

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

Provincia di Pisa

**VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO N. 3 (PRU3)  
UTOE N. 4 “SAN ROMANO**

***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE***

*(giugno 2021)*

## **Art. 1**

### *Generalità e applicazione*

1. Gli interventi edificatori all'interno del comparto posto in fregio e all'interno della via del Mulinaccio nella U.T.O.E. n. 4 "San Romano", 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.

## **Art. 2**

### *Urbanizzazione e trasformazione edilizia*

1. Le opere di urbanizzazione da realizzarsi nel comparto, nel rispetto del quadro normativo nazionale e regionale vigente, dovranno essere eseguite unitariamente e complessivamente in conformità di apposito progetto esecutivo e del relativo titolo edilizio, da rilasciare preventivamente e distinto da quelli necessari all'edificazione come indicato al successivo art. 3, che conterrà apposito disciplinare con specifiche tecniche.
2. Le opere di urbanizzazione constano nel completamento di quanto già in parte realizzato in conseguenza dell'approvazione del piano di recupero con delibera consiliare n. 55/2006, oltre ad ulteriori opere accessorie e complementari che si rendano necessarie per la perfetta e sicura funzionalità dell'area del comparto edificatorio nel suo complesso.
3. Ove se ne presenti la necessità, il Settore III Tecnico, Ambiente e Protezione Civile del Comune di Montopoli in Val d'Arno potrà impartire disposizioni esecutive per la migliore esecuzione delle stesse. Le modifiche introdotte dovranno essere oggetto di apposito verbale redatto in contraddittorio e, qualora non meramente di dettaglio, devono far parte di apposita variante preventiva al titolo edilizio rilasciato.
4. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed edificazione l'area interessata dovrà essere opportunamente recintata nei modi e nelle forme previste dalle leggi in materia. 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/le ditta/e esecutrice/i, ovvero ogni altra informazione necessaria.
5. 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.
6. 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 dalla A.C. ai sensi delle disposizioni contenute nel C.d.S.
7. In virtù dell'interessamento della viabilità di accesso a edifici e attività esistenti, nell'esecuzione dei lavori di urbanizzazione dovrà essere evitato di interrompere, anche temporaneamente, la percorribilità, prevedendo eventuali percorsi alternativi provvisori, ovvero eventuali franchi di libero transito, realizzati in conformità delle norme in materia e non inferiori ad una larghezza di almeno 3,50 metri, eventualmente da regolamentare a senso unico alternato in accordo e con il Comando di P.M.
8. Le aree edificabili e gli immobili oggetto di recupero, in attesa di essere trasformati, e tutte le aree pertinenziali, devono avere sempre un aspetto decoroso, ripulite dalle erbe, non essere adoperate per discariche di materiali di risulta né costituire depositi vari visibili da strade e altri spazi pubblici.
9. 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.
10. I rifiuti di cantiere dovranno essere separati per tipologia, predisponendo idonei contenitori adatti allo scopo da posizionare all'interno della area a, per il rispetto delle modalità di raccolta differenziata e conferimento secondo la disciplina prevista dal Regolamento comunale approvato con deliberazione consiliare n. 40/2016.
11. I cantieri edili, durante il tempo necessario alla esecuzione dell'opera, dovranno essere segnalati e protetti 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.

**12.** Al fine di eliminare o ridurre il disturbo per il tessuto residenziale 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 richieste 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 pulvirulenti 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.

**13.** 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).

**14.** Dando atto del confortante quadro conoscitivo emerso dall'indagine di verifica ambientale effettuato nel sito ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. n. 152/2006, nella realizzazione dei lavori per l'urbanizzazione e per l'edificazione dovrà essere posta la massima sorveglianza per individuare fonti d'inquinamento non altrimenti e preventivamente individuabili, al fine di avviare eventuali interventi di bonifica ai sensi di legge.

**15.** 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 che fanno tesoro di quanto previsto nel piano attuativo originale approvato con deliberazione consiliare n. 55 del 27 luglio 2006. Per quanto non rappresentato, i parametri sono quelli propri del piano strutturale e del regolamento urbanistico vigenti.

2. Elementi prescrittivi sono gli allineamenti e gli elementi dimensionali indicati nelle tavole grafiche che determinano la posizione della sagoma dei corpi di fabbrica e la collocazione delle opere di urbanizzazione.

