

COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Provincia di Pisa

**PIANO DI RECUPERO PIANO DI RECUPERO DEL COMPARTO DI
PROPRIETA' MAJNONI POSTO IN VIA BARONCIA MARTI**

Variante 2019

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(versione marzo 2019)

Art. 1

Generalità e applicazione

1. Gli interventi edificatori mediante recupero con ristrutturazione edilizia ricostruttiva nel comparto posto ad Ovest di Marti, in fregio alla via Baronci, rappresentata al C.T. del Comune di Montopoli V.A., in tutto o in parte, dalle particelle nn. 90, 157, 320 e 335 del foglio n. 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

Disciplina della trasformazione edilizia

1. Col dare atto che l'area di intervento si caratterizza per la presenza dei necessari servizi per quanto attiene alla fornitura di energia elettrica, telefonica, idrica e per lo smaltimento dei reflui, l'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia è soggetto al pagamento integrale degli oneri concessori previsti ai sensi di legge.
2. Per tutta la durata dei lavori 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 miselazione 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 ai residenti e all'ambiente circostante, significativamente per il rumore e le polveri diffuse, dovranno essere adottate misure per il contenimento e/o l'abbattimento del:
 - 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, precisando che eventuali deroghe dovranno essere preventivamente richieste ai sensi della lett. e), 1 c., dell'art. 6 della legge n. 447/1995;
 - le polveri, mediante l'adozione di 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), ovvero la comune in caso di canalizzazione sulla superficie o nel suolo;

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 di pregio eventualmente estirpata;
- ricostruzione del reticolo idraulico minore, ove compromesso dalle lavorazioni effettuate.

12. In tutto il comparto è vietata la costruzione di edifici accessori, di qualsiasi dimensione ed a qualsiasi uso destinati, così come l'installazione di prefabbricati di qualsiasi tipo e altri manufatti di natura precaria di qualunque materiale (cemento, legno, ferro, alluminio, etc.), che non siano strettamente necessari per la realizzazione dei lavori edilizi nello stretto tempo necessario alla loro conclusione.

13. L'eventuale realizzazione di costruzioni e interventi indicati al comma precedente, ovvero la rimanenza in opera di quelli precari e temporanei oltre il tempo necessario, sarà oggetto di procedura di cui all'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 193 della L.R. n. 65/2014.

Art. 3

Parametri e indici urbanistici

1. I parametri urbanistici per l'edificazione all'interno del comparto sono quelli delle tavole grafiche del progetto di piano di recupero approvato. Per quanto non rappresentato, i parametri sono quelli propri del piano strutturale e del regolamento urbanistico.

2. L'area del Piano di recupero resterà indivisa dal punto di vista di previsione urbanistica e sarà contraddistinta da una parte riconducibile alle aree storiche con edificio di vecchio impianto di collina sul quale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa e da una parte dove il nuovo manufatto previsto dal piano, una volta terminato, sarà assimilato ad "edificio recente residenziale" con interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva dove sarà però esclusa qualsiasi possibilità di ulteriore ampliamento.

3. La destinazione d'uso degli edifici esistenti e realizzati nel comparto dovrà essere conforme e compatibile con quella consentita dalla strumentazione generale per le aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato.

4. La progettazione architettonica dell'intervento è improntata al rispetto delle norme generali in tema di coerenza con i morfotipi dell'edilizia rurale dell'ambito paesaggistico n. 5 "Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore, secondo la nomenclatura del PIT-PP vigente. Gli elementi di finitura e di arredo esterno, fino anche alle recinzioni della aree di pertinenza, 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. 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 apposto condotto d'evacuazione dei fumi.

5. Per ogni locale 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 m³/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, comprensiva anche della risorsa occorrente per l'uso e la manutenzione della piscina. 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”.

Art. 5

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 contatori 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 la raccolta domiciliare dei rifiuti, utili allo stoccaggio temporaneo, così come previsto dall'art.18 della Disciplina sulla gestione dei rifiuti approvato con Delibera C.C.40/2016;

Art. 6

Accesso e parcheggi privati

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 unità immobiliare.

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 e/o di uso di qualsiasi natura dell'edificio recuperato e realizzato, o parti di esso, o ancora di quello insistente nella stessa area e non oggetto di trasformazione urbanistico edilizia di cui al piano di recupero approvato.

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.

2. Nel titolo edilizio, oltre alla verifica della superficie minima di permeabilità ai sensi di legge sul totale del lotto di intervento, dovrà essere riportata una tabella di dettaglio dove vengano indicati, per ogni unità immobiliare: le superfici permeabile e impermeabile effettive; le superfici minime dovute per legge e quelle residue a disposizione per eventuali interventi futuri.

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, ovvero di concessione o di possesso, a qualsiasi titolo, dei fabbricati o di loro parti. Gli acquirenti, al momento della stipula di ogni atto di trasferimento della relativa proprietà, uso e/o possesso 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.