

# PIANO OPERATIVO



**Comune di Montemurlo**  
Provincia di Prato

# PO

*stato modificato*

*marzo 2019*

**QP - quadro progettuale**

*Schede degli interventi  
di trasformazione urbana (AT)*

**QP 02**

**allegato B**



**Sindaco**

Mauro Lorenzini

**Assessore all' Urbanistica**

Giorgio Perruccio

**Responsabile del procedimento**

Giacomo Dardi

**Garante dell' Informazione e Partecipazione**

Sara Tintori

**Gruppo di progetto**

Daniela Campolmi

*responsabile Urbanistica*

Maria Grazia La Porta

*responsabile Pianificazione intermedia*

Sara Pescioni

Luca Agostini

**Consulenti**

*Aspetti ambientali - VAS*

Andrea Giraldi

*Sistema informativo*

Idp progetti gis

*Aspetti socio-economici*

Mauro Lombardi

Marika Macchi

Annalisa Tonarelli

*Aspetti geologici*

Gaddo Mannori

Ferruccio Capecchi

Alessandra Mucci

*Aspetti idraulici*

Davide Settesoldi

**Contribuiti di settore**

**Settore edilizia privata -SUAP**

Sandra Vannucci

Claudia Baroncelli

Cristiano Nastasi





## Indice

### **UTOE 1 – Montemurlo..... pag. 1**

**AT1\_01 Bicchieraia** - Ristrutturazione urbanistica in ex area produttiva

**AT1\_02 Pieratti** - Nuova edificazione residenziale

**AT1\_03 Alfieri 1** - Sostituzione edificio produttivo

**AT1\_04 Alfieri 2** - Riqualificazione insediativa in area mista

**AT1\_05 Morecci 1** - Nuova edificazione e recupero edificio colonico

**AT1\_06 Morecci 2** - Nuova edificazione residenziale

**AT1\_08 Leoncavallo** - Nuova edificazione residenziale

**AT1\_09 Udine** - Sostituzione edificio artigianale

**AT1\_10 Centro Civico** - Progetto di innovazione urbana M+M

**AT1\_11 Rosselli** - Nuovo insediamento commerciale e residenziale

**AT1\_12 Barzano** - Nuova edificazione residenziale

**AT1\_13 Ragno** - Sostituzione edificio artigianale

**AT1\_14 Giglio** - Riqualificazione residenziale in area mista

**AT1\_15 Pacinotti** - Sostituzione edificio artigianale

**AT1\_16 Lavoro** - Sostituzione edificio artigianale

**AT1\_17 Mazzini** - Nuova edificazione residenziale

**AT1\_18 La Querce** - Ampliamento maneggio

**AT1\_19 S. Carlo** - Recupero complesso storico

**AT1\_20 Ricasoli** - Riqualificazione e sostituzione edilizia al Mulino

**AT1\_21 Arno** - Sostituzione di edificio produttivo

**AT1\_22 Montalese** - Nuova edificazione residenziale al Mulino

**AT1\_23 Bixio** - Sostituzione edificio residenziale

### **UTOE 2 – Bagnolo.....pag. 109**

**AT2\_01 Ambalagi** - Riqualificazione residenziale

**AT2\_02 Podere Vivaio** - Recupero del complesso per funzioni turistico-ricettive

**AT2\_03 Labriola** - Recupero edifici artigianali

**AT2\_04 Lippi** - Nuova edificazione residenziale

**AT2\_05 Di Vittorio** - Nuova edificazione produttiva

**UTOE 3 – Oste.....pag. 133**

**AT3\_01 Cafaggio** - Ampliamento maneggio

**AT3\_02 Pisa** - Nuova edificazione residenziale ed ERS

**AT3\_05 Industria** - Nuova edificazione produttiva

**AT3\_06 Agricoltura** - Nuova edificazione produttiva

**AT3\_07 Parugiano di sotto** -Nuova edificazione produttiva

**AT3\_09 Strozzi** - Nuova edificazione residenziale

**AT3\_10 Pomeria** - Sostituzione edificio produttivo

**AT3\_11 Milano** - Nuova edificazione residenziale ed ERS

**AT3\_12 Adda** - Sostituzione edificio artigianale

**AT3\_14 Centro Oste** - Riqualificazione insediativa per funzioni terziarie e servizi

**AT3\_15 Siena** - Nuova edificazione produttiva e Impianto recupero rifiuti

**UTOE 4 – Monteferrato.....pag. 185**

**AT4\_01 Casa Cave** - Recupero edificio rurale per funzioni turistico-ricettive

**AT4\_02 Campo solare** - Nuova area ricreativa

# UTOE 1 - Montemurlo





# AT1.01 Bicchieraia



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

### Ubicazione

via Bicchieraia

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 110.400

SUL esistente stimata: mq 14.000 produttiva

mq 2.500 volumi precari

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea C

### Dimensionamento PS

Quantità realiive al Piano Attuativo approvato

### Atti urbanistici vigenti

Piano particolareggiato approvato con DCC n. 41 del 6/7/2006 e successive varianti

# AT1.01 Bicchieraia

## Descrizione e obiettivi

L'intervento interessa un'area che si estende dall'antico Borgo di Pieratti verso Nord, fino al confine dell'Area Naturale del Monteferrato e riguarda una vasta zona lungo la via Bicchieraia; l'area è stata oggetto di un Piano Particolareggiato, approvato con DCC n. 41 del 6/7/2006 e successive varianti.

Alcuni degli interventi edilizi previsti dal Piano particolareggiato sono stati eseguiti, e nuovi edifici residenziali hanno sostituito capannoni industriali dismessi; ma mancano ancora da realizzare alcuni progetti di riqualificazione insediativa molto importanti, che se portati a termine consentiranno di rendere quest'area completamente recuperata e rigenerata, con funzioni adeguate al contesto territoriale in cui ricade.

In particolare a nord dell'area di intervento è prevista la realizzazione di una struttura socio sanitaria di interesse sovra comunale.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Sono confermate le quantità del Piano Particolareggiato, approvato con DCC n. 41 del 6/7/2006 e successive varianti. Il parametro dimensionale utilizzato per le edificazioni è la SIp, così come definita dal PRG 1995, vigente all'epoca della stesura del Piano Particolareggiato.

Spazi scoperti di uso pubblico mq 56.357 di cui

- a verde mq 22.075

- a parcheggi pubblici mq 9.886

- piazze e percorsi mq 8.604

- attrezzature sportive pubbliche (Ps) mq 15.792

Residenza mq 23268

Uffici e commercio mq 2990

Servizi e Attrezzature di uso pubblico mq 3300

Attrezzature sportive, tempo libero e ristoro mq 2730 di cui 2000 da destinare a servizi sportivi.

Parcheggi privati nella quantità prevista dalle nta del PO.

L'intero intervento si attua attraverso 7 Unità minime di intervento nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

### Unità minima intervento n. 1A

- SIp mq. 3300 di servizi e attrezzature di uso pubblico, limitatamente alle destinazioni Sh, Sb ed Sr, così come definite dalle Nta del PO.

H max servizi e attrezzature ml 4,00

H max residenza socio-sanitaria ml 7,70

- SIp max mq. 570 di residenza, destinata a nuove modalità di housing per giovani coppie e popolazione anziana

H max ml 4,00

*Spazi pubblici*

Sup. min. verde pubblico mq 1.110

Sup. min. parcheggi pubblici mq 1.125

altre superfici pubbliche mq 935

Gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.

### Unità minima intervento n. 1B

- SIp max destinata a sport e ristoro mq 2530, di cui 2000 mq da destinare a Ss- Servizi sportivi coperti.

- SIp max mq.930 residenza, destinata a nuove modalità di housing per giovani coppie e popolazione anziana

- attrezzature sportive scoperte mq 15.792

H max servizi e attrezzature ml 10,60

H max annessi ml 4,00

H max residenza ml 7,00

*spazi pubblici*

Sup. min. verde pubblico mq 3.220

Sup. min. parcheggi pubblici mq 3.045

altre superfici pubbliche mq 1.179

Tali interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.

#### **Unità minima intervento n. 2**

Intervento di iniziativa privata già realizzato.

Resta da attuare l'intervento di iniziativa pubblica riguardante la realizzazione degli orti urbani.

#### **Unità minima intervento n. 3 - PEEP**

Intervento realizzato

#### **Unità minima intervento n. 4**

Slp max residenza mq 2200

Slp max commercio mq 1390 mq, con una

Sup. vendita (Sv) max di 900 mq

H max edificio residenziale ml 12,30

H max edificio commerciale ml 8.00

*spazi pubblici*

sup. min. verde pubblico mq 1410

sup. min. parcheggi pubblici mq 750

altre superfici pubbliche mq 800

In caso di mancato accordo di tutti i proprietari, a seguito di invito dell'Amministrazione comunale a realizzare l'intervento unitariamente, potrà essere ritenuta conforme al piano particolareggiato, una soluzione alternativa che potrà prevedere, a parità di capacità edificatoria, la parziale demolizione degli edifici esistenti e la ristrutturazione per commercio di quelli conservati.

In particolare potranno essere previste due sub - UMI così dimensionate:

#### **Unità minima intervento n. 4a** (F. 14, p.lle 526 e 527)

Ristrutturazione dell'edificio artigianale esistente, con parziale demolizione e possibilità di parziale rialzamento fino a due piani per recupero della Slp demolita nel rispetto delle seguenti quantità:

Slp max commercio 1390 mq, con una Sup. vendita (Sv) max di 900 mq

H max edificio ml 8,00

#### **Unità minima intervento n. 4b** (F. 14, p.lle 399, 528, 529 530 in parte e 1217)

Sostituzione degli edifici esistenti nel rispetto delle seguenti quantità:

Slp max residenza mq 2200

H max edificio ml 12,30

#### **Unità minima intervento n. 5**

Slp max residenza mq 5347

Slp max per commercio 1290, con una Sup. vendita (Sv) max di 1000 mq (a seconda del tipo di struttura di vendita insediata, piccola o media, dovrà essere ritrovata la necessaria quantità di parcheggi di relazione come previsto dalle nta del PO.

Slp max per direzionale mq 200

H max edificio residenziale ml 12.40

H max edificio commerciale pari all'esistente E' ammessa la realizzazione di piccoli locali a servizio delle singole unità abitative, poste all'ultimo piano, nella quantità max pari al 20% della superficie complessiva del lastrico solare.

*Spazi pubblici*

sup. min. verde pubblico mq 2500

sup. min. parcheggi pubblici mq 1600

altre superfici pubbliche mq 2500

#### **Unità minima intervento n. 6**

Intervento realizzato

#### **Modalità di attuazione**

Piano Particolareggiato approvato con DCC n. 41 del 6/7/2006 e successive varianti, che individua le modalità attuative degli interventi, gli assetti insediativi, le indicazioni progettuali, nonché le eventuali disposizioni tecniche di dettaglio.

In apposite convenzioni saranno regolati tutti gli aspetti riguardanti la realizzazione e la cessione delle aree

destinate alle urbanizzazioni delle singole Unità minime di intervento.

Sono da considerarsi invariante il progetto di suolo indicato nelle tavole e nelle NTA del Piano Particolareggiato approvato.

### **Disposizioni particolari**

Fermo restando il rispetto degli allineamenti individuati in ogni singola UMI, sui quali dovranno attestarsi i singoli edifici, sugli altri lati, in fase di definizione del progetto architettonico, è consentita una variazione dimensionale planimetrica dell'ingombro del 10%. In questo caso dovranno comunque essere rispettate le altre caratteristiche del tipo edilizio, le distanze dai confini e/o da altri elementi determinanti il rispetto delle distanze, le quote max di slp nonché il progetto di suolo e le relative superfici. Dagli obblighi di allineamento sono da considerarsi escluse le parti interrato. Le destinazioni d'uso individuate per ciascuna UMI non potranno essere variate, così come la loro quantità massima. Non sono consentite altresì compensazioni fra le quantità di Slp assegnate ad ogni singola destinazione .

L'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare con i caratteri architettonici ed ambientali del contesto.

### **Opere e attrezzature di interesse pubblico**

Gli attuatori degli interventi devono realizzare direttamente le opere di urbanizzazione indicate per ciascuna UMI. Tali opere sono previste sia entro il perimetro di ogni UMI che sulle aree degli adiacenti resedi stradali esistenti, alcuni già inseriti nelle disponibilità comunali; ad opere completate tali aree dovranno essere gratuitamente cedute all'Amministrazione Comunale.

### **Prescrizioni e mitigazioni ambientali**

I nuovi edifici, dovranno essere progettati secondo quanto disposto dall'art. 4 dell'allegato 4 " Edilizia sostenibile e sostenibilità ambientale" del Regolamento Edilizio, in particolare dovranno utilizzare tecnologie a basso consumo energetico e a minor impatto ambientale tramite:

1. l'individuazione di soluzioni tecniche di ottimizzazione dei fabbisogni energetici complessivi;
2. l'individuazione di soluzioni tecniche finalizzate a garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica;
3. l'adozione di strumenti di mitigazione e compensazione ambientale che integrino le tecnologie di gestione, recupero, infiltrazione e smaltimento in superficie delle acque meteoriche;
4. l'individuazione di appositi ed adeguati spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti (isole ecologiche, aree per ubicazione di campane e cassonetti, spazi per il transito e la manovra dei mezzi adibiti alla raccolta);
5. l'individuazione di misure specifiche di riduzione e mitigazione delle condizioni presenti di rumorosità e di inquinamento atmosferico;
6. Gli spazi carrabili dovranno essere dotati di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia. Le acque dovranno essere recapitate nell'apposita fognatura;
7. La realizzazione delle piste ciclabili previste dovrà tener conto dei "Principali criteri e standard progettuali per le piste ciclabili" Circolare del ministero dei lavori pubblici n 432/93 e delle "linee guida per la progettazione degli itinerari ciclabili" e di quanto previsto all'art 157- Percorsi ciclo pedonali - delle Nta del RU. 8. gli interventi che prevedono il recupero e/o la riqualificazione di aree produttive dismesse/ cantieri edili devono essere preliminarmente programmate ed eseguite idonee verifiche ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi ed a valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale.
9. gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti devono essere subordinati ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico;

In particolare nell'elaborazione del piano particolareggiato e successive varianti dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, Prescrizioni ambientali".

### **Disciplina valida alla scadenza del Piano Particolareggiato**

Alla scadenza del Piano particolareggiato e successive varianti, per gli interventi nelle UMI per i quali non è stata firmata la convenzione attuativa valgono le norme stabilite dal PO nella presente scheda.

# AT1.01 Bicchieraia

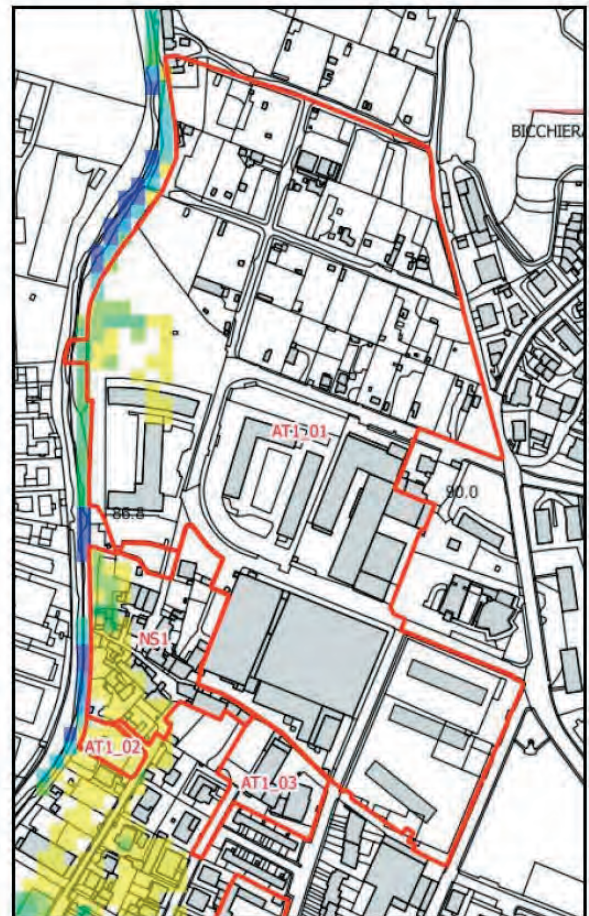
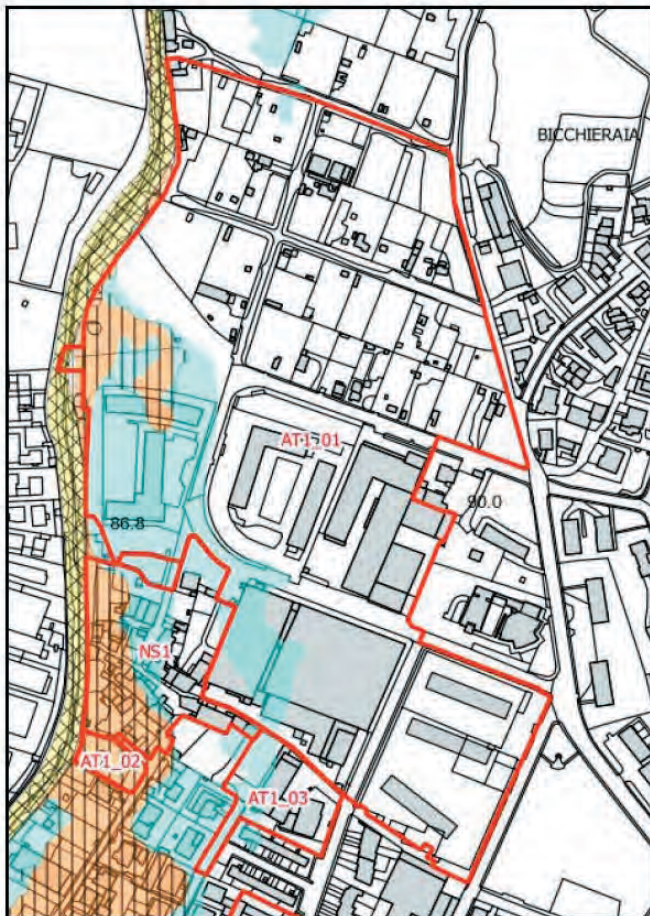
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>	<b>F2i</b>	<b>F4.2i</b>				<b>F2s</b>	

