conseguente al rilascio del titolo edilizio.
2. In prossimità dell'accesso ed in posizione ben visibile al pubblico, dovrà essere installato, a cura degli esecutori e della proprietà, un cartello indicante gli estremi dell'atto autorizzativo, la proprietà, la direzione lavori e la/ditta/e esecutrice/i, ovvero ogni altra informazione necessaria.
3. Fatto salvo l'obbligo di cui al comma precedente, ogni altro cartello o insegna comunque denominato teso a pubblicizzare l'intervento edilizio o le attività previste successivamente è soggetto ad autorizzazione per le insegne pubblicitarie e soggetto all'imposta di pubblicità sulle pubbliche affissioni e per l'installazione degli impianti pubblicitari.
4. L'accesso al cantiere dovrà essere opportunamente segnalato e regolamentato in modo da non costituire ostacolo alla circolazione sulle strade pubbliche o di uso pubblico. Le modalità di posa in opera di detti sistemi dovrà essere concordato con il Comando di P.M. ed autorizzato dall'A.C. ai sensi delle disposizioni contenute nel C.d.S.
5. L'area oggetto di intervento di recupero, prima e nel corso della trasformazione, e tutte le aree libere, devono avere sempre un aspetto decoroso, ripulite dalle erbe, non essere adoperate per scariche di materiali di risulta né costituire depositi vari visibili da strade e altri spazi pubblici.
6. Lo stoccaggio e il deposito di materiali nell'area di cantiere dovrà garantire la corretta separazione onde evitare miscelazione e inquinamento e sempre in condizioni di sicurezza.
7. I rifiuti di cantiere dovranno essere separati per tipologia, predisponendo idonei contenitori adatti allo scopo da posizionare all'interno della area, per il rispetto delle modalità di raccolta differenziata e conferimento secondo la disciplina prevista dal Regolamento comunale approvato con deliberazione consiliare n. 40/2016.
8. Il cantiere edile, durante il tempo necessario alla esecuzione dell'opera, dovrà essere segnalato e protetto ai sensi di legge e di regolamento vigenti. Dette protezioni, per la loro caratteristica di lunga permanenza, devono essere previste e curate in maniera da non costituire disturbo visivo ed avere un aspetto sempre decoroso.
9. Al fine di eliminare o ridurre il disturbo all'edificio residenziale prossimo e all'ambiente circostante, significativamente per il rumore e le polveri diffuse, dovranno essere adottate misure per:
  - quanto al rumore, dal momento che le emissioni acustiche sono soggette ai limiti imposti dal Piano di Classificazione Acustica Comunale (PCCA) sia per i limiti assoluti che differenziali, eventuali deroghe dovranno essere preventivamente richiesta ai sensi della lett. e), 1 c., dell'art. 6 della legge n. 447/1995;
  - quanto alle polveri, durante le lavorazioni si dovranno adottare tutti gli accorgimenti atti a ridurre la loro produzione e la loro diffusione, evitando demolizioni e movimentazioni di materiali polverulenti

nelle giornate con vento, provvedere comunque alla bagnatura dei manufatti e dei materiali e della viabilità per l'abbattimento del pulviscolo, pulire i veicoli destinati a percorrere le strade esterne all'area di cantiere, coprire con teloni i materiali trasportati.

**10.** Ai fini della miglior tutela delle risorse idriche, del suolo e del sottosuolo, la conformazione e gestione del cantiere dovrà prevedere:

- la corretta regimazione delle acque di superficie (meteoriche e derivanti dagli scavi) evitando lo scorrimento incontrollato nell'area di lavoro e nei terreni circostanti e riconducendole ai ricettori finali con adeguato trattamento se esse sono venute a contatto con inquinanti di specie, quali carburanti, olii, acque di lavaggio automezzi, ecc;
- il rilascio di reflui di lavaggio di betoniere e veicoli a meno di non aver previsto aree impermeabili di accumulo ai fini del successivo riutilizzo;
- una platea impermeabile per effettuare operazioni di rifornimento carburante e lubrificante ai mezzi;
- la richiesta di specifica autorizzazione al gestore della rete in caso di necessità di immissione dei reflui di lavaggio e lavorazione nella pubblica fognatura (acque reflue industriali).