3. Il piano attuativo si distingue per essere contraddistinto dal recupero residuale (cfr. "lotto B") del primo intervento realizzato tra il 2008 e il 2014 (cfr. "lotto A"), per un volume oggi di 5.646,21 m<sup>3</sup> pari ad una superficie edificabile (S.E.) di 1.851,02 m<sup>2</sup>, con singolo titolo edilizio.

4. La progettazione architettonica dovrà essere improntata sul concetto di unitarietà architettonica, seguendo la traccia delineata nelle restituzioni grafiche e di fotocomposizione proprie del piano di recupero. Particolare cura dovrà essere posta nell'uso di elementi architettonici quali la tipologia di copertura, sistemi di oscuramento, materiali di finitura delle parti opache e degli impianti, le soluzioni cromatiche esterne.

5. La composizione architettonica e gli elementi di finitura e di arredo esterno dovranno perseguire il miglior inserimento nel contesto ambientale e urbanistico dell'area e delle zone limitrofe, secondo quanto riportato nella relazione tecnica del piano di recupero. Non sono elementi vincolanti il taglio e le

distribuzioni interne delle singole uu.ii. riportate nelle tavole grafiche del piano di recupero.

6. Gli interventi di coloritura dovranno essere concordati preventivamente con il Settore III Tecnico, Ambiente e Protezione Civile del Comune di Montopoli in Val d'Arno, che stilerà apposito verbale con il codice del colore scelto (tipologia RAL, Pantone, ecc.).

7. Il progetto edilizio esecutivo deve presentare la soluzione progettuale d'insieme comprendente le sistemazioni esterne in ottemperanza a quanto previsto dai successivi articoli. Sono ammesse destinazioni d'uso diverse dalla residenza, ma comunque compatibili, a carattere commerciale, artigianato di servizio e terziario, secondo quanto previsto dalle N.T.A. del R.U.

8. Fermo restando che sono ammissibili le destinazioni d'uso indicate dal regolamento urbanistico e dalle relative N.T.A., devono rispettati i e dei seguenti parametri dimensionali e compositivi:

- a) I locali a destinazione commerciale, destinati alla permanenza di lavoranti e previsti come tali, non potranno avere altezza libera interna inferiore a 3,00 m.
- b) Le coperture ed eventuali volumi tecnici emergenti lateralmente o superiormente all'involucro edilizio, devono essere considerati elementi organici dell'intero edificio e pertanto la loro progettazione e realizzazione deve rispondere a precise soluzioni d'insieme mediante il coordinamento e la composizione formale e materica con le restanti parti dell'edificio;
- c) Il manto di copertura può essere di qualsiasi tipo e su di esse possono essere ammesse terrazze e solarium, tutto purché si adottino coibentazioni e impermeabilizzazioni funzionali ed efficaci. Le docciature a vista, gronde, discendenti e pluviali, potranno essere esclusivamente in rame, ovvero in lega di zinco, acciaio o altre soluzioni analoghe; con gli stessi materiali saranno realizzate le protezioni e/o rivestimenti degli elementi esterni in c.a., con scossaline e/o comunque e tali da impedire il rapido deterioramento del conglomerato cementizio e degli intonaci;
- d) I paramenti esterni dovranno presentare finiture costituite da muratura a faccia vista e/o intonaco civile e/o cemento con particolari cautele e garanzie di curabilità del conglomerato da attestarsi in sede di richiesta di permesso di costruire; è comunque ammesso l'uso di due finiture diverse all'interno dello stesso progetto, così come soluzioni tecnologiche per realizzare facciate ventilate con l'impiego di ceramica e metallo.

#### *Art. 4*

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

1. Il nuovo edificio devono essere progettati, realizzati e mantenuti 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. Sono prescritte le seguenti caratteristiche da riscontrare negli elementi compositivi e descrittivi dei progetti edilizi;

- azione di 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;
- previsione di un impianto centralizzato ad elevata efficienza con l'installazione di dispositivi per la contabilizzazione dei consumi e la termoregolazione nelle singole unità abitative e nei locali/ambienti di uso comune (androni, scale, ecc.);

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 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 apposto condotto d'evacuazione dei fumi.

5. Per ogni alloggio/u.i. progettata e realizzata dovrà essere garantita un'adeguata ventilazione naturale, eventualmente integrata e migliorata con impianti di ventilazione meccanica controllata. Non sono ammessi alloggi con affaccio verso un solo punto cardinale geografico (mono-affaccio).