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Moto severa

Battenti (m)
<0.1
0.1-0.2
0.2-0.3
0.3-0.5
0.5-1.0
1.0-1.5
1.5-2.0
>2.0



# AT1.01 Bicchieraia

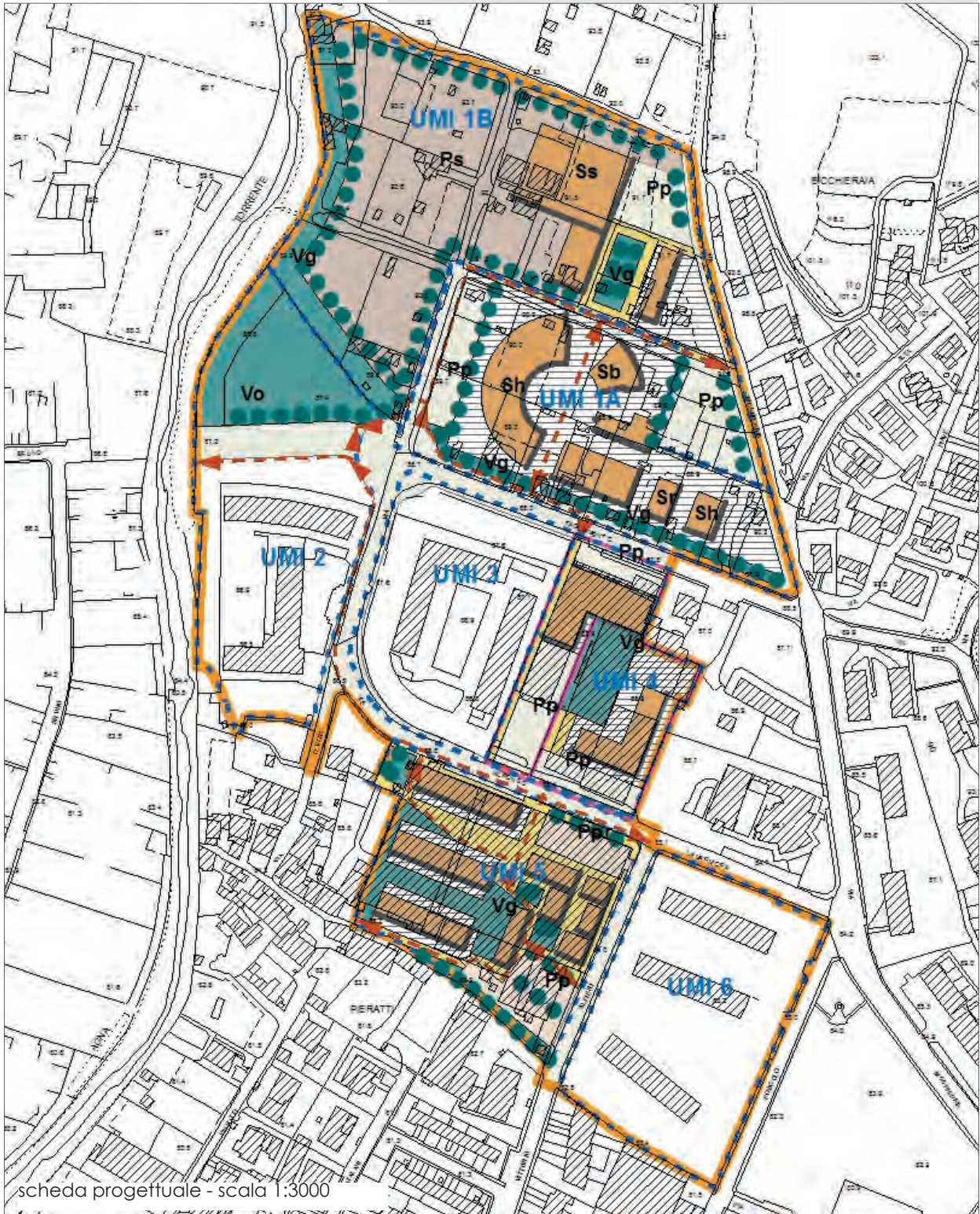
Le condizioni di fattibilità riportate di seguito si riferiscono a quanto prescritto in fase di Piano Attuativo di recente approvazione.

L'unica porzione dell'area di Piano ricadente in pericolosità I3 (allagamenti per Tr200) corrisponde ad una porzione della UMI2; si tratta di un'area già convenzionata ed edificata nella quale l'unico intervento residuo è un tratto viario.

E' stata comunque inserita una classificazione di fattibilità idraulica che tiene conto della LR41/18 per l'intervento urbanistico residuo e per le opere edilizie sull'edificato già realizzato.

In merito alla viabilità in progetto presente nella UMI2 ancora da realizzare la sua attuazione dovrà tener conto del rialzamento del piano stradale della quota media del battente idraulico per Tr200 (10 cm) oltre un franco di sicurezza pari a cm 30. Il non aggravio delle aree circostanti potrà essere garantito mediante il recupero dei volumi sottratti all'espansione. A titolo indicativo tali volumi (circa 32 mc) potranno essere recuperati anche semplicemente lungo i fossi di guardia adiacenti alla stessa viabilità.

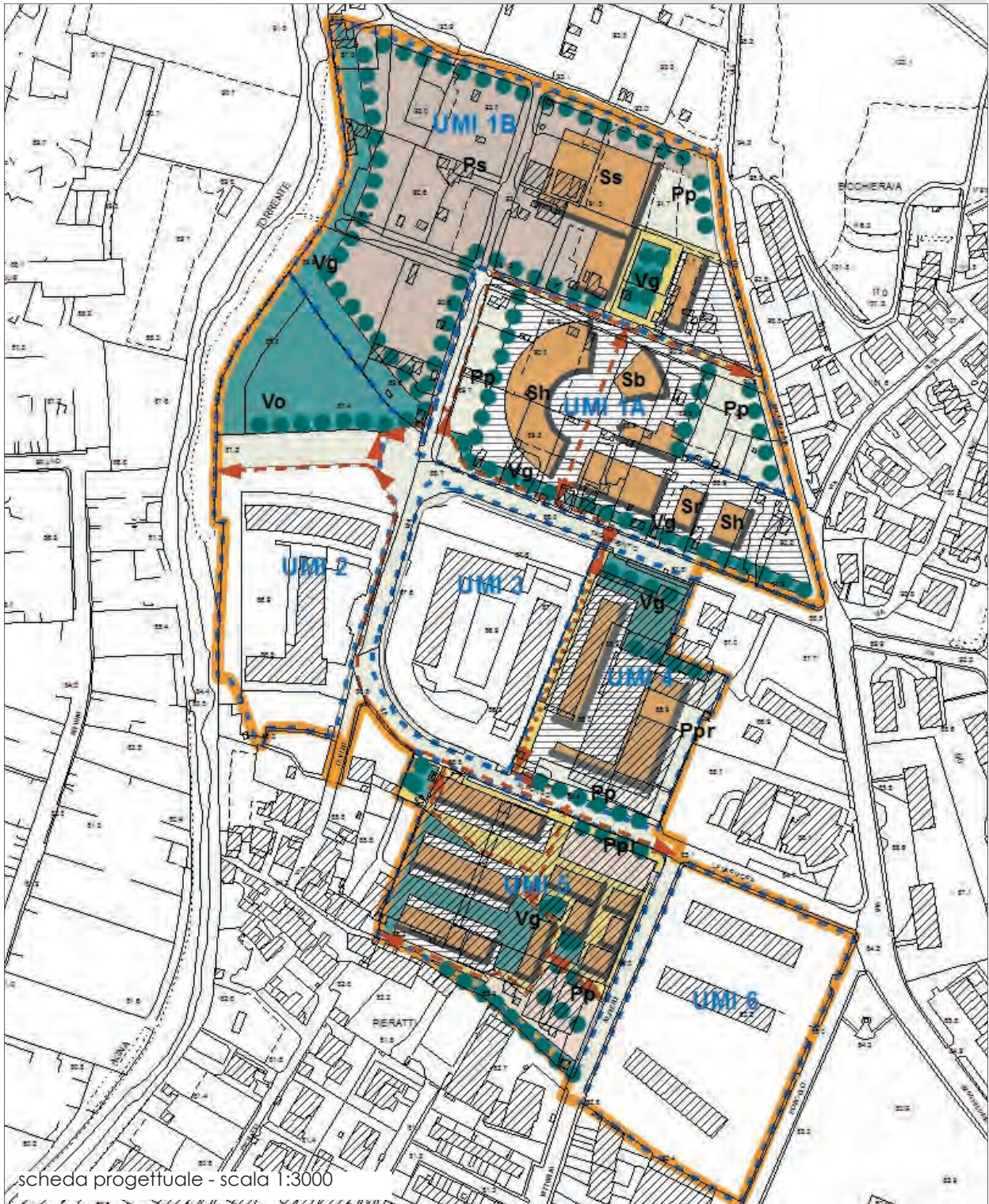
# AT1.01 Bicchieraia



## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# AT1.01 Bicchieraia



## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici



# AT 1.02 Pieratti



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

**ubicazione**  
via Borgo Pieratti

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 1180

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea B

**Dimensionamento PS**  
Nuova edificazione

# AT 1.02 Pieratti

## **Descrizione e obiettivi**

L'area è situata lungo via Borgo Pieratti, a sud del nucleo storico di Pieratti, e confina ad ovest con il torrente Agna e il Comune di Montale.

Si tratta di un lotto ineditato, il cui completamento edilizio consentirebbe la realizzazione di un parcheggio pubblico, che contribuirebbe a risolvere i problemi del borgo densamente abitato.

## **Dimensionamento e destinazioni d'uso**

Realizzazione di un edificio residenziale nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

S.E. max 450 mq

Sc mq 180

H max 9,50 m

Parcheggi privati nella quantità prevista dalle Nta del PO

Destinazione d'uso: residenza

## **Modalità di attuazione**

Intervento diretto convenzionato

## **Opere e attrezzature di interesse pubblico**

I soggetti attuatori dell'intervento dovranno realizzare e cedere un parcheggio pubblico alberato pari ad almeno 280 mq.

## **Prescrizioni ambientali**

Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio residenziale dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT 1.02 Pieratti

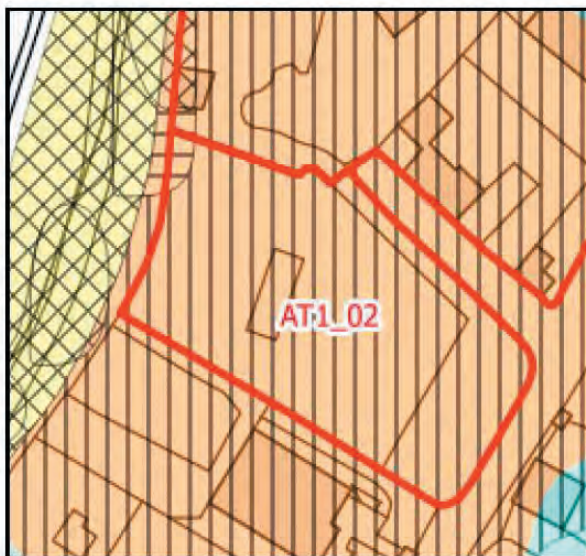
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>						<b>F4.1i</b>				<b>F2s</b>	

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

Battenti (m)
<0.1
0.1-0.2
0.2-0.3
0.3-0.5
0.5-1.0
1.0-1.5
1.5-2.0
>2.0

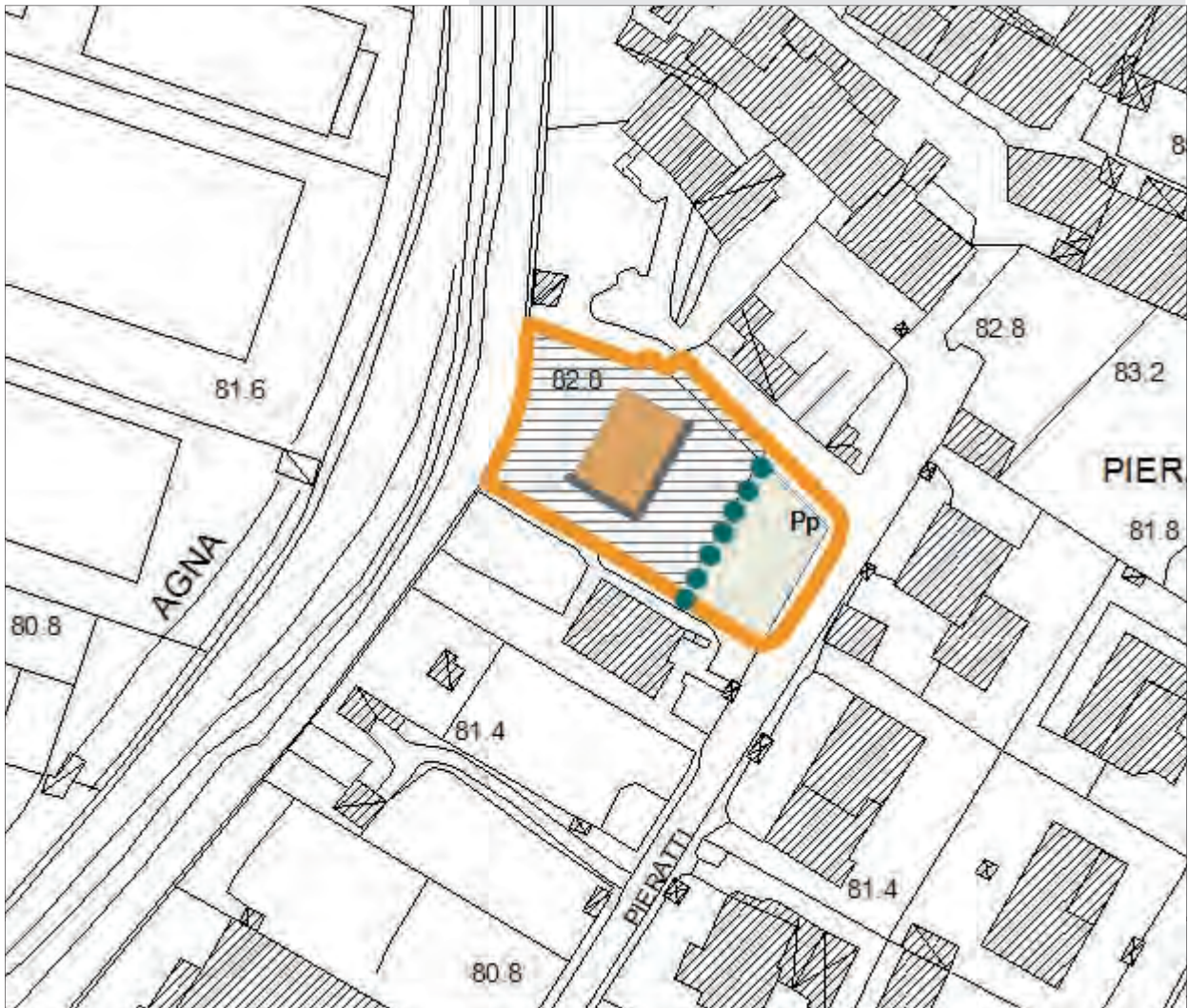


La realizzazione degli interventi è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza ex art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018 e senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

Data l'entità dei battenti (entro i 10 centimetri) e la superficie del comparto urbanistico interessato dall'edificazione, risulta evidente che gli interventi edilizi di progetto sono fattibili senza particolari problematiche progettuali. L'attuazione del comparto passerà attraverso un Intervento Diretto Convenzionato. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini. A titolo indicativo il progetto dovrà garantire la trasparenza idraulica tramite l'esecuzione di recinzioni permeabili ed evitando ristagni di acqua in aree intercluse.

Le aree destinate a parcheggi in superficie non necessitano di interventi di sopraelevazione, in quanto si trovano già in condizioni di rischio medio R2 ex art. 13 comma 4 lettera b LR41/2018.

# AT 1.02 Pieratti



scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# AT 1.03 Alfieri 1



Ortofoto 2016



## UTOE 1 - Montemurlo

### Ubicazione

via Alfieri - via Catalani

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 4590

S.E. esistente stimata: mq 800 produttiva

mq 400 residenziale

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

### Dimensionamento PS

RIUSO

# AT 1.03 Alfieri 1

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area posta su via Alfieri, in parte occupata da alcuni volumi a destinazione artigianale, attualmente inutilizzati.

L'intervento è principalmente finalizzato alla sostituzione dell'edificio produttivo esistente e alla realizzazione di un nuovo tracciato viario, che risolva il problema del collegamento tra via Catalani a via Alfieri.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Il dimensionamento dell'intero intervento prevede la sostituzione dell'edificio produttivo nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

S.E. max mq 1.100

Sc mq 350

H max 3 piani

Destinazione d'uso: residenza

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle nta del PO. Sono ammessi parcheggi interrati da realizzare anche fuori dalla sagoma dell'edificio a condizione che siano verificate le seguenti condizioni:

- almeno il 25% dell'area deve essere permeabile;
- nell'interrato non sono ammesse destinazioni diverse dalle autorimesse e relativi spazi di manovra in misura superiore al 15 % dell'intero interrato.