**11.** Alla fine delle lavorazioni e fermo restando la realizzazione delle opere di trasformazione urbanistico-edilizia autorizzate, le aree utilizzate come cantiere dovranno essere:

- soggette a verifica di eventuali contaminazioni e loro successivo risanamento;
- ricollocamento di terreno vegetale accantonato in precedenza e ripristino della vegetazione d'alto fusto originale eventualmente estirpata;
- ricostruzione del reticolo idraulico minore, ove compromesso dalle lavorazioni effettuate.

### **Art. 3**

#### *Parametri e indici urbanistici – Unità Minime d'Intervento*

1. I parametri urbanistici per l'edificazione all'interno del comparto sono quelli delle tavole grafiche del progetto di piano di recupero adottato e approvato. Per quanto non rappresentato, i parametri sono quelli propri del piano strutturale e del regolamento urbanistico.
2. L'area del Piano di recupero verrà divisa in due lotti distinti come indicato nella Tav. 6 del progetto:
  - il lotto **A** quale riferimento dell'edificio oggetto di demolizione;
  - il lotto **B** quale area oggetto d'intervento del nuovo edificio.
3. Con l'avvenuta trasformazione urbanistico-edilizia oggetto del progetto di P.R.:
  - l'area costituente il lotto A viene assimilata a “verde privato” e pertanto utilizzabile come giardino od orto, escluse da ogni tipologia di fabbricato, fatta eccezione privi di rilevanza edilizia quali elementi d'arredo, accessi e vialetti di servizio, ovvero pergolati e gazebo sempre con strutture leggere e della dimensione massima di 9 m<sup>2</sup>, ancorati a terra senza alcuna opera di fondazione;
  - l'area costituente il lotto B viene assimilata ad area con fabbricato recente a destinazione residenziale non classificato, su cui sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ad esclusione dell'aumento di SUL.
4. La progettazione architettonica dell'intervento sul lotto B è improntata al rispetto delle norme generali in tema di interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, come elencate all'art. 16 delle N.T.A. del R.U. (cfr unità d'intervento/resede e recinzioni). Gli elementi di finitura e di arredo esterno dovranno perseguire il miglior inserimento nel contesto ambientale dell'area e delle zone limitrofe, secondo quanto riportato nella relazione tecnica del piano di recupero.
5. La realizzazione dell'intervento edificatorio è subordinato alla demolizione dell'edificio esistente e solo dopo il completo e totale ripristino dell'area, opportunamente attestato e asseverato dal tecnico direttore dei lavori, potrà essere dato inizio ai lavori sul lotto B, ambedue come identificati ai precedenti commi.
6. Per ogni fase di cui al comma precedente (demolizione - costruzione), i soggetti proponenti e attuatori dovranno munirsi di idoneo titolo abilitativo ai sensi di legge e di regolamento.
7. Gli interventi di coloritura del fabbricato realizzato dovranno essere concordati preventivamente con il Settore III “Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente” del Comune di Montopoli in Val d'Arno, che stilerà apposito verbale con il codice del colore scelto (tipologia RAL, Pantone, ecc.).

