Comune di Monteverdi Marittimo

Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE 2019

Progettista: Arch. Massimo Bartolozzi

Firmato digitalmente da

MASSIMO BARTOLOZZI

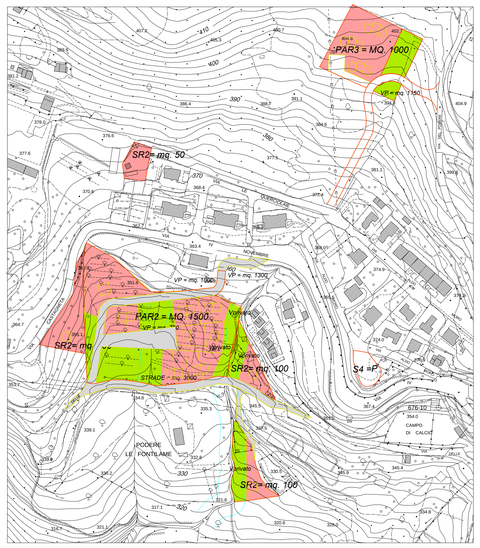
CN = BARTOLOZZI MASSIMO
O = Ordine Architetti di Pisa
C = IT

Limite ambiti delle nuove previsioni del R.U.

Tavola n. 1 - Capoluogo scala 1:2000
UTOE 6 - QUADRO 6 E QUADRO 7
STATO ATTUALE

UTOE 6 - Quadro 6 - STATO ATTUALE

(adeguamenti alla pronuncia della Conferenza paritetica interistituzionale del 04.10.2012 e del 20.11.2012)



scala 1/2000

PAR 2 - Area compresa tra la via provinciale a nord ed a ovest, il botro del Pelato a est e strada vicinale a sud.
Si prevede una riorganizzazione ed ampliamento della zona residenziale posta a sud ovest dell'abitato, l'intervento è localizzato principalmente in loc. Le Fontilame, in un terreno posto in leggero declivio verso sud.
La nuova previsione, oltre a ricucire il tessuto edilizio esistente, dovrà assicurare una nuova viabilità di circuitazione, collegandosi alla provinciale.
Le previsioni insediative devono essere localizzate in adiacenza ai fabbricati esistenti nella parte più elevata del sito evitando la dispersione dei nuovi fabbricati. Il nuovo insediamento, coerentemente con quanto previsto dalla scheda di paesaggio del PIT, non deve occludere le visuali panoramiche percepibili dal centro storico di Monteverdi.
La tipologia ammessa, con case isolate o binate secondo lo schema dell'edilizia esistente, prevedrà massimo due piani fuori terra. La nuova edificazione non dovrà alterare le visuali paesaggistiche percepibili dagli edifici esistenti lungo la via IV novembre.
S.L.P. per residenza (superficie lorda di pavimento) mq. 1500 (50 mq/ab).
SLP per unità immobiliare: minimo mq. 80;
Hmax = edifici ad un piano ml. 4,00; edifici a due piani ml. 7,00.
Distanza dai confini e dalle strade ml. 5,00.
Parcheggi pertinenziali: n° 2 posti auto per unità immobiliare da reperire all'interno del lotto di pertinenza.
S.L.P. per attività urbane (superficie lorda di pavimento) mq. 90 (3 mq/ab) da utilizzare nell'Utoe.
La nuova espansione residenziale dovrà essere realizzata mediante lo strumento del piano attuativo convenzionato.