Sull'edificio residenziale esistente sono ammessi tutti gli interventi previsti dal tessuto insediativo di appartenenza.

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

I soggetti attuatori dell'intervento dovranno rispettare, per quanto riguarda le opere pubbliche, le seguenti prescrizioni:

- Realizzazione e cessione del collegamento viario, tra via Catalani e via Alfieri;
- Realizzazione e cessione dell'area da destinare a parcheggio pubblico alberato di almeno mq 600;
- Cessione delle sedi stradali pubbliche esistenti, ricomprese nell'area di intervento.

## Prescrizioni ambientali

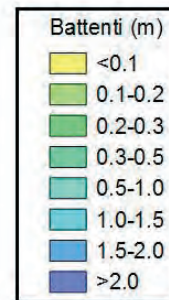
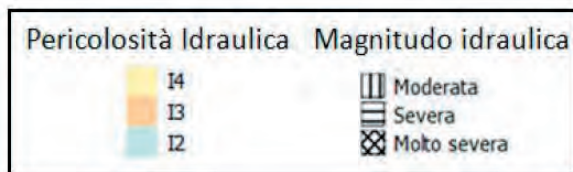
Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio residenziale dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT 1.03 Alfieri 1

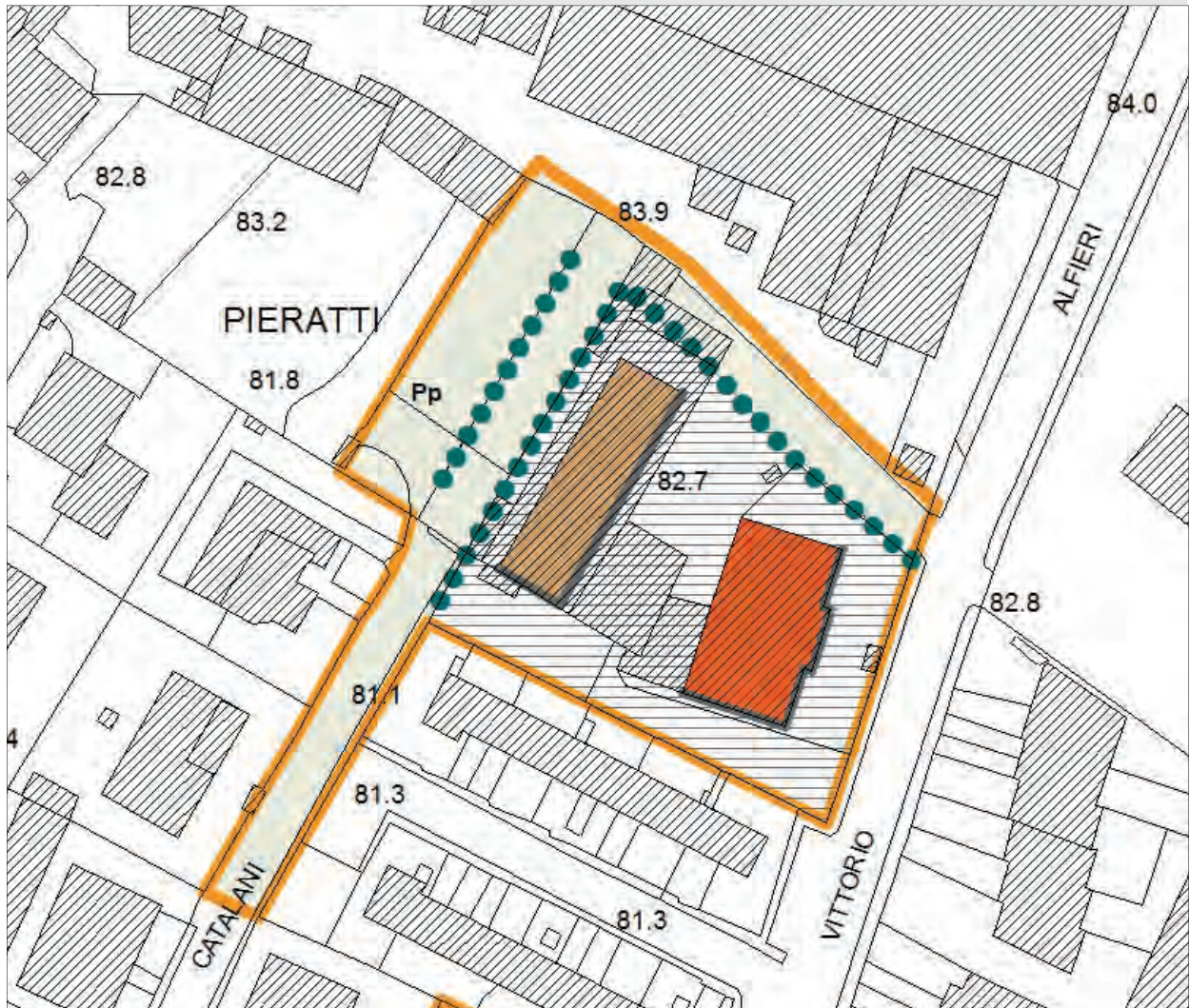
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>	<b>F2i</b>					<b>F2s</b>	



# AT 1.03 Alfieri 1



scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA, PUC, IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici



# AT 1.04 Alfieri 2



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

**ubicazione**  
via Alfieri

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 4.760  
S.E. esistente: mq 900 produttiva  
mq 450 residenziale

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

### Dimensionamento PS

RIUSO

# AT 1.04 Alfieri 2

## Descrizione e obiettivi

L' area è situata lungo via Alfieri, a nord- ovest del capoluogo comunale; su di essa insistono alcuni fabbricati, in parte dismessi e un autolavaggio in disuso.

L'intervento interessa una zona della città a carattere prevalentemente residenziale, che negli ultimi anni ha visto la realizzazione di vari interventi di sostituzione di manufatti artigianali.

L' area nel 2013 è stata interessata, per quanto riguarda la UMI 2, da un PUC – Progetto unitario convenzionato approvato con DCC n. 66 del 18/12/2013.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento prevede due Unità Minime di Intervento:

### UMI 1

Sostituzione edifici produttivi e realizzazione di edificio residenziale nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

S.E. max mq 960

Sc max 400

H max 10 m(3 piani)

Ros= 60% Sf

In alternativa, mantenimento degli edifici attualmente destinati a residenza e sostituzione degli edifici produttivi per la realizzazione di un edificio residenziale nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

S.E. max mq 500

Sc max 400 mq

H max 7,5 m (2 piani)

Ros= 60% Sf

Negli edifici non oggetto di sostituzione sono ammessi gli interventi previsti nel tessuto insediativo di appartenenza, non sono ammessi ulteriori aumenti della S.E.

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle Nta del PO

### UMI 2

Sostituzione degli edifici artigianali esistenti secondo quanto previsto dal PUC approvato con DCC n. 66 del 18/12/2013.

Destinazione d'uso: residenza, commercio; nella UMI 1, il piano terra dell'edificio affacciato su via Alfieri, nel caso venga mantenuto, può essere destinato a negozi ed uffici, nel rispetto degli spazi a parcheggio necessari

## Modalità di attuazione

UMI 1: PUC - Progetto unitario convenzionato

UMI 2: PUC approvato con DCC n. 66 del 18/12/2013

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

UMI 1: Realizzazione parcheggio pubblico alberato di mq 650 in caso di sostituzione completa degli edifici produttivi.

Realizzazione parcheggio pubblico alberato di mq 750, in caso di sostituzione parziale degli edifici produttivi.

UMI 2: Realizzazione parcheggio pubblico di almeno mq 390 .

## Prescrizioni ambientali

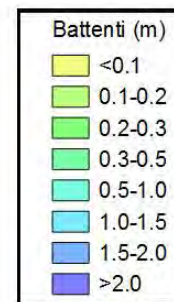
Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio residenziale dovrà essere rispettato quanto previsto all'art. 10 delle nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT 1.04 Alfieri 2

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>	<b>F2i</b>					<b>F2s</b>	



# AT 1.04 Alfieri 2



scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# AT 1.05 Morecci 1



Ortofoto 2016



## UTOE 1 - Montemurlo

### Ubicazione

via Morecci

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 19.700

S.E. esistente stimata mq 1000 (colonica e fienile)

### D.M. 1444/1968

zona territoriale omogenea C

### Dimensionamento PS

Nuova edificazione e recupero edificio colonico

### Vincoli ai sensi della parte II e III del Dlgs 42/2004

*Beni di interesse culturale tutelati Ope Legis*

La AT comprende la viabilità di Via Morecci tutelata Ope Legis.

# AT 1.05 Morecci 1

## Descrizione e obiettivi

L' area è situata lungo via Morecci, a nord del capoluogo comunale e a ridosso della collina; su di essa insistono un vecchio edificio rurale da recuperare e un fienile in stato di abbandono.

L'intervento è finalizzato a riqualificare un' area posta ai margini dell'edificato esistente, ma strategicamente molto importante dato che, attraverso il recupero dei volumi esistenti e un intervento di nuova edificazione residenziale, consente di incrementare la dotazione di standard e di potenziare due importanti tracciati viari, Via Morecci e via Palazzina.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Il dimensionamento dell'intero intervento è determinato come segue:

*Edificio colonico*

S.E. = mq. 850, edificio principale da recuperare

S.E. = mq. 150, annesso da demolire e ricostruire in adiacenza dell'edificio principale

*Nuova edificazione*

S.E. max edificabile 1000 mq

Sc = 800 mq

H max 7,5 m

*Destinazione d'uso:* residenza

## Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata

In caso l'edificio colonico da recuperare risulti con gravi e dimostrati problemi statici e strutturali, possono essere consentiti interventi di demolizione con fedele ricostruzione, purchè siano mantenuti i caratteri originari dell'edificio.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

I soggetti attuatori dell'intervento dovranno rispettare, per quanto riguarda le opere pubbliche, le seguenti prescrizioni:

- Realizzazione e cessione dell'area da destinare a verde pubblico: 6750 mq;
- Realizzazione di collegamento pedonale tra l' area scolastica di Morecci ed il rio Funandola, con diritto di passo all'interno dell' area verde, posta a nord dell' intervento privato;
- Cessione dell'area necessaria alla esecuzione del nuovo tracciato di via Palazzina per circa 1520 mq;
- Realizzazione e cessione dell'ampliamento di via Morecci, inclusi parcheggi, marciapiede e pista ciclo-pedonale, per una superficie complessiva di circa 1950 mq;
- Eventuale ulteriore cessione e realizzazione, di mq. 1000 circa, da destinare a verde.

## Prescrizioni paesaggistiche

Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato da idonee analisi che individuano le relazioni paesaggistiche, ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, predisponendo un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili anche con sezioni territoriali.

L'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare con il paesaggio collinare e con i caratteri strutturali e morfologici del luogo; dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto, e la definizione delle sistemazioni esterne e delle recinzioni che dovranno essere realizzate secondo quanto previsto dalle Nta del PO.

Nello schema di indirizzo progettuale che segue sono indicati:

- le aree di permeabilità visiva, ovvero le visuali da mantenere libere.

# AT 1.05 Morecci 1

- gli elementi di permeabilità fruitiva, ovvero gli spazi che consentono una connessione funzionale fra punti di interesse (percorso pedonale di collegamento)

## Prescrizioni e mitigazioni ambientali

Nell'elaborazione del piano attuativo dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

Per quanto riguarda gli aspetti valutativi si deve far riferimento alla specifica scheda di valutazione VAS, riportata nell'elaborato QV01 - Rapporto ambientale del PO.

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>	<b>F2.1g</b>			<b>F1i</b>	<b>F2i</b>		<b>F4.1i</b>	<b>F3s</b>		<b>F3s</b>	

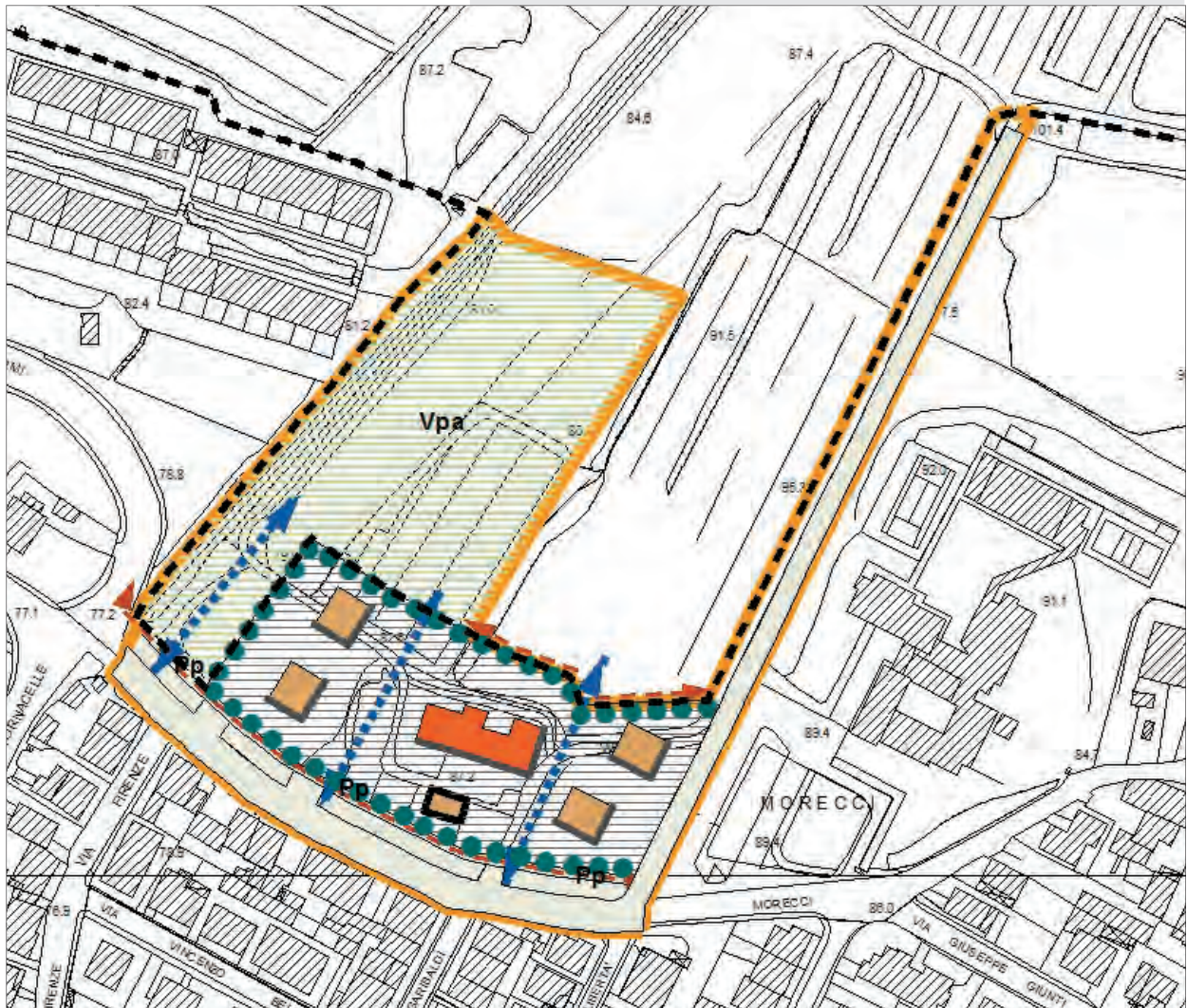
Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

Battenti (m)
<0.1
0.1-0.2
0.2-0.3
0.3-0.5
0.5-1.0
1.0-1.5
1.5-2.0
>2.0



Nella modesta porzione che ricade in classe di pericolosità I4 non sono previsti interventi di nuova edificazione. L'area risulta comunque compresa nella fascia di 10 metri dal piede dell'argine vincolata dalla LR 41/18.

# AT 1.05 Morecci 1



scheda progettuale - scala 1:2000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici



# AT 1.06 Morecci 2



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

**ubicazione**  
via Morecci

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 3.380

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea B

**Dimensionamento PS**  
Nuova edificazione

# AT 1.06 Morecci 2

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area libera ai piedi del colle di Rocca, posta in angolo tra via Morecci e via della Rocca. L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un parcheggio nella parte terminale di Via Morecci e alla cessione di una area verde attualmente coltivata ad olivi.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Realizzazione di un edificio residenziale nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

S.E. max 300 mq

Sc mq 160

H max 7,5 m

Parcheggi privati nella quantità prevista dalle Nta del PO.

Destinazione d'uso: residenza

## Modalità di attuazione

Intervento diretto convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

I soggetti attuatori dell'intervento dovranno:

- Realizzare e cedere un parcheggio pubblico lungo strada per circa 12 posti auto ;
- Realizzare la viabilità di accesso;
- Cedere un'area, di circa 1800 mq, da destinare a verde pubblico.

## Prescrizioni paesaggistiche

In considerazione del contesto ambientale in cui si colloca, l'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare con il paesaggio collinare e con i caratteri strutturali e morfologici del luogo; dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto, e la definizione delle sistemazioni esterne e delle recinzioni che dovranno essere realizzate secondo quanto previsto all'art 139 delle Nta. Nell'area destinata a verde pubblico dovrà essere salvaguardato l'oliveto esistente e sul confine del lotto dovrà essere disposta la piantumazione di essenze arboree ed arbustive in modo da qualificare il margine urbano e assicurare l'integrazione paesaggistica fra il nuovo intervento ed il contesto circostante.