### **Art. 4**

#### *Disciplina per il benessere e lo sostenibilità energetica e ambientale*

1. L'edificio risultante dal recupero deve essere progettato, realizzato e mantenuto in modo da rispettare puntualmente la legislazione esistente in materia di consumo energetico e di tutela delle acque, fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici e compositivi indicati ai commi precedenti. Per la tipologia edilizia è prescritto che siano adottati dispositivi schermanti delle superfici trasparenti e opache che siano capaci di ridurre il carico termico dovuto all'irraggiamento solare durante la stagione estiva nelle ore centrali del giorno e favorire nel contempo l'apporto termico solare durante la stagione invernale.
2. Gli impianti tecnologici d'ausilio alle uu.ii (quali caldaie, gruppi refrigeranti, e simili), dovranno essere previsti all'interno dell'involucro edilizio. Quando motivatamente impossibile, devono essere opportunamente integrati e nascosti nella morfologia dell'edificio. Per l'evacuazione dei fumi, vapori e odori dovranno essere sempre previste idonee canne fumarie e condotti d'evacuazione da realizzarsi secondo le norme di legge e di regolamento esistenti; le singole condutture dovranno essere raggruppate organicamente evitando di disseminare le falde di copertura di comignoli in eccesso.
3. L'installazione di sistemi per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili dovrà essere realizzato minimizzando l'esposizione dei residenti all'inquinamento prodotto dal sistema e dai singoli componenti e minimizzando l'impatto estetico e visivo, evitando riverberi e riflessi di luce anche in direzione dell'ambiente residenziale circostante. La collocazione delle apparecchiature necessarie al sistema nel suo complesso dovrà integrarsi con la composizione architettonica dell'edificio o essere convenientemente mimetizzata o nascosta.
4. In ogni ambiente in cui sia previsto un impianto di combustione a fiamma libera che utilizza l'aria dell'ambiente stesso come comburente, l'ingresso dell'aria deve essere permanentemente assicurato secondo le modalità previste dalle norme vigenti. Nelle camere da letto e nelle stanze da bagno è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera. Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua e di apposito condotto d'evacuazione dei fumi.
5. Per l'alloggio progettato e realizzato dovrà essere garantita un'idonea ventilazione naturale, eventualmente integrata e migliorata con impianti di ventilazione meccanica controllata, con sistemi permanenti ed adeguati all'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente. In particolare, è ammessa l'aerazione meccanica in locale bagno ove esista già altro bagno dotato di wc aerato naturalmente.
6. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, devono poter garantire il ricambio dell'aria di almeno 30 m<sup>3</sup>/h/persona: in particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori; dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.
7. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta. Possono usufruire di illuminazione artificiale gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno dell'unità immobiliare e i servizi igienici che dispongono di aerazione attivata.
8. La progettazione dei sistemi di illuminazione artificiale deve tener conto dei valori standard di potenza installabile per fornire il giusto quantitativo di luce in dipendenza dell'uso dei locali.
9. Per il particolare contesto ambientale, seppure in coerenza con la classe attribuita dal PCCA (Cl. III), per la **protezione dal rumore** comunque generato all'intorno e per garantire un livello minimo di benessere e di fruibilità dei locali gli edifici dovranno presentare un isolamento acustico in facciata pari ad almeno 45 dB di valore medio tra parti opache e trasparenti. Tale requisito dovrà essere certificato da Tecnico incaricato all'atto della certificazione di abitabilità/agibilità delle uu.ii.
10. La dislocazione degli impianti di qualunque tipo dovrà essere progettata in modo da evitare la dispersione delle tubazioni all'interno della struttura che, parimenti, dovrà essere realizzata in modo da ottimizzare la distribuzione di tutte le tipologie impiantistiche (termica, sanitaria, elettrica, ecc). Sono da evitare interventi di controplaccaggio all'intradosso del solaio: ove se ne presenti la necessità dovrà essere certificata la valutazione delle trasmissioni del rumore per fiancheggiamento operata da tecnico abilitato.
11. Al fine di tutelare la risorsa idrica dell'area, la progettazione dovrà effettuare il bilancio idrico (entrate/uscite) comprensivo del fabbisogno di acqua per attività diversa dalla civile abitazione, se previste. Il bilancio dovrà consentire la corretta progettazione di sistemi volti alla raccolta e al recupero delle acque meteoriche, di drenaggio e reflue domestiche. La rete di distribuzione delle acque recuperate depurate – da destinarsi significativamente all'irrigazione del verde privato e pubblico, per sistemi antincendio o per l'esclusivo scarico dei W.C.- non può essere collegata né intercettata da quella destinata alla distribuzione dell'acqua potabile e le relative bocchette di servizio devono riportare in chiaro e in forma indelebile la dicitura "acqua non potabile".
12. Per la sua collocazione in ambito non urbano non servito da pubblica fognatura, l'edificio oggetto di

recupero deve provvedere allo smaltimento dei reflui domestici con adeguati sistemi di abbattimento e depurazione e ottenere la necessaria autorizzazione allo scarico ai sensi di legge.

#### **Art. 5**

##### *Piscina*

1. E' ammessa la realizzazione di una piscina ad uso esclusivo del nuovo edificio delle dimensioni massime di 100 m<sup>2</sup> compreso invaso e tutti i manufatti ad essa collegati (vano tecnico, docce, marciapiede, lastrico, piccoli spogliatoi, sfiori ecc), ed esclusivamente a livello del piano di campagna dal quale il perimetro del marciapiede potrà elevarsi di un massimo di 60 cm opportunamente raccordato con terreno circostante con opere in terra con finitura a verde.
2. In qualsiasi materiale venga realizzato, la colorazione della vasca dovrà essere scelto tra i colori naturali della terra per armonizzarsi con l'ambiente e sono pertanto vietate tutte le altre colorazioni, anche per sole singole parti, mentre la pavimentazione circostante di vialetti, marciapiedi ed altro dovrà essere realizzata con materiali tradizionali locali quali ad esempio laterizio (cotto) legno, pietra o similari.