6. In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa quella di tipo meccanico con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente. Per aerazione meccanica si intende il condizionamento o la ventilazione forzata. In particolare, è ammessa l'aerazione meccanica nei locali bagno di alloggi sino a mq. 70 di s.l.p. e dotati di una sola camera da letto, anche a due letti, ovvero nei locali bagno di alloggi dove esista già un bagno dotato di wc aerato naturalmente.

7. L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei seguenti casi:

- a) locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad es.: i ripostigli, le cantine, i sottotetti non abitabili);
- b) spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad es. i corridoi).

8. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, devono per 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.

9. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta. Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:

- a) gli uffici e i pubblici esercizi, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- b) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- c) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari e le scale comuni.
- d) servizi igienici che dispongono di aerazione attivata.

9. 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.

10. Se pure la valutazione del clima acustico effettuata in sede di progetto del P.R. per il particolare contesto ambientale ne ha evidenziato la coerenza con la classe attribuita dal PCCA (Cl. IV), per la protezione dal rumore comunque generato 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 valor medio tra parti opache e trasparenti. Tale requisito dovrà essere certificato da Tecnico incaricato all'atto della certificazione di abitabilità/agibilità delle uu.ii.

11. 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.

12. 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".

13. Per la sua collocazione in ambito urbano servito da pubblica fognatura, le uu.ii. con qualsiasi destinazione devono essere collegate alla fognatura pubblica.

## **Art. 5**

### *Recinzioni- Contenitori utenze*

1. Ove vengano previste, le recinzioni dell'area edificata devono costituire un insieme architettonico con il

manufatto edilizio e l'ambiente circostante. L'altezza della parte opaca delle recinzioni prospicienti spazi pubblici di uso pubblico non potrà avere un'altezza superiore a m 1,50 e l'altezza complessiva non potrà superare m 2,00. Dovranno comunque essere progettate in modo tale da non rappresentare o disturbare la visibilità per la circolazione veicolare. La finitura ammessa deve essere in armonia e coerenza con le finiture esterne dell'edificio. E' comunque ammessa la realizzazione di parti opache di altezza superiore sia in corrispondenza degli accessi ai singoli lotti che per l'alloggio dei vani per gli attacchi alla infrastrutture a rete.

2. Gli elementi soprastanti alla parte opaca dovranno essere progettati con la massima semplicità geometrica ed avere l'estremità superiore determinata da una linea continua.

3. I contatori dell'acqua, del gas o dell'energia elettrica a servizio dell'edificio e delle singole uu.ii. dovranno trovare sede in appositi contenitori o manufatti, opportunamente diaframmato, 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.

#### **Art. 6**

##### *Accesso e parcheggi privati*

1. L'accesso al comparto privato dovrà essere opportunamente sistemato, segnalato e autorizzato nel rispetto delle norme di codice della strada. Stante la particolare conformazione data nel progetto del piano attuativo in fregio a vie pubbliche non può essere installato alcun meccanismo di chiusura o di sbarramento, se non arretrato di almeno 5 metri dal limite stradale pubblico.

2. L'accesso alle aree di sosta privata interne al resede dovrà comunque essere realizzato in modo da prevedere un percorso agevole prevedendo idonei raccordi atti ad evitare manovre successive.

3. I posti auto indicati nel progetto sono conformi e necessari alla sola destinazione residenziale e a questa compatibili. Qualora siano previste destinazioni d'uso diverse dalla residenza, come possibili ai sensi delle N.T.A. del R.U., ove ricorrano i presupposti in aggiunta alle superficie destinata a parcheggio privato individuata nel P.R., dovranno essere applicati gli standard previsti dal D.M. n. 1444/68 ovvero, in conformità al D.Lgs. n. 114/1998, alla L.R. 68/2018 e relativo regolamento di attuazione. In ogni caso le aree a parcheggio dovranno comunicare con la pubblica strada ed essere concretamente utilizzabili come tali.

4. Quale regola generale per il dimensionamento dei parcheggi privati per l'intervento in oggetto, dovranno essere adottati i seguenti parametri:

- Almeno un posto auto, singolarmente usufruibili e accessibili, per ciascuna unità immobiliare;
- Superficie minima di parcheggio pari a 25 m<sup>2</sup>, con misure canoniche minime di 5,00 x 2,50 m per il singolo posto auto.

6. Il frazionamento di aree interne da destinare a spazi di parcheggio comuni a più unità immobiliari 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 degli alloggi realizzati.

#### **Art. 7**

##### *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. 8**

##### *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