## Prescrizioni ambientali

Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio residenziale dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT 1.06 Morecci 2

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

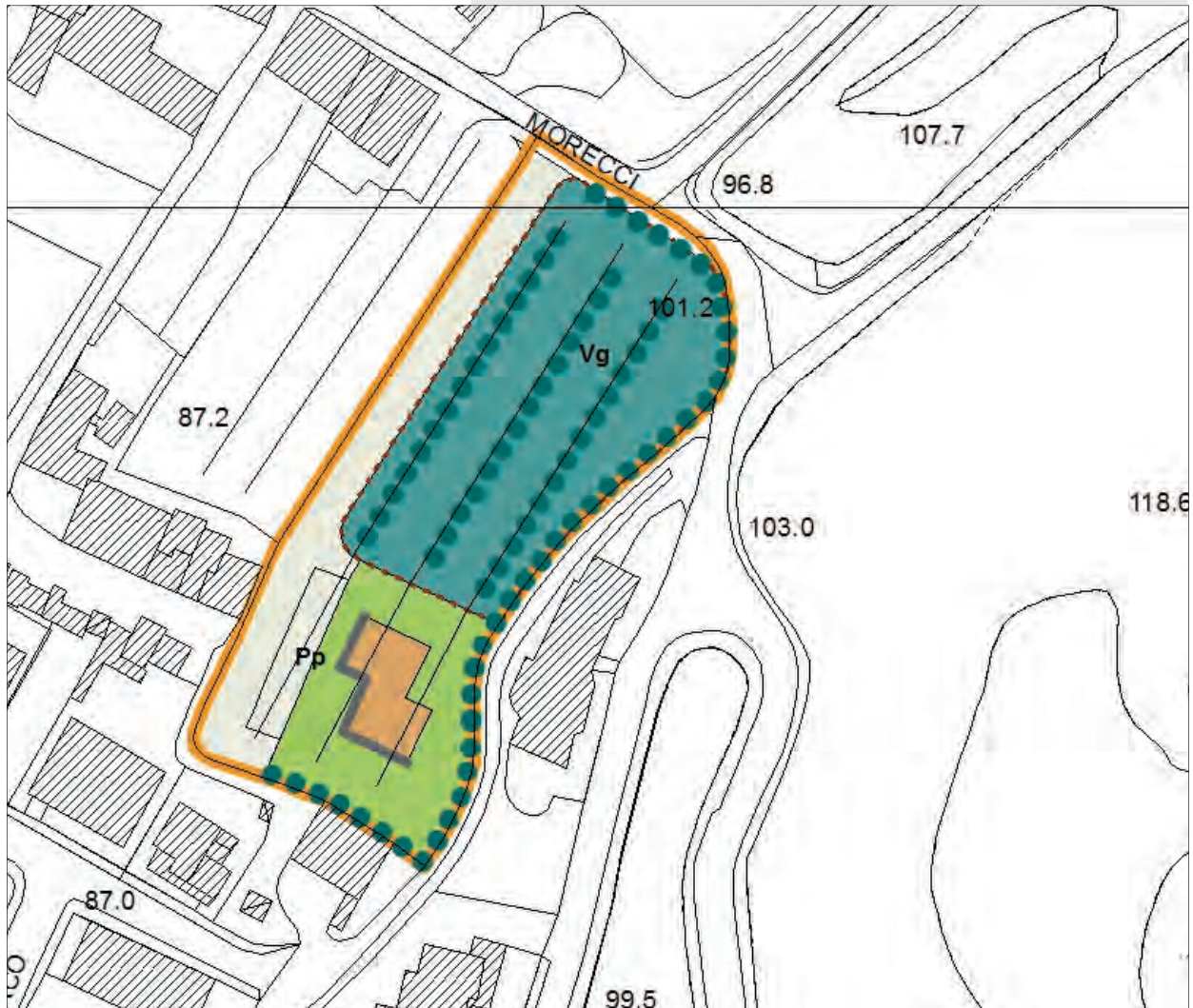
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
	<b>F2.1g</b>			<b>F1i</b>					<b>F2s</b>		

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

Battenti (m)	
<0.1	
0.1-0.2	
0.2-0.3	
0.3-0.5	
0.5-1.0	
1.0-1.5	
1.5-2.0	
>2.0	



# AT 1.06 Morecci 2



scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA, PUC, IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# AT 1.08 Leoncavallo



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

**ubicazione**  
via Leoncavallo

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 10.330

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea C

**Dimensionamento PS**  
Nuova edificazione

# AT 1.08 Leoncavallo

## Descrizione e obiettivi

L'intervento interessa l' area attualmente non edificata situata tra via Leoncavallo e via Palagrane.

In parte il lotto risulta attraversato a sud da un gasdotto.

Obiettivo principale della presente scheda è la realizzazione del collegamento viario, tra via Leoncavallo e via Montegrappa, in prosecuzione di via Vercelli, oltre alla realizzazione e cessione di aree verdi e parcheggi pubblici.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Realizzazione di nuovi edifici residenziali nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

UMI 1

S.E. max 600 mq

Sc mq 300

H max 3 piani

UMI 2

S.E. max 1400 mq

Sc mq 600

H max 3 piani

Parcheggi privati nella quantità prevista dalle Nta del PO

Destinazione d'uso: residenza

## Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata.

In caso di mancata adesione da parte di tutti i soggetti interessati dal Piano attuativo, potrà essere applicata la normativa art. 108 della LR 65/2014, che prevede la possibilità di ricorrere alla formazione di appositi consorzi.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

I soggetti attuatori dell'intervento dovranno rispettare, per quanto riguarda le opere pubbliche, le seguenti prescrizioni:

- Realizzazione e cessione del collegamento tra Via Leoncavallo e Via Montegrappa, in prosecuzione della Via Vercelli;
- Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico di 650 mq;
- Cessione di un'area a verde da destinare ad area di "atterraggio", di circa 5600 mq, per operazioni di trasferimento di S.E. - sup. edificabile, proveniente da aree da riqualificare, o per la realizzazione di ERP – edilizia residenziale pubblica; tale cessione dovrà essere preceduta da un'apposita verifica riguardo al vincolo determinato dal passaggio del gasdotto, nella porzione sud dell'area di intervento.

## Prescrizioni paesaggistiche

In considerazione della collocazione dell'area di trasformazione, l'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione con il contesto privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche adeguate, ponendo particolare attenzione alle sistemazioni delle aree di margine, a contatto con l' area rurale. A questo proposito il Piano attuativo, dovrà prevedere sul confine ovest del lotto, a contatto con la campagna, la realizzazione di un'ampia fascia verde alberata in modo da qualificare maggiormente il margine urbano e assicurare l'integrazione paesaggistica fra il nuovo

intervento e il territorio rurale.

### **Prescrizioni ambientali**

Nell'elaborazione del piano attuativo dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

Per quanto riguarda gli aspetti valutativi si deve far riferimento alla specifica scheda di valutazione VAS, riportata nell'elaborato QV01 - Rapporto ambientale del PO.

# AT 1.08 Leoncavallo

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>	<b>F2i</b>	<b>F4.1i</b>				<b>F3s</b>	

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

Battenti (m)
<0.1
0.1-0.2
0.2-0.3
0.3-0.5
0.5-1.0
1.0-1.5
1.5-2.0
>2.0



La piccola porzione del lotto in classe di pericolosità I3 interessata da allagamenti è destinata a verde complementare; risulta quindi compatibile con i modestissimi battenti presenti.



# AT 1.08 Leoncavallo



scheda progettuale - scala 1:2.000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# AT1.09 Udine



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

### Ubicazione

via Udine

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 1.670

S.E. esistente: mq 700 produttiva

mq 250 residenziale

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

### Dimensionamento PS

RIUSO

# AT1.09 Udine

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area occupata da alcuni edifici artigianali con residenza al primo piano, inadeguati rispetto al tessuto residenziale prevalente nella zona.

L'intervento è finalizzato, attraverso la sostituzione di tali edifici, alla riqualificazione della zona e alla realizzazione di un ampio parcheggio pubblico alberato.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Sostituzione degli edifici esistenti e realizzazione di un edificio residenziale attestato su via Udine, nel rispetto dei seguenti parametri:

S.E. max 800 mq

Sc = 280 mq

H max 3 piani

Destinazione d'uso; residenza.

Parcheggi privati nelle quantità prevista dalle Nta del PO.

Sono ammessi parcheggi interrati da realizzare anche fuori dalla sagoma dell'edificio a condizione che siano verificate le seguenti condizioni:

- almeno il 25% dell'area deve essere permeabile e destinata solo ad usi pedonali.
- nell'interrato non sono ammesse destinazioni diverse dalle autorimesse e relativi spazi di manovra in misura superiore al 15% dell'intero interrato.

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico alberato di almeno mq 600, lungo via Udine.

## Prescrizioni ambientali

Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio residenziale dovrà essere rispettato quanto previsto all'art. 10 delle nta del PO, Prescrizioni ambientali".

# AT1.09 Udine

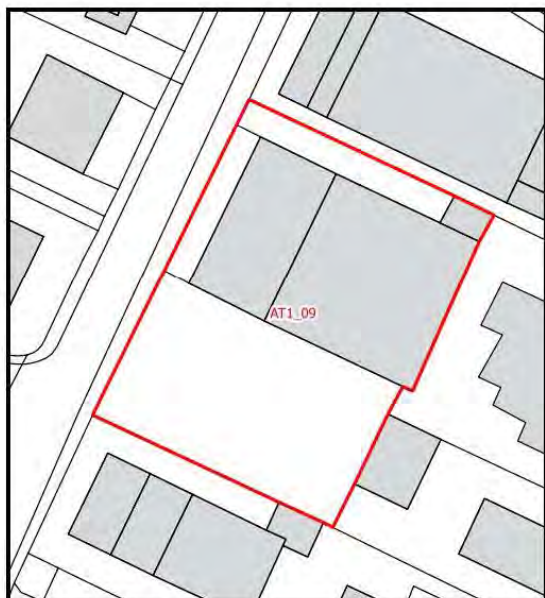
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

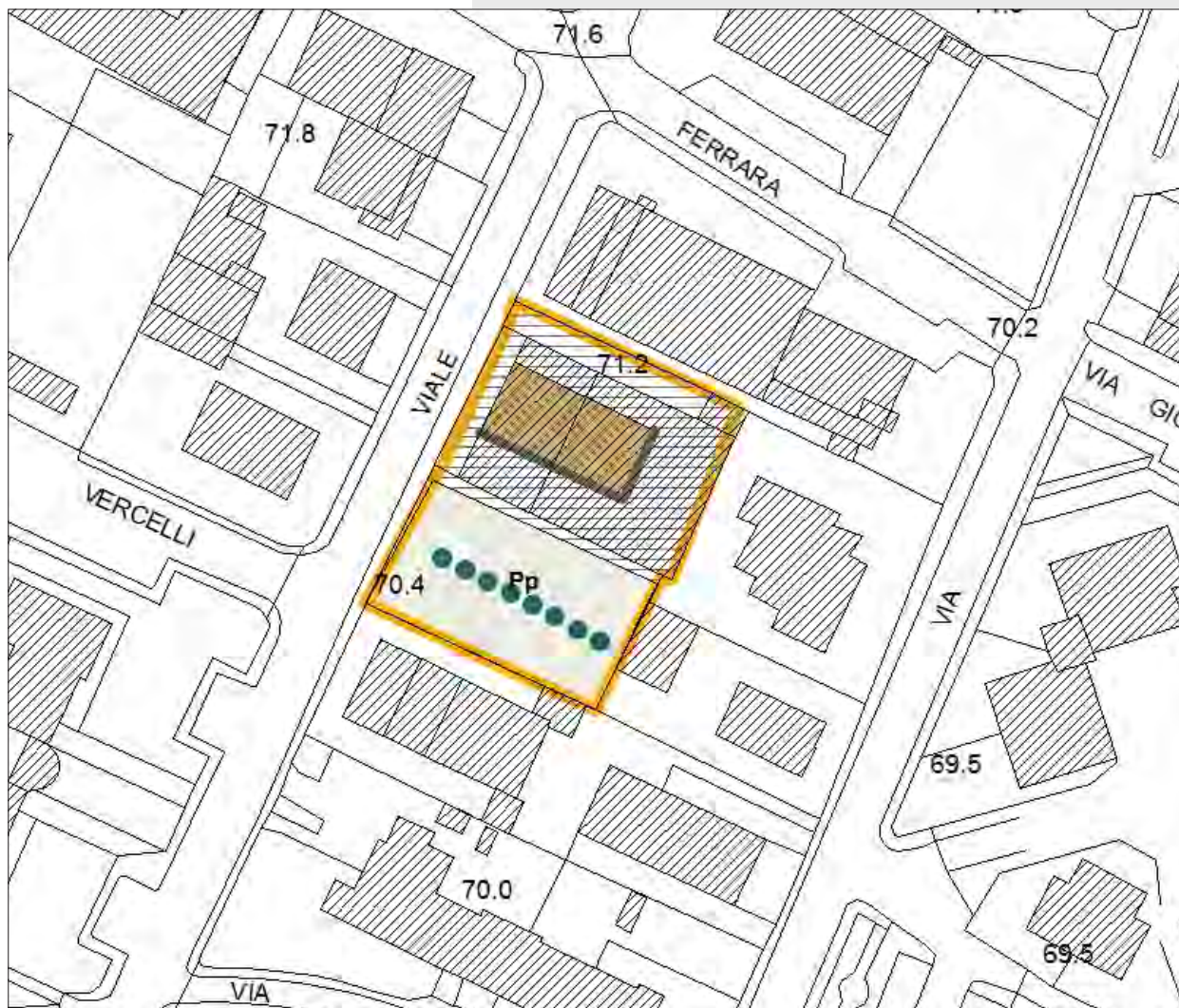
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>				<b>F2s</b>			

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

Battenti (m)
<0.1
0.1-0.2
0.2-0.3
0.3-0.5
0.5-1.0
1.0-1.5
1.5-2.0
>2.0



# AT1.09 Udine



scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	Pp parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	Ppr parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	Pz piazze
edifici da demolire	filari alberati	Ps campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	Vg verde pubblico	Ss servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	Vo orti urbani	Sb istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Vc verde complementare	Sr servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	Vpr verde privato	Sh assistenza socio sanitaria
area da cedere	Vpa parco agricolo	St servizi tecnici/tecnologici

# AT 1.10 Centro civico



Ortofoto 2016



## **UTOE 1 – Montemurlo**

**ubicazione**  
via Rosselli

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 40.000

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea C

**Dimensionamento PS**  
Nuova edificazione

**Vincoli ai sensi della parte II e III del Dlgs 42/2004**

**Beni di interesse culturale tutelati con DM**  
La AT comprende il Palazzo Comunale vincolato con Decreto Ministeriale

# AT 1.10 Centro civico

## Descrizione e obiettivi

L'area di intervento individuata dalla AT 1.10 è situata tra Via Rosselli e via Montalese, di fronte al Municipio, ed è di proprietà comunale. Obiettivo principale dell'intervento, è la realizzazione del Centro civico di Montemurlo, un luogo per il tempo libero e per le manifestazioni cittadine, che rappresenti il principale punto di aggregazione sociale della città. Con questo intervento si prevede di riaprire alla cittadinanza una serie di spazi fino ad oggi inutilizzati e non accessibili, in particolare il vecchio campo sportivo, da anni in disuso.

Il progetto del nuovo Centro civico fa parte del PIU - progetto di innovazione urbana, denominato "M + M - MONTEMURLO PIU MONTALE", che riguarda anche il Comune di Montale e che è stato cofinanziato dalla Regione Toscana, con DGR n. 824 del 31/07/2017, nell'ambito dell'asse 6 Urbano del POR-FESR 2014-2020. Il PIU M+ M comprende, per quanto riguarda il Comune di Montemurlo, oltre alla trasformazione dell'ex campo sportivo, anche la riqualificazione di piazza della Libertà, l'adeguamento della scuola d'infanzia di Novello, la creazione del nuovo asilo nido a Morecci, la nuova viabilità su via Garibaldi e intorno all'ex campo sportivo, la passerella pedonale sull'Agna.

L'area individuata dalla presente scheda, AT 1.10, riguarda una parte del PIU M+M, identificabile con il nuovo Centro civico di Montemurlo, e si divide in due lotti di intervento:

- Il Lotto 1, che prevede il completamento e la riqualificazione di Piazza della libertà, oltre alla riprogettazione della viabilità e dei parcheggi, in modo da eliminare il tratto di via Montalese che separa la Piazza dalla nuova centralità individuata dalla riqualificazione dell'area verde centrale.

- Il Lotto 2, che comprende 3 UMI che prevedono:

a) UMI 1 - Area verde centrale

Realizzazione di un percorso che costeggia l'edificio Novello sul lato est della piazza, che si collega a Piazza Libertà, e sistemazione della viabilità e dei parcheggi pubblici circostanti. L'area centrale sarà sistemata prevalentemente a verde, dove ogni spazio dovrà essere funzionalmente pensato per una età diversa dei futuri fruitori.

b) UMI 2 - Recupero della Ex scuola di Novello come centro polifunzionale pubblico

L'intervento riguarda il recupero dell'edificio situato su via Rosselli e prevede di realizzare un centro polifunzionale con funzione di supporto alle attività imprenditoriali giovanili, di servizio alle imprese del territorio, di formazione professionale, di mediazione e integrazione culturale. L'edificio ospiterà una serie di uffici per i coworking e un centro per l'integrazione culturale, trasferendo l'asilo nido nel nuovo edificio di Morecci, oggetto di specifico intervento, e mantenendo una porzione di edificio a scuola per l'infanzia, con specifiche funzioni di aggregazione e inclusione sociale da realizzarsi nelle ore pomeridiane e serali.

c) UMI 3 - Realizzazione di edificio polivalente

Il nuovo edificio polivalente, per il quale è stato elaborato un progetto di massima descritto nelle sezioni successive, contribuirà a far nascere il primo centro cittadino del Comune, completando l'intervento della nuova piazza finanziata con il bando PIU, prevedendo attività ricreative e di svago, tipiche dei centri cittadini. La realizzazione dell'edificio, che sarà finanziato con fondi privati, completerà il lato della nuova piazza/giardino lungo Via Pascoli.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Il dimensionamento, è relativo solo alla UMI 3 del lotto di intervento 2, dove è prevista la nuova edificazione di un edificio polivalente, poiché per gli altri interventi si deve far riferimento ai Progetti definitivi pubblici approvati.