SR 2 - Area di saturazione residenziale in via La Fontilame
L'area delle Fontilame è stata individuata dal precedente strumento urbanistico come la naturale espansione dell'abitato di Monteverdi. Gli interventi previsti intendono ricucire il tessuto urbano esistente con quelle aree di frangia rimaste inedificate.
Le previsioni insediative devono essere localizzate in adiacenza ai fabbricati esistenti nella parte più elevata del sito evitando la dispersione dei nuovi fabbricati. I nuovi insediamenti, coerentemente con quanto previsto dalla scheda di paesaggio del PIT, non devono occludere le visuali panoramiche percepibili dal centro storico di Monteverdi.
S.L.P. complessiva per residenza (superficie lorda di pavimento) mq. 350 (50 mq/ab). In cartografia sono indicate le quantità di SLP per ogni singolo intervento.
SLP per unità immobiliare: minimo mq. 80;
Hmax = edifici ad un piano ml. 4,00; edifici a due piani ml. 7,00.
Distanza dai confini e dalle strade ml. 5,00.
Parcheggi pertinenziali: n° 2 posti auto per unità immobiliare da reperire all'interno del lotto di pertinenza.
S.L.P. per attività urbane (superficie lorda di pavimento) mq. 21 (3 mq/ab) da utilizzare nell'Utoe.
La tipologia ammessa, con case isolate secondo lo schema dell'edilizia esistente, prevedrà massimo due piani fuori terra.
La nuova edificazione è ammessa solo per la realizzazione di prima casa destinata a civile abitazione di nucleo familiare residente nel comune di Monteverdi M.mo, i cui componenti non siano proprietari di altra abitazione nel territorio comunale, o titolari di altro diritto reale avente ad oggetto il godimento di un immobile ad uso abitativo.

PAR 3 - Area adiacente il P.A. La Quercioiale a nord est.
S.L.P. per residenza (superficie lorda di pavimento) mq. 1000 (50 mq/ab).
SLP per unità immobiliare: minimo mq. 80;
Hmax = edifici ad un piano ml. 4,00; edifici a due piani ml. 7,00.
Distanza dai confini e dalle strade ml. 5,00.
Parcheggi pertinenziali: n° 2 posti auto per unità immobiliare
S.L.P. per attività urbane (superficie lorda di pavimento) mq. 60 (3 mq/ab) da utilizzare nell'Utoe.
La tipologia ammessa, con case isolate o raggruppate secondo lo schema dell'edilizia esistente, prevede massimo due piani fuori terra. La nuova edificazione deve rispettare l'andamento morfologico dei terreni evitando sbancamenti ed utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica per le opere esterne.
La tipologia ammessa, con case isolate o raggruppate secondo lo schema dell'edilizia esistente, prevedrà massimo due piani fuori terra.
L'intervento è subordinato al completamento della viabilità di collegamento tra la SR 329 e la via del podere.
La nuova viabilità di accesso deve privilegiare l'utilizzo del tracciato viario esistente.
La nuova espansione residenziale dovrà essere realizzata mediante lo strumento del piano attuativo convenzionato.

S4 - Parcheggi pubblici
Realizzazione di un parcheggio pubblico in via A. Moro.
L'intervento verrà attuato tramite progetto dell'A.C.

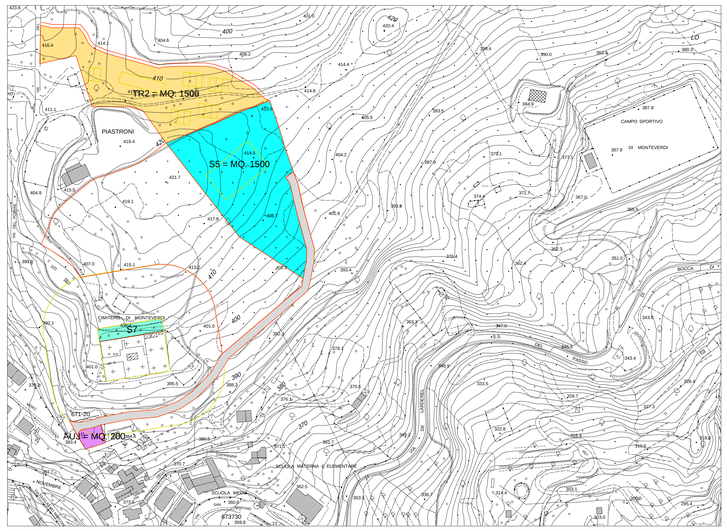
Le trasformazioni previste potranno avvenire a condizione che possano essere soddisfatte le nuove necessità derivanti dal carico urbanistico relativamente a:

- approvvigionamento idro-potabile attraverso l'ammodernamento ed il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto comunale;
- approvvigionamento idrico per eventuali altri usi (giardinaggio, usi non domestici, ecc.) attraverso la riutilizzazione dell'acqua reflua del depuratore e la riutilizzazione delle sorgenti presenti sul territorio con opportune opere di captazione ed eventuali invasi di accumulo;
- potenziamento dell'impianto di fognatura comunale e dell'impianto di depurazione e fitodepurazione posto a valle del centro urbano;
- adeguamento della raccolta e smaltimento dei rifiuti;
- contenimento dei consumi energetici.

scala 1/2000

UTOE 6 - Quadro 7 - STATO ATTUALE

(adeguamenti alla pronuncia della Conferenza paritetica interistituzionale del 04.10.2012 e del 20.11.2012)



scala 1/2000

AU 3 - Parcheggi privati
Realizzazione di parcheggio privato interrato in prossimità della viabilità storica pedonale di accesso all'area cimiteriale.
Distanza dai confini ml. 5,00
Distanza dalle strade : allineamenti preesistenti.
S.L.P. per attività urbane (superficie lorda di pavimento) mq.200 (da attività urbane residue).
Hmax = edifici ad un piano ml. 4,00.

TR 2 - Nuove previsioni per insediamenti turistico-ricettivi
In località Piastroni è già operante una struttura turistico-ricettiva che R.U. intende potenziare.
S.L.P. per attività turistico ricettive (superficie lorda di pavimento) mq.1500 per un massimo di 33 posti letto.
SLP (superficie lorda di pavimento) vedi indicazione nelle tavole del RU;
Hmax = edifici ad un piano ml. 4,00;
Distanza dai confini e dalle strade ml. 5,00.
Parcheggi pertinenziali: mq. 1000.
La tipologia ammessa, secondo lo schema dell'edilizia esistente, prevedrà un piano fuori terra.
La previsione dovrà essere realizzata mediante permesso a costruire convenzionato per la compartecipazione alla realizzazione della viabilità di accesso a sud del cimitero comunale ed il mantenimento dei collegamenti relativi alla viabilità secondaria indicata nella tavola di riferimento.
Gli interventi potranno essere realizzati a condizione che le nuove strutture possano essere soddisfatte le nuove necessità derivanti dal carico urbanistico relativamente a:

- approvvigionamento idro-potabile;
- approvvigionamento idrico per eventuali altri usi (giardinaggio piscina, usi non domestici, ecc.) attraverso la riattivazione delle sorgenti presenti in loco;
- realizzazione di impianto fognario e di un depuratore e/o fitodepuratore commisurato alle esigenze dell'insediamento da localizzarsi in un ambito che non rivesta particolare valore dal punto di vista ambientale-paesaggistico, comunque mitigando l'impatto visivo con opportuni schermi di verde;
- adeguamento della raccolta e smaltimento dei rifiuti;
- contenimento dei consumi energetici.

S5 - Attrezzature scolastiche
Palestra a supporto delle attività didattiche site nel Capoluogo.
S.L.P. di attrezzature per l'istruzione (superficie lorda di pavimento) mq. 1500.
Hmax = funzionale alla tipologia dell'intervento.
Distanza dai confini e dalle strade ml. 5,00.
All'interno della zona devono essere individuate quantità di parcheggi adeguati al numero di ospiti previsti per l'attività.
Tipologia funzionale, con edificio isolato, un piano fuori terra.
L'intervento verrà attuato dall'A.C. L'Intervento è subordinato al completamento della viabilità di collegamento tra la SR 329 e la via del podere.

S7 - Attrezzature pubbliche: Cimitero
Ampliamento del cimitero comunale di Monteverdi M.mo localizzato lungo il lato Nord e costituito da un elemento architettonico composto da moduli prefabbricati collegati attraverso un corridoio che fiancheggia il muro di cinta esistente.

scala 1/2000