

COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO
Provincia di Pisa

**PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO “FONTANELLE DI LEVANTE”
ALL'INTERNO DELLA S.P. “ROMANINA”
UTOE N. 3 “FONTANELLE”**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

per approvazione
(modifiche evidenziate in colore azzurro)

Art. 1

Generalità e applicazione

1. Gli interventi edificatori all'interno del comparto "Fontanelle di levante" all'interno della via Romanina nella U.T.O.E. n.3 "Fontanelle", 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. Ove se ne presenti la necessità, il **Settore "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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. L'area edificabile, in attesa di essere trasformata, e tutte le aree libere, deve avere sempre un aspetto decoroso, ripulita dalle erbe, non essere adoperata per discariche di materiali di risulta né costituire depositi vari visibili da strade e altri spazi pubblici.
8. 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.
9. 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.
10. I singoli 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.
11. Al fine di eliminare o ridurre il disturbo per le poche abitazioni residenziali circostanti, 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 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.

12. 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).

13. 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 nella caratterizzazione dei suoli, al fine di avviare eventuali interventi di bonifica ai sensi di legge.

14. 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 – Prescrizioni per la gestione del rischio idraulico

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. La progettazione architettonica dovrà essere improntata sul concetto di unitarietà architettonica all'interno dell'ingombro massimo rappresentato nel piano attuativo. L'unitarietà compositiva e morfologica del fabbricato e dei suoi componenti è condizione imprescindibile e inderogabile, seppure realizzato in fasi successive, anche indipendenti, con distinti titoli edilizi 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. Il progetto dei fabbricati oggetto di idonei titoli edilizi, deve quindi presentare la soluzione progettuale d'insieme comprendente le sistemazioni esterne.

3. [In ordine alla definizione delle soluzioni per la messa in sicurezza idraulica degli interventi, la quota di sicurezza idraulica di riferimento della quota di calpestio del nuovo o nuovi fabbricati dovrà risultare ad un livello superiore di almeno 30 centimetri rispetto alla quota della piattaforma stradale ferroviaria della linea Firenze-Pisa posta in fregio al lato Nord del comparto d'intervento.](#)

4. [Le valutazioni e il dimensionamento delle opere necessarie a garantire l'invarianza idraulica degli interventi dovranno essere sviluppate e prodotte unitamente alla documentazione facente parte dell'istanza volta ad ottenere i titoli edilizi per eseguire gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, tenendo conto degli esiti dell'istruttoria eseguita dal Genio Civile Valdarno Inferiore sulla documentazione deposita ai sensi e per le finalità del D.P.G.R. n. 53/R/2011 \(cfr. depositi nn. 375 e 376 del 19 agosto 2019\).](#)

5. 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:

- 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;

- I paramenti esterni dovranno presentare finiture costituite da materiale con particolari requisiti e garanzie di durabilità 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.

6. Gli interventi di coloritura 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.).

7. E' ammessa la sola destinazione logistico-produttiva, fermo restando la possibilità di realizzare alloggi per la custodia o la vigilanza dell'azienda nel limite massimo totale di 140 m² di SUL.

Art. 4

Disciplina per il benessere e lo sostenibilità energetica e ambientale

1. Il nuovo complesso produttivo 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. Sono prescritte le seguenti caratteristiche da riscontrare negli elementi compositivi e descrittivi del progetto edilizio;

- presenza 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;
- presenza di impianto centralizzato ad elevata efficienza con l'installazione di dispositivi per la contabilizzazione dei consumi e la termoregolazione nei locali/ambienti di lavoro e nelle zone funzionali all'attività di carico-scarico delle merci.

2. Gli impianti tecnologici d'ausilio del complesso logistico-distributivo (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 [in danno dei residenti nelle aree circostanti, come risultante da quanto prodotto](#) dal sistema e dai singoli componenti e minimizzando l'impatto estetico e visivo, evitando riverberi e riflessi di luce anche in direzione delle poche abitazioni residenziali circostanti. 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. Ove il complesso preveda anche spazi conviviali per la preparazione e il consumo di pasti ovvero locali cucina, nonché i servizi destinati agli addetti, devono per 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.

5. L'illuminazione diurna dei locali deve essere preferibilmente naturale e diretta. Possono usufruire di illuminazione artificiale i locali non destinati alla permanenza di persone, gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno complesso, servizi igienici che dispongono di aerazione attivata.

6. 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.

7. 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.

8. Al fine di tutelare la risorsa idrica dell'area [e compatibilmente con quanto indicato all'art. 3](#), 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”.

9. Per la sua collocazione in ambito urbano servito da pubblica fognatura, i servizi igienici del complesso 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. **Altezze maggiori potranno essere autorizzate solo a seguito di motivata richiesta per ragioni di sicurezza o per la particolare attività del complesso produttivo.** 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 del complesso logistico-distributivo 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 o di uso pubblico.

Art. 6

Accesso e parcheggi privati

1. L'accesso al comparto privato e al complesso **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.** Stante la particolare conformazione data nel progetto del piano attuativo in fregio **a strade pubbliche**, ove sia necessario prevedere accessi diretti da queste anche in via meramente temporanea, eventuali barriere, comunque denominate e costituite, dovranno essere posizionate in accordo con gli enti proprietari delle strade pubbliche.

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

3. I posti per auto e automezzi indicati nel progetto sono conformi e necessari alla sola destinazione produttiva, per le peculiarità d'uso del realizzando complesso.

4. Trattandosi di dotazioni funzionali all'attività produttiva, non è ammesso il frazionamento di aree interne da destinare a spazi di parcheggio per finalità od uso diverso **ed** estranee al complesso.

Art. 7

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 [piano attuativo](#) approvato