# AT 1.10 Centro civico

UMI 3:

S.E. max edificabile : mq 2000

H max = 2 piani

Destinazioni d'uso: commerciale/direzionale e servizi (Bar/gelateria, Ristorante, Spazi commerciali, Palestra/ centro sportivo, Pizzerie e Pub.)

## **Modalità di attuazione**

Lotto 1- Completamento di Piazza della Libertà

Progetto definitivo pubblico, approvato con DGC n. 136 del 6/11/2017.

Lotto 2 , composto dalle seguenti UMI:

UMI 1 - Area verde centrale

Progetto definitivo pubblico approvato con DGC n. 59 del 22/3/2018 e n. 72 del 10/4/2018.

UMI 2 - Recupero della Ex scuola di Novello come centro polifunzionale pubblico:

Progetto definitivo pubblico approvato con DGC n. 52 del 22/3/2018

I suddetti interventi sono da attuarsi nell'ambito della realizzazione del PIU M+M.

UMI 3 - Edificio polivalente:

Intervento diretto convenzionato, secondo le modalità riportate in apposito avviso pubblico.

## **Opere e attrezzature di interesse pubblico**

Per quanto riguarda gli spazi e le opere pubbliche previsti nel Lotto 1 (completamento Piazza della Libertà), e nel Lotto 2 (UMI 1 e 2), si deve far riferimento ai progetti definitivi di iniziativa pubblica di cui sopra.

Per la UMI 3, dove è prevista la realizzazione dell'edificio polivalente, dovrà essere realizzato su via Pascoli, uno spazio pubblico adeguato alle esigenze del nuovo edificio e dell'intero isolato.

## **Disposizioni particolari**

L'edificio polivalente, previsto nella UMI 3, secondo quanto previsto dal progetto di massima, riportato di seguito, dovrà fare da filtro tra la strada e la piazza, così che lo spostamento da Nord a Sud diverrà una passeggiata tra la natura (la piazza/giardino) e le attività sociali di incontro/ di ristoro/ e di consumo. Le gallerie trasversali previste dallo schema progettuale di massima, permetteranno l'attraversamento e la fruibilità (anche visiva) dell'intero edificio.

L'edificio dovrà essere progettato ponendo molta attenzione al carattere architettonico e tipologico, e si dovranno utilizzare le tecniche della bio-architettura per il miglioramento delle prestazioni energetiche.

## **Prescrizioni ambientali**

Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio polivalente dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".



# AT 1.10 Centro civico

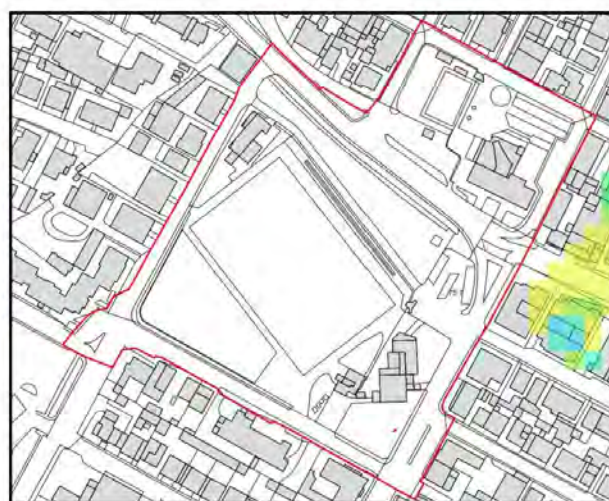
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

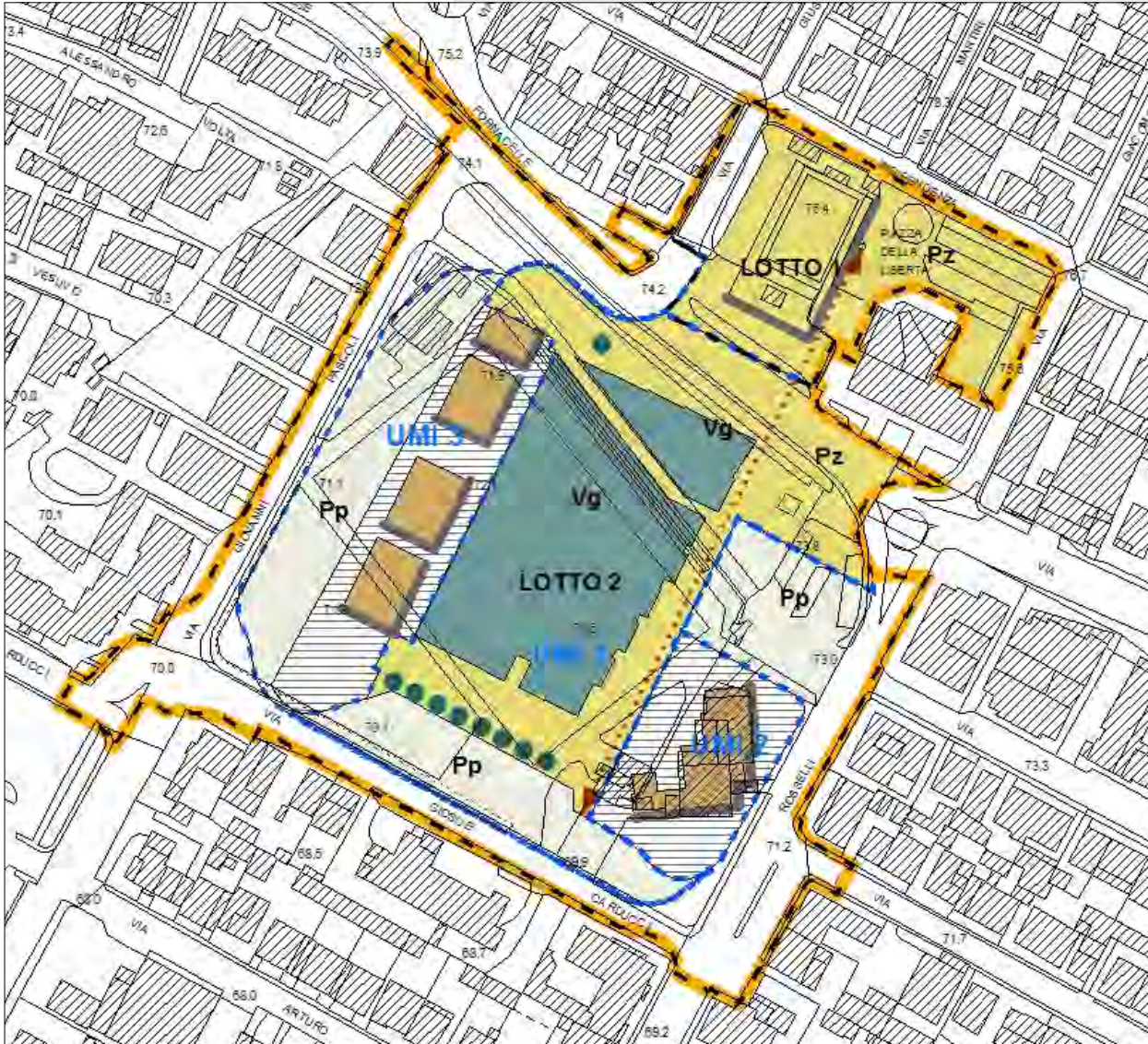
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>	<b>F2i</b>					<b>F2s</b>	

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

Battenti (m)	
<0.1	
0.1-0.2	
0.2-0.3	
0.3-0.5	
0.5-1.0	
1.0-1.5	
1.5-2.0	
>2.0	

















# AT 1.10 Centro civico



scheda progettuale - scala 1:2000

## Legenda

 area di intervento	 piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	 opere idrauliche
 unità minime di intervento	 percorsi	 parcheggio pubblico
 lotti di intervento	 visuali libere	 parcheggio di relazione
 nuovi edifici	 permeabilità visiva al suolo	 piazze
 edifici da demolire	 filari alberati	 campi sportivi scoperti
 edifici e pertinenze classificate	 Vg verde pubblico	 servizi sportivi scoperti
 edifici da recuperare	 Vo orti urbani	 istruzione di base
 Edilizia residenziale sociale (ERS)	 Vc verde complementare	 servizi culturali, sociali, ricreativi
 area fondiaria	 Vpr verde privato	 assistenza socio sanitaria
 area da cedere	 Vpa parco agricolo	 servizi tecnici/tecnologici

# AT 1.10 Centro civico



RIFERIMENTI PROGETTUALI



lotto 1 - Completamento e riqualificazione di Piazza della libertà

# AT 1.10 Centro civico



Lotto 2 - UMI 1 - Riqualificazione area verde centrale

## LEGENDA

- |  |  |
|--|--|
| 1. Alberature esistenti, (area pavimentata)          | 10. Fontana, ipotesi di intervento successivo          |
| 2. Nuove alberature, (area pavimentata)              | 11. Intervento privato                                 |
| 3. Panca in compensato marino                        | 12. Pavimentazione in cemento industriale rigato       |
| 4. Panca in legno                                    | 13. Completamento pavimentazione                       |
| 5. Panca in grès                                     | 14. Pavimentazione in cemento architettonico levocell  |
| 6. Ingresso scuola Materna Novello                   | 15. Caffè letterario, ipotesi di intervento successivo |
| 7. Ingresso casa dell'economia                       | 16. Intervento piazza della Libertà                    |
| 8. pavimentazione in grès                            | 17. Pavimentazione in pietra di Lessinia               |
| 9. Rampa per garantire accessibilità                 | M. Municipio / P. Parcheggio / S. Scuola Materna       |
| 10. Pavimentazione in cemento industriale spazzolato |  |



# AT 1.10 Centro civico



lotto 2 - UMI 3 - Realizzazione di edificio polivalente

# AT1.11 Rosselli



Ortofoto 2016



## UTOE 1- Montemurlo

**Ubicazione**  
via Rosselli

**Dati dimensionali**  
Area di intervento su via Rosselli mq 90.000

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea C

**Dimensionamento PS**  
Nuova edificazione

## Descrizione e obiettivi

L'intervento interessa le aree situate ad Est e Ovest della Via Rosselli, tra la via Novara e la Nuova Montalese, che in parte sono state interessate da alcuni importanti interventi edilizi, tra cui la realizzazione di una media struttura di vendita; inoltre sono state portate a termine varie opere pubbliche, tra cui la realizzazione di interventi per la prevenzione del rischio idraulico e un sottopasso stradale.

Le urbanizzazioni e le cessioni delle aree previste dalla convenzione attuativa dell'intervento edilizio, in parte realizzato, sono state in gran parte completate e i permessi di costruire, sono stati presentati prima della scadenza della convenzione stipulata.

La presente scheda ripropone le previsioni della precedente strumentazione urbanistica, che non sono state ancora realizzate, dando la possibilità di dislocare parte della volumetria residenziale assentita dal R.U. previgente, in altra area, in modo da ottenere le nuove edificazioni con tipologie e spazi pertinenziali più adeguati al contesto.

Obiettivo principale della previsione è il completamento e la sistemazione di questa area che rappresenta la principale direttrice di accesso al centro civico di Montemurlo

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Sono confermate le quantità previste nella Variante per le aree centrali di Montemurlo (DCC n. 49 del 21/07/2008) e relativa Scheda progettuale PG2. Il parametro dimensionale utilizzato per le edificazioni è la SLP, così come definita dal PRG 1995, vigente all'epoca della stesura della Variante suddetta.

Il dimensionamento complessivo risulta il seguente:

SLP max edificabile

mq 12.250 per residenza

mq 6.000 per commercio

mq 1.000 per servizi pubblici

L'intervento si suddivide in 5 Unità Minime di intervento, in parte già realizzate, così determinate:

### Unità di intervento n. 1

Intervento realizzato

### Unità di intervento n. 2

Intervento realizzato

### Unità di intervento n. 3

Slp mq 9.630 per residenza

Sc mq 2800 + mq 1.050 per eccedenza scantinati

H max: 3 e 5 piani

In alternativa a tale previsione, al fine di ottenere la realizzazione di nuove edificazioni con tipologie e spazi pertinenziali più adeguati al contesto, è consentito dislocare parte della SLP residenziale edificabile, corrispondente a circa 1/3 della quantità prevista (3000 mq di S.E.), con altezza massima dei nuovi edifici corrispondente a 3 piani, nell'area di "atterraggio", indicata nella presente scheda. In tal caso, l'intervento sarà soggetto a Piano Attuativo, con contestuale Variante al PO, per ciascuna delle due aree interessate.

Nel caso l'alternativa suddetta non sia perseguita, l'area di "atterraggio" per il trasferimento di parte della volumetria della UMI 3, rimarrà priva di ogni potenzialità edificatoria.

### Unità di intervento n. 4

(da completare)

Slp mq 2.620 per residenza

Sc mq 1.000 + mq 350 per eccedenza scantinati

H max: 4 piani

**Unità di intervento n. 5** Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui a Titolo IV delle presenti norme, è ammesso un intervento di nuova edificazione per edificio classificabile come urbanizzazione secondaria nella misura necessaria a rispondere alle esigenze di pubblica utilità, di circa mq 800 di slp.  
Parcheggio Pubblico di mq. 1380.

Quantità non consistenti di superficie lorda di pavimento, tali da non alterare l'impianto planivolumetrico del progetto generale e comunque inferiori al 5% delle superfici massime per ogni destinazione d'uso ammessa, possono essere trasferite da una unità minima all'altra, sempre nel rispetto della superficie lorda di pavimento massima totale e con l'accordo di tutti i proprietari interessati dalla traslazione.

### Modalità di attuazione

- **Intervento diretto convenzionato**, nel rispetto di tutte le condizioni prescrittive della presente scheda e degli obblighi previsti nella convenzione attuativa siglata in data 08/10/2008 rep. 33.133, fatto salvo quanto sopra dettato per l'UMI 3. L'edificazione potrà aver luogo separatamente ed in tempi diversi per ciascuna UMI.
- **Piano attuativo di iniziativa privata** con contestuale Variante al PO, nel caso venga attuata l'alternativa indicata per la UMI 3, nella precedente sezione "Dimensionamento e destinazioni d'uso".

### Disposizioni particolari

Fermo restando il rispetto degli allineamenti individuati in ogni singola UMI, sui quali dovranno attestarsi i singoli edifici, sugli altri lati, in fase di definizione del progetto architettonico, è consentita una variazione dimensionale planimetrica dell'ingombro del 10%. In questo caso dovranno comunque essere rispettate le altre caratteristiche del tipo edilizio, le distanze dai confini e/o da altri elementi determinanti il rispetto delle distanze, le quote max di Slp, nonché il progetto di suolo e le relative superfici. Dagli obblighi di allineamento sono da considerarsi escluse le parti interrate.

L'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare con i caratteri architettonici ed ambientali del contesto.

### Opere e attrezzature di interesse pubblico

Gli attori degli interventi devono realizzare direttamente le opere di urbanizzazione indicate per ciascuna UMI. Tali opere sono previste sia entro il perimetro di ogni UMI che sulle aree degli adiacenti resedi stradali esistenti, alcuni già inseriti nelle disponibilità comunali; ad opere completate tali aree dovranno essere gratuitamente cedute all'Amministrazione Comunale.

UMI 1, 2, 4

Urbanizzazioni realizzate

UMI 3

Realizzazione e cessione di mq 10740 di verde pubblico;

UMI 5

Realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico alberato di 1340 mq.

Nel caso venga deciso di dislocare parte della Slp residenziale della UMI 3, nell'area di atterraggio posta a Bagnolo, lungo via Falcone e Borsellino, dovrà essere ceduta e realizzata un'area verde pubblica di circa mq. 5000 e parcheggi pubblici nella dimensione indicata dalle nta del PO.

### Prescrizioni paesaggistiche

In considerazione della collocazione delle aree di trasformazione, sia quella posta lungo via Rosselli che



# AT1.11 Rosselli

quella situata a Bagnolo, su via Falcone e Borsellino, gli interventi edilizi dovranno ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica con il contesto circostante.

In particolare per quanto riguarda l'area di "atterraggio" di Bagnolo, si dovranno prevedere tipologie edilizie tipiche del contesto, simili a quelle già presenti, con altezze contenute e caratteristiche architettoniche che privilegino soluzioni formali, materiche e cromatiche adeguate; i nuovi edifici si dovranno collocare in modo armonico, utilizzando la migliore disposizione planimetrica che tenga conto delle linee di pendenza del terreno e ponendo particolare attenzione alle sistemazioni delle aree di margine, a contatto con l'area rurale.

A questo proposito, sul confine sud del lotto, a contatto con la campagna, si dovrà prevedere la realizzazione di una fascia verde alberata in modo da qualificare maggiormente il margine urbano e assicurare l'integrazione paesaggistica fra il nuovo intervento e il territorio rurale.

L'area destinata a verde pubblico dovrà mantenere il carattere rurale dell'intorno, prevedendo soluzioni che si integrino con la trama agricola presente a sud del lotto, mantenendo gli elementi di connessione con gli spazi aperti circostanti.

## Prescrizioni ambientali







Nell'elaborazione del progetto dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".









Per quanto riguarda gli aspetti valutativi si deve far riferimento alla specifica scheda di valutazione VAS, riportata nell'elaborato QV01 - Rapporto ambientale del PO.