#### **Art. 6**

##### *Recinzioni- Contenitori utenze*

1. Ove vengano previste, le recinzioni dell'area d'intervento (pertinenza e resede) devono essere realizzate in legno o con siepi o con rete a maglia sciolta con supporti privi di fondazione continua, tutto in modo da costituire un insieme architettonico con il manufatto edilizio e l'ambiente circostante. L'altezza delle recinzioni prospicienti spazi pubblici di uso pubblico non potrà avere un'altezza complessiva superiore a m 2,00 e non dovranno essere progettate e realizzate in modo tale da non rappresentare o disturbare la visibilità per la circolazione veicolare.
2. I contenitori delle utenze a servizio dell'edificio dovranno trovare sede in appositi contenitori o manufatti, opportunamente diaframmati, posti al margine della proprietà privata ed esteticamente integrati nelle recinzioni qualora presenti. Qualora la particolare configurazione dell'accesso al resede privato interno ovvero la geometria delle recinzioni suggeriscano diverse collocazioni delle utenze, queste potranno essere ammesse anche all'interno della proprietà privata purché in luogo che non si venga mai a trovare in nessun caso recintato e separato dal suolo pubblico.
3. Dovranno essere individuazione degli spazi su area privata limitrofa e accessibile da spazio pubblico; da destinare alla collocazione dei contenitori per il P. a P., utili allo stoccaggio temporaneo per il conferimento porta a porta, così come previsto dall'art.18 del Disciplinare dei Rifiuti Approvato con Delibera C.C.40/2016;

#### **Art. 7**

##### *Accesso e parcheggi privati - Carport*

1. L'accesso al comparto privato nel suo complesso dovrà essere opportunamente sistemato, segnalato e autorizzato nel rispetto delle norme di codice della strada con possibilità di installazione di meccanismo elettronico di chiusura o di sbarramento.
2. I posti auto indicati nel progetto sono conformi e necessari alla sola destinazione residenziale e a questa compatibili, secondo il numero di due posti auto per la sola unità immobiliare prevista.
3. Il frazionamento di aree interne da destinare a spazi di parcheggio comuni a più unità immobiliari insistenti nell'area nel suo complesso, deve comunque garantire la dotazione minima di parcheggio descritta ai precedenti commi, per ciascuna area di pertinenza e per ciascuna u.i. La dotazione minima di due parcheggi per ogni u.i. non è derogabile, né oggetto di trasferimenti, a qualsiasi titolo, arbitrari e/o indipendenti da quelli delle u.i. cui si riferiscono. Tale prescrizione dovrà essere esplicitamente riportata nei contratti di compravendita e/o di affitto dell'edificio recuperato e realizzato, ovvero in quello insistente nella stessa area e non oggetto di trasformazione urbanistico edilizia di cui al piano di recupero approvato.
3. L'eventuale installazione di *carport*, quale riparo per il posteggio di auto, seguirà il posizionamento indicato nel progetto e dovrà avere struttura astiforme di tipo leggero (legno o ferro) e orditura superiore orizzontale sulla quale possono essere installate solo coperture mobili come cannicciati o teli, eventualmente schermati da piante rampicanti.

#### **Art. 8**

##### *Aree scoperte a verde privato*

1. Le aree scoperte in genere e i resedi del comparto d'intervento devono essere progettate contestualmente

ai fabbricati. L'eventuale arredo con essenze arboree dovrà essere contenuta e attentamente valutata, privilegiando essenze autoctone.

### **Art. 9**

#### *Norme transitorie e finali*

1. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si fa riferimento ed esplicito richiamo a leggi e regolamenti vigenti ed in particolare alle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo strumento urbanistico generale vigente e agli altri regolamenti comunali.
2. Le presenti norme dovranno essere richiamate negli atti di trasferimento della proprietà, a qualsiasi titolo, dei fabbricati o di loro parti. Gli acquirenti, al momento della stipula di ogni atto di trasferimento della relativa proprietà, dovranno curare l'inserimento nell'atto stesso di apposita dichiarazione di sottomissione nei confronti del Comune di Montopoli in Val d'Arno per l'adempimento, l'accettazione ed il rispetto di tutti gli obblighi e disposizioni previste nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
3. Le presenti norme saranno inoltre esplicitamente richiamate nel titolo edilizio da rilasciare per l'esecuzione degli interventi edificatori previsti nel P.R. approvato