



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Provincia di Pisa

SETTORE III “Tecnico, ambiente e protezione civile”

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER MODIFICA DELLO ZONING IN FREGIO ALLE VIA MILANO E ALDO MORO NELLA FRAZIONE DI CAPANNE E UTONE OMONIMA-
ARTT. 30 E 32 DELLA L.R. N. 65/2014



SCHEDA-NORMA

PER LA VARIANTE AL R.U.

il Responsabile del Settore III
Tecnico, ambiente e protezione civile
arch. Fausto CONDELLO

SCHEDA -NORMA

Descrizione

La presente scheda integra e dettaglia la disciplina del regolamento urbanistico per il comparto d'intervento oggetto della variante urbanistica semplificata ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R. n. 65/2014, adottata con deliberazione n. 69/2020, che interessa un'area nella frazione di Capanne in fregio alle vie Milano e Aldo Moro.

Obiettivi

- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate al fine di dare unitarietà architettonica e paesaggistica all'edificato.
- dotare lo spazio periferico di dotazioni urbanistiche a scala di quartiere.

Funzioni e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- a) residenziali;
- b) direzionali;
- c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianali di servizio;
- d) pubbliche e/o di interesse pubblico;
- e) turistico-ricettive.

Le funzioni e le destinazioni d'uso sono ammesse nell'integrale rispetto dei parametri e prescrizioni contenute negli artt. 8 e 13 delle N.T.A. del R.U.

Strumenti attuativi

Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono soggetti a progetto unitario d'intervento ai sensi dell'art. 121 delle L.R. n. 65/2014.

Parametri dimensionali

- SE max = 210 m². È possibile un ulteriore incremento ai sensi dell'art. 6 del Regolamento recante "Riduzione del consumo di energia in edilizia" approvato con deliberazione consiliare n. 74/2017.
- IC = 30%.
- HF = 7,50 m.
- Superficie permeabile minima = 25% SF da garantire secondo disciplina dell'art. 4 delle N.T.A. del R.U.;
- Parcheggi privati = come art. 38 N.T.A. R.U. ma con almeno 2 posti auto per unità immobiliare.
- L'accesso al comparto privato edificato dovrà essere opportunamente sistemato, segnalato e autorizzato nel rispetto delle norme di codice della strada, secondo il progetto esecutivo conforme agli elaborati del piano attuativo, da presentare unitariamente all'istanza volta ad ottenere il titolo edilizio per la realizzazione dell'intervento urbanistico-edilizio.
- Standard pubblico = parcheggio pubblico per almeno 593 m²;

Prescrizioni e indirizzi urbanistico-edilizi

Nell'ambito della progettazione degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia e nella loro esecuzione dovranno essere garantiti:

- il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;
- a prescindere dall'accertamento o meno della presenza di area riconducibile a bosco, ai sensi delle definizioni di cui all'art. 3 della L.R. n. 39/2000, nella zona oggetto degli interventi dovranno essere adottate idonee soluzioni per tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e planiziali per garantire la conservazione delle funzioni di continuità paesaggistica con il territorio rurale limitrofo.
- la redazione di studi geologici particolareggiati a supporto dell'intervento con particolare attenzione alla verifica delle condizioni di fattibilità condizionata sia per l'aspetto sismico e geologico/geomorfologico;
- fermo restando il richiamo al rispetto della disciplina in tema di riduzione del consumo di energia in edilizia approvato con deliberazione consiliare n. 74/2017, i nuovi edifici 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 necessari per il rispetto dei punti precedenti, con particolare riguardo:

- all'adozione 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;
- inserimento degli impianti tecnologici di supporto alle uu.ii (quali caldaie, gruppi refrigeranti, e simili), all'interno dell'involucro edilizio;
- all'adozione di idonee canne fumarie e condotti d'evacuazione ai sensi delle vigenti norme in materia, per l'evacuazione dei fumi, vapori e odori; ove sia necessarie più condutture, queste dovranno essere raggruppate organicamente evitando di disseminare le falde di copertura di comignoli in eccesso;
- a contenere o annullare l'esposizione verso gli abitanti all'intorno degli effetti dovuti dall'installazione di sistemi per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, minimizzando l'impatto estetico e visivo, evitando riverberi e riflessi di luce anche in direzione dell'ambiente residenziale circostante;
- in coerenza con la classe attribuita dal PCCA vigente (Cl. III) al contesto ambientale in cui si trova l'area d'intervento, 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(A) 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.
- Al fine di tutelare la risorsa idrica, la progettazione dovrà effettuare il bilancio idrico (entrate/uscite) comprensivo del fabbisogno di acqua per attività diversa dalla quella idropotabile. Il bilancio dovrà consentire la corretta progettazione di sistemi volti alla raccolta e al recupero delle acque meteoriche, di drenaggio e reflue domestiche.
- Per la sua collocazione in ambito urbano servito da pubblica fognatura, le uu.ii. con qualsiasi destinazione devono essere collegate alla fognatura pubblica.

Prescrizioni e indirizzi di natura ambientale e igienico-sanitaria

Nella fase d'esecuzione dei lavori, dovranno essere attuate procedure e particolari cautele per:

- mantenere pulite e curate le aree edificabili, in attesa di essere trasformate, che devono essere ripulite dalle erbe, non essere adoperate per discariche di materiali di risulta né costituire depositi vari visibili da strade e altri spazi pubblici;
- garantire la corretta separazione dello stoccaggio e del deposito di materiali nell'area di cantiere onde evitare miscelazione e inquinamento;
- garantire la corretta disciplina dei rifiuti di cantiere che 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;
- garantire un'adeguata segnalazione e protezione dei cantieri, durante il tempo necessario alla esecuzione dell'opera, curandoli in maniera da non costituire disturbo visivo ed avere un aspetto sempre decoroso.
- al fine di eliminare o ridurre il disturbo per l'ambiente circostante, garantire misure per mantenere le emissioni acustiche dovute ai lavori e ai macchinari impiegati nei limiti imposti dal Piano di Classificazione Acustica Comunale (PCCA) sia per i limiti assoluti che differenziali, con eventuali deroghe soggette a preventiva richiesta all'A.C.;
- ancora per limitare possibili criticità dovute allo spandimento di polveri nell'aria, garantire che durante le lavorazioni sia abbattuta o ridotta al minimo 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 e coprire con teloni i materiali trasportati;
- ai fini della miglior tutela delle risorse idriche, del suolo e del sottosuolo, la conformazione e gestione del cantiere, 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.; così come il rilascio di reflui di lavaggio di betoniere e veicoli a meno che deve avvenire su aree impermeabili di accumulo ai fini del successivo riutilizzo o bonifica;

- alla stessa stregua di cui al punto precedente, realizzare e utilizzare una platea impermeabile per effettuare operazioni di rifornimento carburante e lubrificante ai mezzi;
- per la natura dei luoghi richiedere al comune specifica autorizzazione in caso di necessità di immissione dei reflui di lavaggio e lavorazione nel suolo ovvero nei recettori di superficie, accompagnandola con idonea documentazione atta a dimostrare l'assenza o la minimizzazione degli impatti.
- nella realizzazione dei lavori per l'urbanizzazione e per l'edificazione porre in essere la massima sorveglianza per individuare fonti d'inquinamento non altrimenti e preventivamente conoscibili, al fine di avviare eventuali interventi di bonifica ai sensi di legge;
- Alla fine delle lavorazioni e fermo restando la realizzazione delle opere di trasformazione urbanistico-edilizia autorizzate, le aree utilizzate come cantiere, verificare eventuali contaminazioni e procedere al loro successivo risanamento, ricollocando di terreno vegetale accantonato in precedenza e ripristinare la vegetazione d'alto fusto originale, e ricostruire il reticolo idraulico minore, ove compromesso dalle lavorazioni effettuate. Il sotterramento di materiale edile di risulta dalle lavorazioni di cantiere, di qualsiasi natura, equivale ad abbandono di rifiuti come definito dall'art. 192 del D.Lgs. n. 152/2006;
- Ove sia necessario prevedere accessi diretti all'area di cantiere anche in via meramente temporanea, diversi da quelli già in uso per fini privati per l'area d'interesse, il posizionamento di eventuali barriere e cancelli comunque denominate e costituite, dovranno essere autorizzate e posizionate in accordo con il comune.