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>	<b>F2i</b>	<b>F4.1i</b>	<b>F4.1i</b>			<b>F3s</b>	

Pericolosità Idraulica		Magnitudo idraulica	
	I4		Moderata
	I3		Severa
	I2		Molto severa

Battenti (m)	
	<0.1
	0.1-0.2
	0.2-0.3
	0.3-0.5
	0.5-1.0
	1.0-1.5
	1.5-2.0
	>2.0

# AT1.11 Rosselli



Area di atterraggio

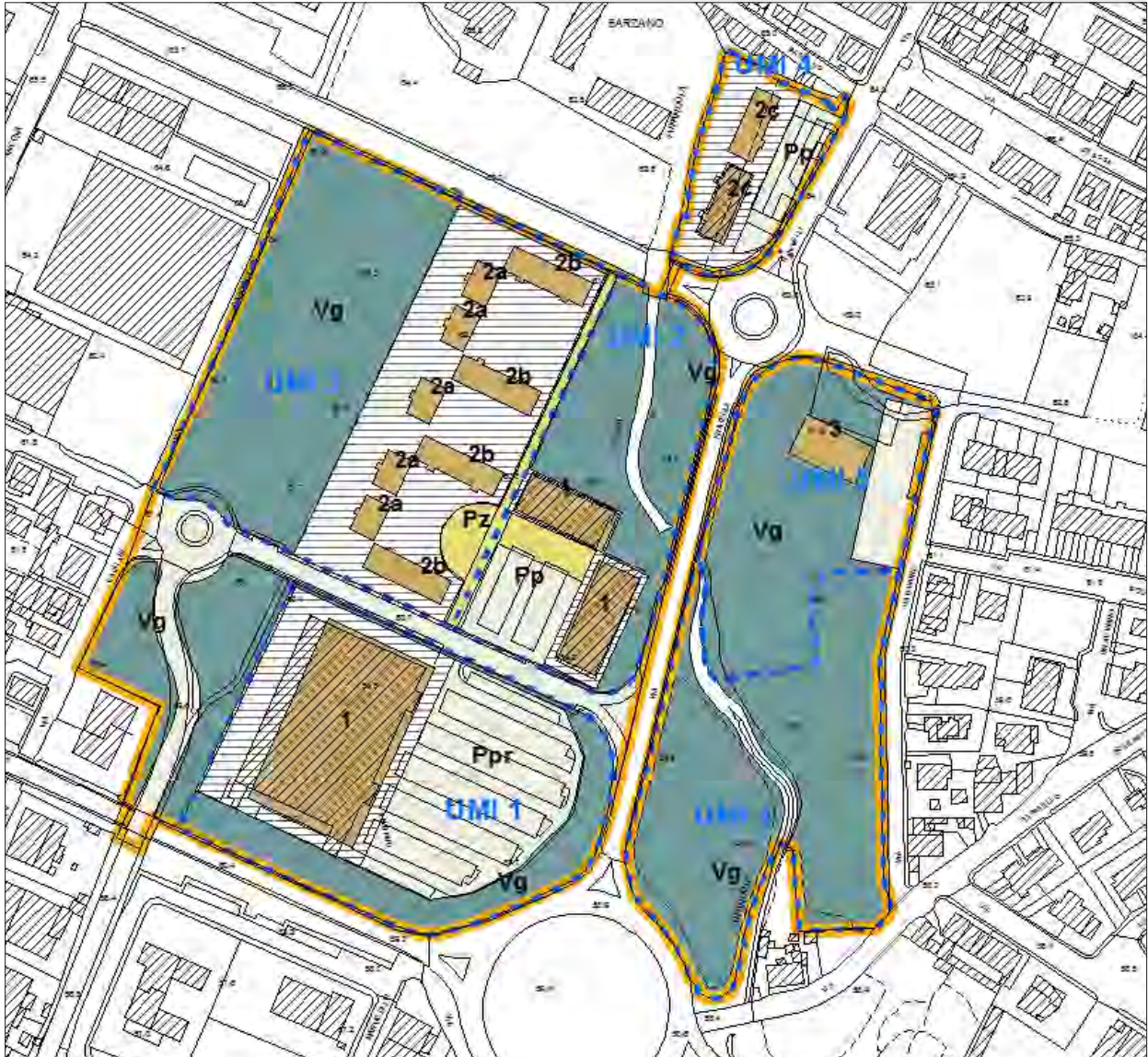


Le aree interessate da allagamento per Tr200 sono sostanzialmente già edificate; rimane disponibile, ai fini urbanistici, la sola zona posta a nord ovest del comparto, esente da fenomeni alluvionali. Non si rilevano quindi criticità significative.

Per quanto riguarda la zona di atterraggio la realizzazione degli interventi è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree. Data l'entità dei battenti e la superficie del comparto urbanistico interessato dall'edificazione, risulta evidente che gli interventi edilizi di progetto sono fattibili senza particolari problematiche progettuali. L'attuazione del comparto passerà attraverso un Piano Attuativo nel quale dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini.

Le aree destinate a parcheggi in superficie non necessitano di interventi di sopraelevazione, in quanto si trovano già in condizioni di rischio medio R2 ex art. art. 13 comma 4 lettera b LR41/2018.

# AT1.11 Rosselli



## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# AT1.11 Rosselli



Inquadramento area di atterraggio scala 1:2000

Nel caso non venga previsto il trasferimento di parte della volumetria della UMI 3 di via Rosselli, come indicato nella precedente sez. "Dimensionamento e destinazioni d'uso", la presente area rimarrà priva di ogni potenzialità edificatoria

# AT 1.12 Barzano



Ortofoto 2016



## **UTOE 1 – Montemurlo**

**ubicazione**  
via Barzano

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 17.700

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea C

**Dimensionamento PS**  
Nuova edificazione

**Atti urbanistici vigenti**  
IDC - Intervento diretto convenzionato approvato con DCC 93 del 12/10/2011 e convenzionato il 10/01/2012 (UMI 1)

# AT 1.12 Barzano

## Descrizione e obiettivi

L' intervento interessa le aree attualmente non edificate situate fra via Barzano, via Rosselli e via Scarpettini; su parte di queste, in seguito alla approvazione di un intervento convenzionato nel 2012, sono state realizzate le seguenti urbanizzazioni: il collegamento di via Rosselli con via Maggiore, intitolato via Pertini, e un parcheggio pubblico dietro l'ufficio postale.

Obiettivo principale della presente scheda è il completamento del collegamento viario, tra via Rosselli e via Scarpettini, oltre alla realizzazione di aree verdi pubbliche e parcheggi.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento si suddivide in 4 Unità Minime di Intervento così determinate:

### UMI 1

Per quanto riguarda la UMI 1, oggetto di convenzione stipulata in data 4/9/2013, il parametro dimensionale è la SLP così come definita dal PRG 1995, vigente all'epoca della Variante Urbanistica che riguardò anche la UMI suddetta. Le quantità della UMI vengono distribuite come segue:

#### UMI 1a

SLP max mq 330

H max 10 m

Ros = 60% Sf

#### UMI 1b

SLP max mq 670

H max 10 m

Ros = 60% Sf

### UMI 2

S.E. max mq 1800

H max 10 m

Ros = 60% Sf

### UMI 3

S.E. max mq 500

H max 10 m

Ros = 60% Sf

### UMI 4

S.E. max mq 1200

H max 7,5

Ros = 60% Sf

Parcheggi privati nella quantità prevista dalle nta del PO

Destinazione d'uso: residenza

## Modalità di attuazione

UMI 1A e 1B: Intervento diretto convenzionato

UMI 2, 3 e 4: Piano attuativo di iniziativa privata.

L' attuazione degli interventi edilizi previsti dal Piano attuativo sarà condizionata alla previa cessione dell'area necessaria alla realizzazione del collegamento viario tra via Pertini e via Scarpettini, e degli spazi pubblici a corredo della nuova strada, individuati nella presente scheda dalla UMI 5.

I soggetti attuatori dovranno stipulare una convenzione con la quale si impegnano a cedere gratuitamente

# AT 1.12 Barzano

al Comune le aree su cui dovrà sorgere la strada e gli spazi a corredo, e a realizzare tali ~~le~~ relative opere, con le modalità stabilite nella convenzione, garantendo le obbligazioni con la stipula di una polizza fideiussoria. Gli oneri legati alla cessione delle aree e alla realizzazione delle opere saranno ripartiti fra le singole UMI, tenuto conto delle dimensioni degli interventi.

In caso di mancata adesione da parte di tutti i soggetti interessati dal Piano attuativo, potrà essere applicata la normativa art. 108 della LR 65/2014, che prevede la possibilità di ricorrere alla formazione di appositi consorzi.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

UMI 1a

Urbanizzazioni realizzate

UMI 1b

Realizzazione di passaggio pedonale di collegamento tra il parcheggio su via Barzano e Via Pertini

UMI 2, 3 e 4

Cessione dell'area necessaria a realizzare il collegamento viario e ciclo-pedonale, tra via Pertini e via Scarpettini, e degli spazi pubblici a corredo, corrispondenti alla UMI 5. La realizzazione delle opere dovrà avvenire con le modalità stabilite in convenzione.

UMI 2

Realizzazione e cessione di un' area a verde pubblico di mq 630, del collegamento tra via Barzano e la nuova strada di progetto (UMI 5) e di un parcheggio pubblico di 270 mq.

UMI 4

Realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico alberato di 400 mq.

## Disposizioni particolari

Per non compromettere i caratteri insediativi consolidati ed i rapporti tra spazi aperti e costruito, i nuovi edifici dovranno disporsi sulle UMI armonizzandosi con l'edificato esistente rispetto a forma, dimensioni, orientamento; l'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione con il contesto privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare con i caratteri del luogo.

## Prescrizioni e mitigazioni ambientali

Nell'elaborazione del piano attuativo dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

Per quanto riguarda gli aspetti valutativi si deve far riferimento alla specifica scheda di valutazione VAS, riportata nell'elaborato QV01 - Rapporto ambientale del PO.

# AT 1.12 Barzano

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>						<b>F3s</b>	

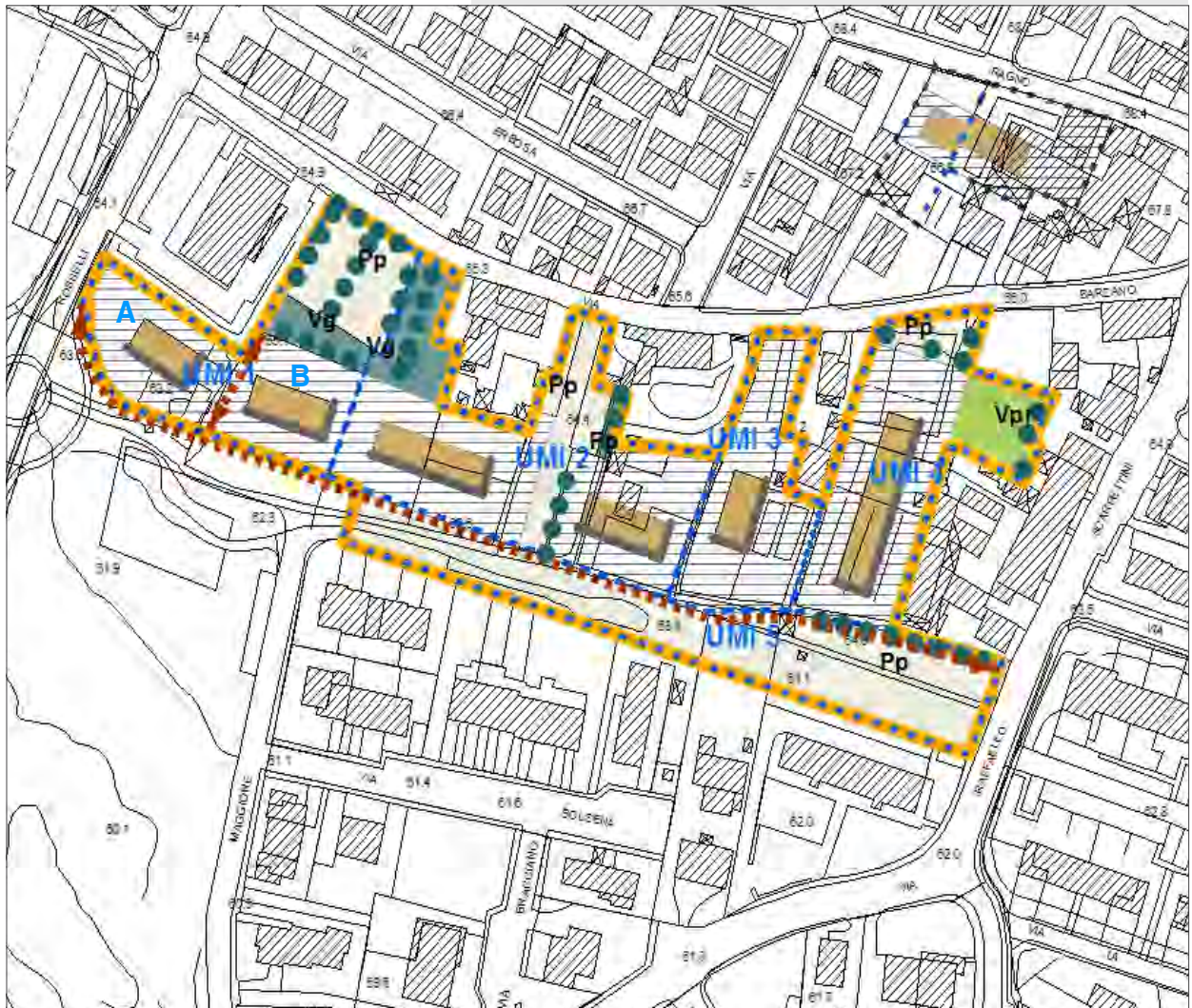
Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

Battenti (m)	
<0.1	
0.1-0.2	
0.2-0.3	
0.3-0.5	
0.5-1.0	
1.0-1.5	
1.5-2.0	
>2.0	





# AT 1.12 Barzano



scheda progettuale - scala 1:2000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	Pp parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	Ppr parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	Pz piazze
edifici da demolire	filari alberati	Ps campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	Vg verde pubblico	Ss servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	Vo orti urbani	Sb istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Vc verde complementare	Sr servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	Vpr verde privato	Sh assistenza socio sanitaria
area da cedere	Vpa parco agricolo	St servizi tecnici/tecnologici

# AT1.13 Ragno



Ortofoto 2016



## **UTOE 1 – Montemurlo**

**Ubicazione**  
via del Ragno

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 1.790  
SUL esistente mq:  
600 produttiva  
320 residenziale

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea B

**Dimensionamento PS**  
RIUSO

# AT1.13 Ragno

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area posta su via del Ragno, in parte occupata da alcuni volumi a destinazione artigianale, attualmente inutilizzati.

L'intervento è finalizzato, attraverso la sostituzione di tali edifici, alla riqualificazione della zona e alla realizzazione di un ampio parcheggio pubblico alberato.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

UMI 1

Sostituzione degli edifici esistenti nel rispetto dei seguenti parametri:

S.E. max 380 mq

Sc = 230 mq

H max 7,5 m

UMI 2

Sostituzione edifici esistenti nel rispetto dei seguenti parametri:

S.E. max 220 mq

Sc = 150 mq

H max 7,5 m

Il lotto deve garantire almeno mq 300 a verde privato.

È prescrittivo l'allineamento indicato nella presente scheda.

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle nta del PO.

Destinazione d'uso; residenza.

## Modalità di attuazione

Intervento diretto convenzionato.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

UMI 1: Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico alberato lungo via del Ragno di almeno mq 300.

UMI 2: Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico alberato lungo via del Ragno di almeno mq 130.

## Prescrizioni ambientali

Nella progettazione e realizzazione dei nuovi edifici residenziali dovrà essere rispettato quanto previsto all'art. 10 delle nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT1.13 Ragno

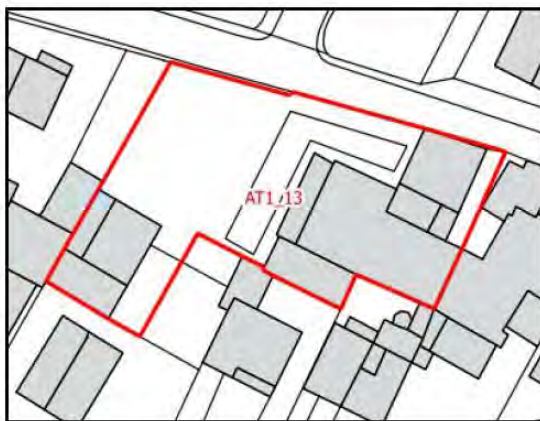
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

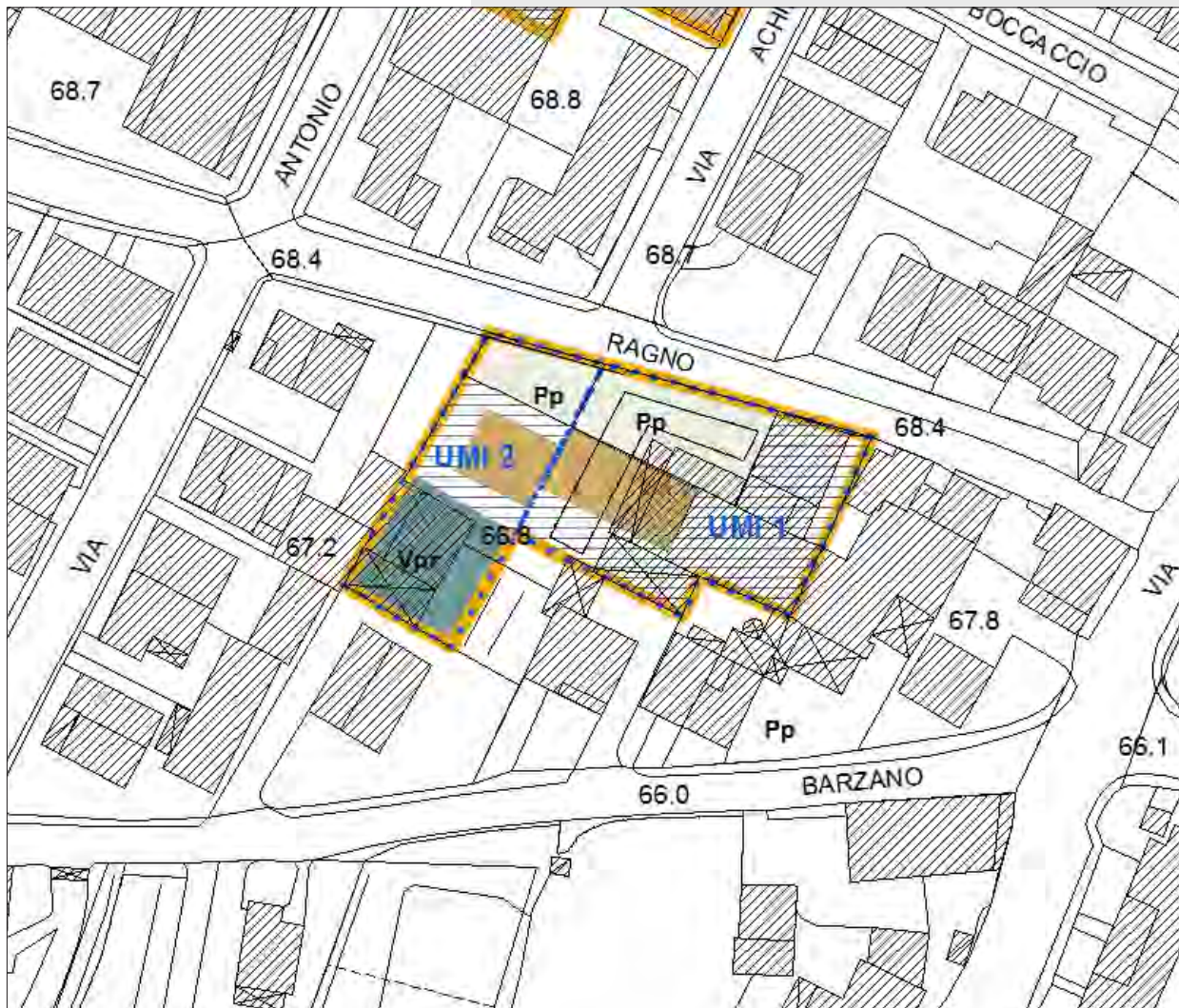
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>				<b>F2s</b>			

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

Battenti (m)	
<0.1	
0.1-0.2	
0.2-0.3	
0.3-0.5	
0.5-1.0	
1.0-1.5	
1.5-2.0	
>2.0	



# AT1.13 Ragno



scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# AT1.14 Giglio



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

**Ubicazione**  
via Giglio

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 2.050  
SUL esistente mq 1.200

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea B

**Dimensionamento PS**  
RIUSO

**Atti urbanistici vigenti**  
PUC approvato con DCC n. 39 del 12 aprile 2011

# AT1.14 Giglio

## **Descrizione e obiettivi**

La scheda riguarda un fabbricato posto su via del Giglio, con destinazione mista, in parte residenziale e in parte artigianale (ex macello). L'area nel 2011 è stata interessata da un PUC – Progetto unitario convenzionato, approvato con DCC 39 del 12 aprile 2011.

Il progetto previsto dal PUC approvato, è stato in parte realizzato per quanto riguarda il recupero della porzione residenziale, mentre quella artigianale risulta ancora da riqualificare.

Obiettivo prioritario dell'intervento è completare la riqualificazione dell'area, intervenendo sui fabbricati in stato di abbandono e fonte di degrado, e realizzando un parcheggio pubblico a servizio della zona.

## **Dimensionamento e destinazioni d'uso**

Sono previsti i seguenti parametri urbanistici, per la porzione artigianale da sostituire:

SUL max mq 780

Sc max mq 320

H max pari a quella dell'edificio residenziale più alto all'interno dell'area d'intervento (3 piani+piano sottotetto)

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle nta del PO

Sono ammessi parcheggi interrati da realizzare anche fuori dalla sagoma dell'edificio a condizione che siano verificate le seguenti condizioni:

- almeno il 25% dell'area deve essere permeabile;
- nell'interrato non sono ammesse destinazioni diverse dalle autorimesse e relativi spazi di manovra in misura superiore al 15% dell'intero interrato.

## **Modalità di attuazione**

Intervento diretto convenzionato

## **Opere e attrezzature di interesse pubblico**

Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico alberato lungo via del Giglio di almeno 435 mq.

## **Prescrizioni ambientali**

Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio dovrà essere rispettato quanto previsto all'art. 10 delle nta del PO.

# AT1.14 Giglio

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>					<b>F2i</b>	<b>F4.2i</b>				<b>F2s</b>	

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

Battenti (m)
<0.1
0.1-0.2
0.2-0.3
0.3-0.5
0.5-1.0
1.0-1.5
1.5-2.0
>2.0



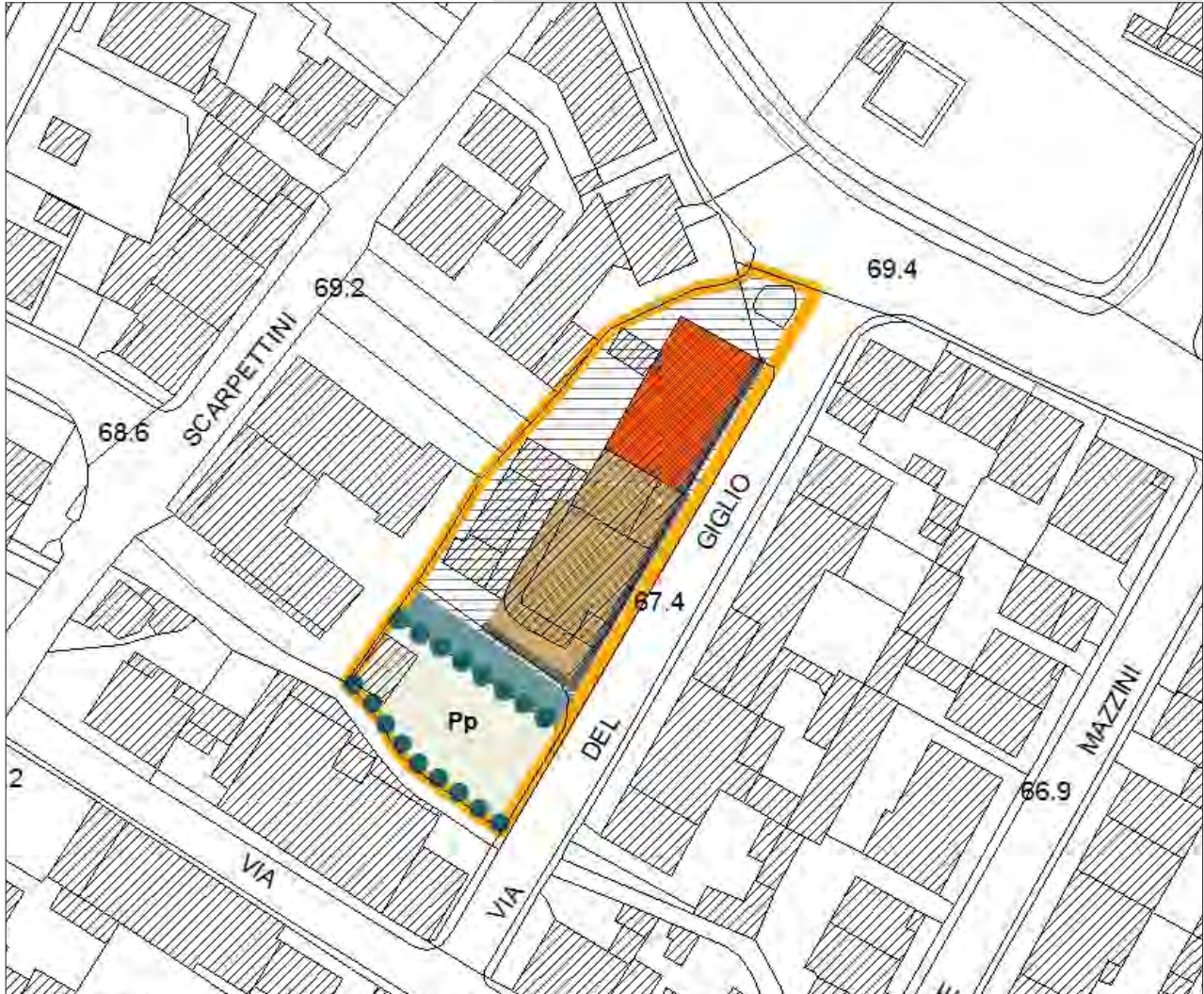
Il progetto prevede interventi di demolizione e ricostruzione con diminuzione complessiva della superfici coperta per percentuali dell'ordine del 50%.

La realizzazione dei nuovi edifici è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza, ex art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018. Il non aggravio nelle aree circostanti è garantito dalla riduzione della superficie coperta rispetto allo stato attuale.

Le aree destinate a parcheggi in superficie non necessitano di interventi di sopraelevazione, in quanto si trovano già in condizioni di rischio medio R2 ex art. art. 13 comma 4 lettera b LR41/2018.



# AT1.14 Giglio

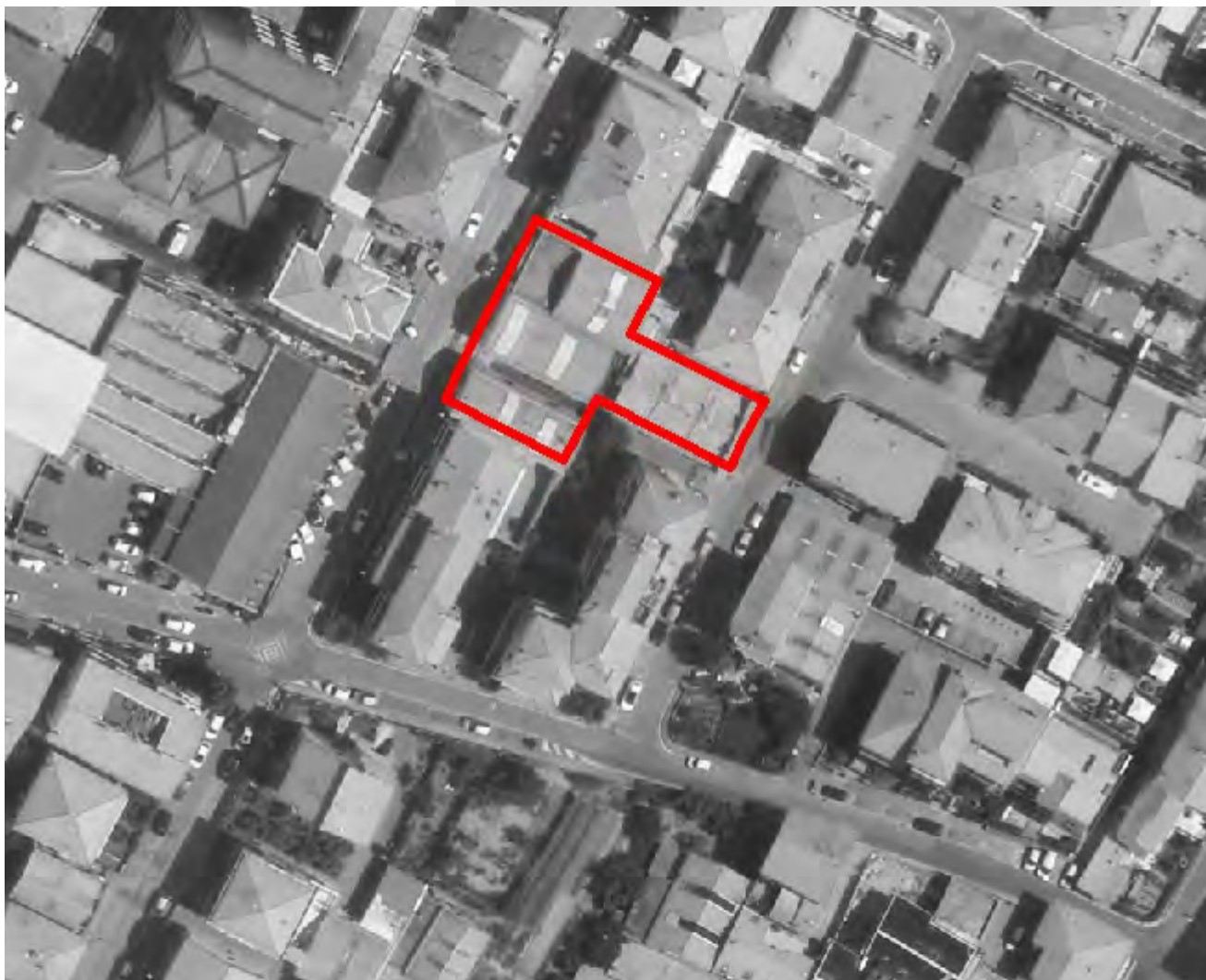


scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# AT1.15 Pacinotti



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

### Ubicazione

via Pacinotti

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 790

SUL produttiva esistente stimata mq 650

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

### Dimensionamento PS

RIUSO

# AT1.15 Pacinotti

## Descrizione e obiettivi

La scheda riguarda un'area occupata da alcuni edifici artigianali, che risultano inadeguati rispetto al contesto prevalentemente residenziale della zona.

L' intervento attraverso la sostituzione di tali edifici con nuove volumetrie a destinazione residenziale, prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico e di un collegamento pedonale con via Pacinotti.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Sostituzione degli edifici artigianali secondo i seguenti parametri:

S.E. max 750 mq

Sc = 320 mq

H max 10 m (3 piani)

Deve essere rispettato l'allineamento con gli edifici esistenti.

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle nta del PO

Sono ammessi parcheggi interrati da realizzare anche fuori dalla sagoma dell'edificio a condizione che siano verificate le seguenti condizioni:

- almeno il 25% dell'area deve essere permeabile;
- nell'interrato non sono ammesse destinazioni diverse dalle autorimesse e relativi spazi di manovra in misura superiore al 15% dell'intero interrato.

Destinazione d'uso; residenza.

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico lungo via Grandi di almeno 230 mq e percorso pedonale di collegamento con via Pacinotti.

## Prescrizioni ambientali

Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio residenziale dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT1.15 Pacinotti

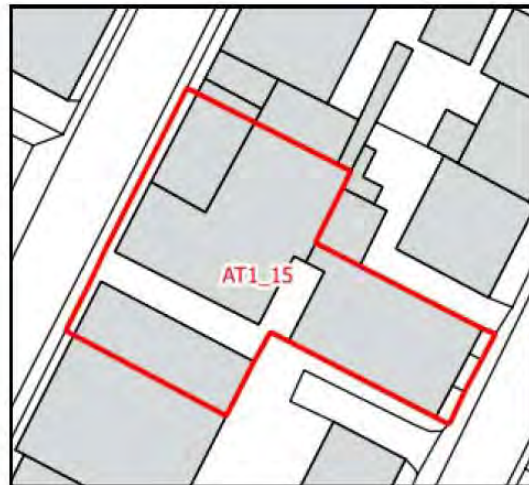
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

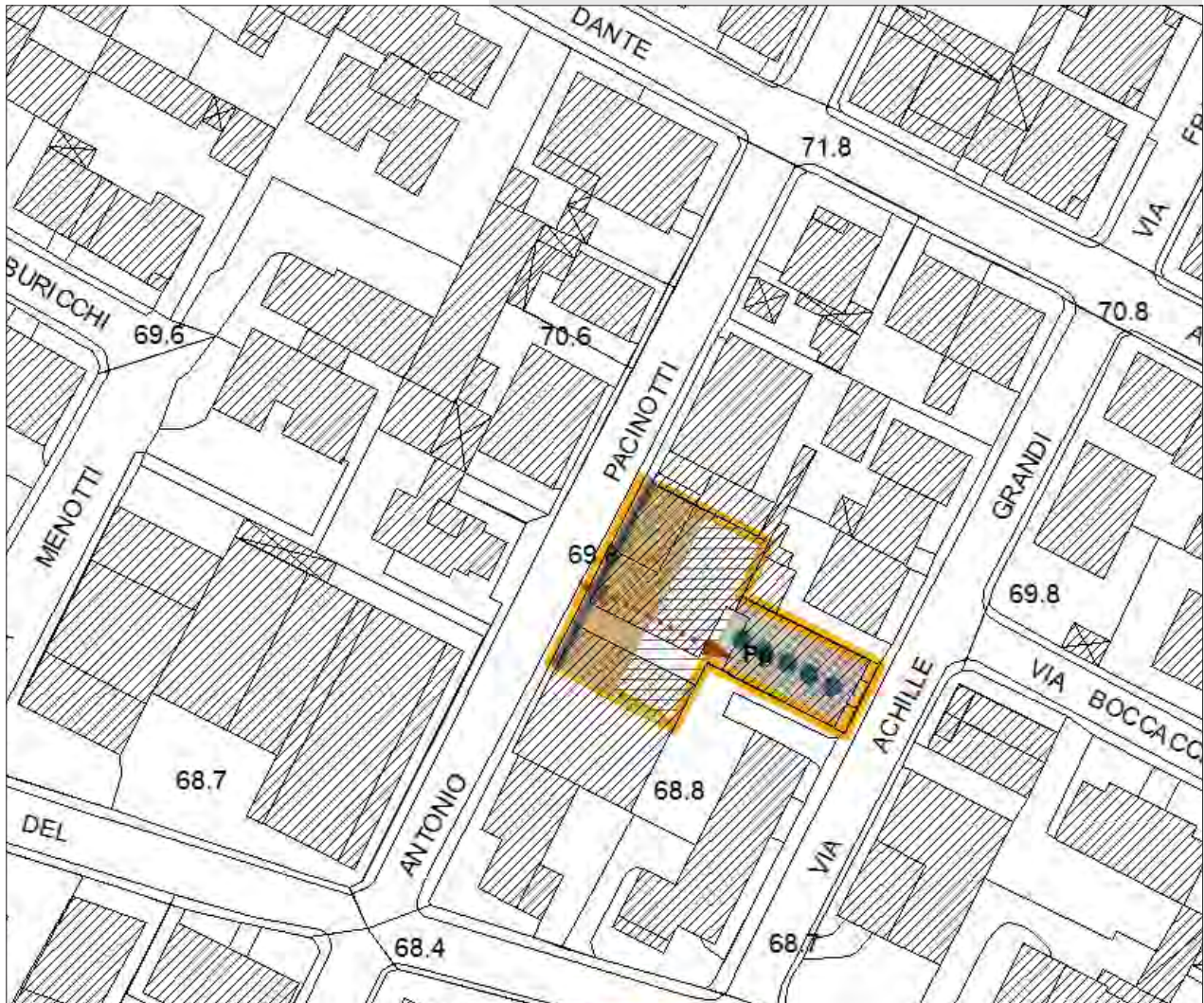
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>						<b>F2s</b>	

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

Battenti (m)
<0.1
0.1-0.2
0.2-0.3
0.3-0.5
0.5-1.0
1.0-1.5
1.5-2.0
>2.0



# AT1.15 Pacinotti



scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# AT 1.16 Lavoro



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

**ubicazione**  
via Del Lavoro

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 4.150  
S.E. esistente stimata mq 2.800

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea B

**Dimensionamento PS**  
RIUSO

# AT 1.16 Lavoro

## Descrizione e obiettivi

La scheda riguarda un'area occupata da una serie di edifici artigianali, che si affacciano su via del Lavoro.

Obiettivo principale degli interventi previsti, e la riqualificazione dell'area attraverso la sostituzione dei manufatti incongrui e il recupero di quelli che invece presentano caratteri tipologici meritevoli di conservazione.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento si suddivide in 5 Unità Minime di Intervento così dimensionate:

### UMI 1

Sostituzione edificio produttivo nel rispetto dei seguenti parametri:

S.E. max 400 mq

Sc = 250 mq

H max 7,5 m (2 piani)

Le aree di pertinenza degli edifici prospicienti lo Stregale devono essere trattate a verde privato.

Deve essere garantita la dotazione minima di parcheggi privati nella quantità prevista dalle nta del PO

### UMI 2

S.E. max 400 mq

Sc = 150 mq

H max 9 m (3 piani)

Deve essere garantita la dotazione minima di parcheggi privati nella quantità prevista dalle nta del PO

### UMI 3 e UMI 4

Recupero dei manufatti produttivi a destinazioni compatibili con il tessuto insediativo di riferimento. Gli interventi di recupero possono comprendere anche operazioni di parziale demolizione; la S.E. demolita può essere recuperata all'interno dei volumi esistenti se l'altezza lo consente.

### UMI 5

Recupero dei manufatti produttivi a destinazioni compatibili con il tessuto insediativo di riferimento.

Gli interventi di recupero devono prevedere la demolizione della porzione di edificio posto lungo il fosso Stregale in modo da ottenere edifici di una profondità massima di 15 ml .

La S.E. demolita può essere recuperata all'interno del volume rimanente se l'altezza lo consente.

### UMI 3, 4 e 5: Dotazione di parcheggi privati

L'ammissibilità degli interventi che comportino l'aumento del carico urbanistico, derivante da cambiamento di destinazione d'uso o da incremento del numero di unità immobiliari, è subordinato al soddisfacimento della dotazione di parcheggi nelle quantità di 1 mq ogni 10 mc di costruzione o nella misura minima di un posto macchina per ogni unità abitativa. Qualora il cambio di destinazione non incrementi il numero di unità immobiliari e la destinazione finale sia residenziale, è consentita la deroga alle disposizioni di cui al precedente comma.

Destinazioni d'uso: Residenza, uffici, servizi e commercio nelle percentuali previste nel tessuto insediativo di appartenenza.

# AT 1.16 Lavoro

## Disposizioni particolari

UMI 1 e 2:

Nella realizzazione dei nuovi edifici devono essere rispettati gli allineamenti previsti nella presente scheda.

UMI 3, 4 e 5:

Gli interventi di recupero devono garantire la conservazione degli elementi tipici dell'architettura industriale, quali le coperture, la serialità dei prospetti prospicienti la viabilità pubblica e le finestrate.

## Modalità di attuazione

UMI 1, 2: Intervento diretto convenzionato

UMI 3, 4, 5: Intervento diretto.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

UMI 1: Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico di almeno 170 mq.

UMI 2: Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico con ingresso da via Del Lavoro di almeno 260 mq.

UMI 4: Realizzazione e cessione di passaggio pedonale di collegamento tra via Del Lavoro e via Cairoli di larghezza pari a ml 1.50.

## Prescrizioni ambientali

Nell'elaborazione dei progetti dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

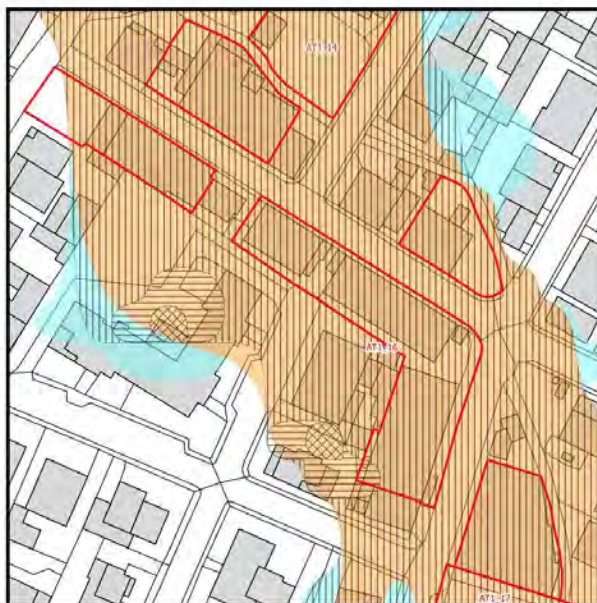
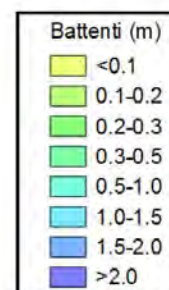
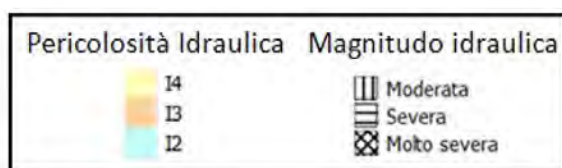


# AT 1.16 Lavoro

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>				<b>F2s</b>			



Il progetto prevede interventi di demolizione e ricostruzione con diminuzione complessiva della superfici coperta per percentuali dell'ordine del 25%.

La realizzazione dei nuovi edifici è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza, ex art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018. Il battente per Tr200 è dell'ordine dei 10 centimetri. Il non aggravio nelle aree circostanti è garantito dalla riduzione della superficie coperta rispetto allo stato attuale.

# AT 1.16 Lavoro



scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# AT1.17 Mazzini



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

**Ubicazione**  
via Mazzini

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 3.260

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea B

**Dimensionamento PS**  
Nuova costruzione

# AT1.17 Mazzini

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area di completamento edilizio situata lungo via Mazzini, prospiciente il fosso Stregale, nella parte est di Montemurlo capoluogo.

L'intervento è principalmente finalizzato alla realizzazione di un ampio parcheggio pubblico alberato a servizio dell'area residenziale.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

S.E. max mq 500

Sc max = mq 380

H max 7,5

Ros = 60% Sf

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle nta del PO.

Destinazione d'uso; residenza.

## Modalità di attuazione

Intervento diretto convenzionato.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

I soggetti attuatori dovranno provvedere alla:

- Realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico alberato e di una fascia di verde pubblico lungo il torrente Stregale, per una superficie complessiva di almeno mq 985.
- Cessione e sistemazione del lotto triangolare posto tra il fosso stregale e via del Lavoro.

## Prescrizioni paesaggistiche

In considerazione della collocazione dell'area di intervento, situata lungo una frangia urbana, l'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche adeguate, ponendo particolare attenzione alle sistemazioni delle aree di margine, a contatto con l'area rurale. A questo scopo si dovranno prevedere sui confini est e sud del lotto, filari alberati, siepi e fasce arboree in modo da qualificare maggiormente il margine urbano e assicurare l'integrazione paesaggistica fra il nuovo intervento e il territorio rurale.

## Prescrizioni ambientali

Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio residenziale dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT1.17 Mazzini

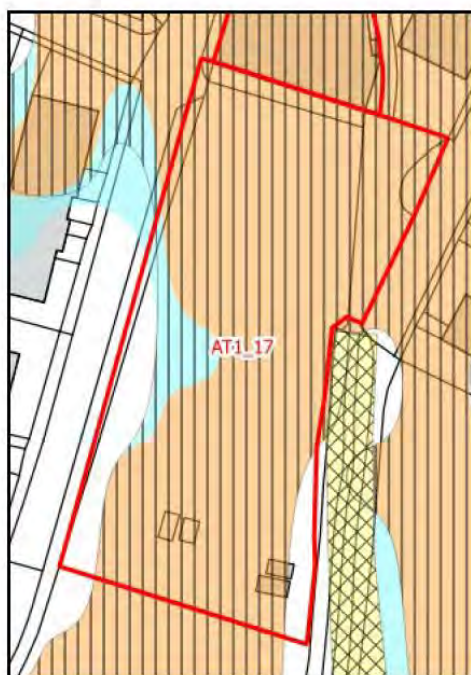
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>	<b>F2i</b>	<b>F4.1i</b>				<b>F2s</b>	

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

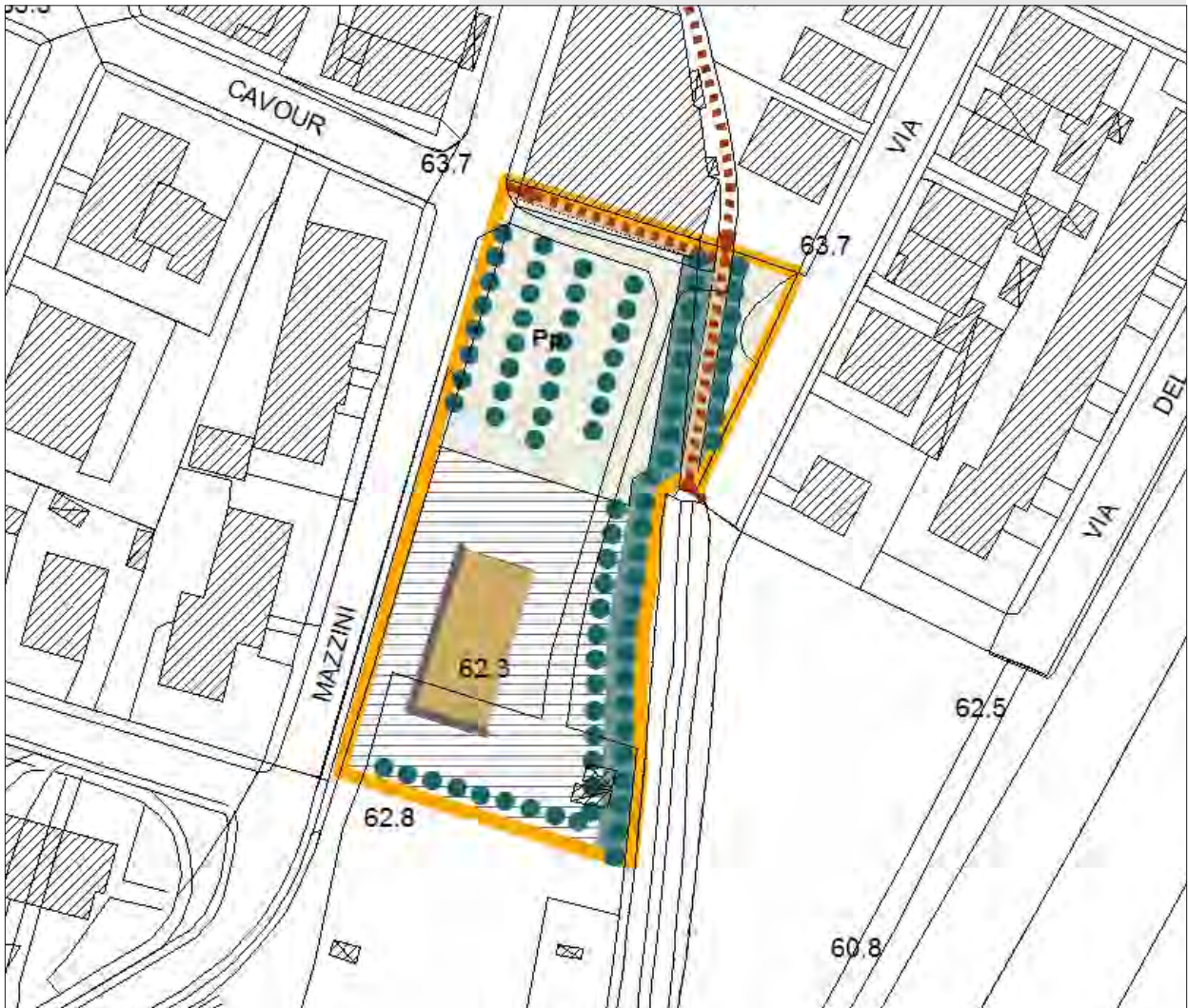
Battenti (m)
<0.1
0.1-0.2
0.2-0.3
0.3-0.5
0.5-1.0
1.0-1.5
1.5-2.0
>2.0



La realizzazione degli interventi è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza ex art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018 e senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree. Data l'entità dei battenti (dell'ordine dei 10 centimetri) e la superficie del comparto urbanistico interessato dall'edificazione, risulta evidente che gli interventi edilizi di progetto sono fattibili senza particolari problematiche progettuali. L'attuazione del comparto passerà attraverso un Intervento Diretto Convenzionato. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini. A titolo indicativo il progetto dovrà garantire la trasparenza idraulica tramite l'esecuzione di recinzioni permeabili ed evitando ristagni di acqua in aree intercluse.

Le aree destinate a parcheggi in superficie non necessitano di interventi di sopraelevazione, in quanto si trovano già in condizioni di rischio medio R2 ex art. art. 13 comma 4 lettera b LR41/2018.

# AT1.17 Mazzini



scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# AT1.18 La Querce



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

**Ubicazione**  
via La Querce

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 107.450

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea E

**Dimensionamento PS**  
Nuova edificazione

**Atti urbanistici vigenti**  
PUC approvato con DCC 21 del 05/06/2015

**Vincoli ai sensi della parte II e III del Dlgs 42/2004**

**Beni di interesse culturale tutelati Ope Legis**  
La AT comprende la via La Querce tutelata Ope Legis.

# AT1.18 La Querce

## Descrizione e obiettivi

La scheda riguarda il centro ippico situato in loc. La Querce, posto a cavallo del Torrente Stregale, ad est del capoluogo; ad ovest dell'area di intervento, si trova un edificio di antico impianto che è stato ristrutturato e che ospita alcune stalle, il centro direzionale del maneggio e gli spogliatoi.

L'area è stata già interessata da alcuni interventi e nel 2015 è stato approvato un progetto unitario convenzionato – PUC (DCC 21 del 05/06/2015), indicato sulle tavole di PO, che prevede la realizzazione di alcune strutture e sistemazioni (maneggi coperti fino ad un massimo di mq 2000, stalle e locali per il rimessaggio, fino ad un massimo di mq 700 e campi di gara per concorsi ippici), a fronte di alcune cessioni di aree funzionali al completamento dell'urbanizzazione (parcheggi, collegamenti viari e ciclo pedonali) di un insediamento prevalentemente residenziale, denominato "Mulino" posto a nord-est del centro ippico.

La presente scheda conferma quanto previsto dal PUC approvato e convenzionato e prevede, a nord dell'attuale maneggio, un ulteriore ampliamento delle attrezzature del centro, potenziando anche la scuola di ippoterapia.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento prevede la seguente disciplina:

- sull'edificio esistente di antico impianto, sono ammesse le categorie di intervento previste dalle nta del PO, per gli "edifici di classe 3";
  - realizzazione delle attrezzature previste dal PUC approvato con DCC 21 del 5/6/2015
  - realizzazione di ulteriori attrezzature e servizi secondo i seguenti parametri:
    - Maneggio coperto: 800 mq
    - Girello coperto: 320 mq
    - Copertura delle Scuderie: 500 mq
- E' ammessa inoltre la realizzazione di:
- Box cavalli provvisori (area A): n. 100 box 3x3 , corrispondenti a circa 900 mq
  - Parcheggio di relazione, per 150 posti auto per eventi, corrispondente a circa 3800 mq.

Destinazione d'uso: Servizi sportivi privati (Maneggio); nell'edificio classificato sono ammesse inoltre funzioni a carattere ricettivo e di somministrazione.

## Modalità di attuazione

- Attuazione del PUC approvato con DCC 21 del 5/6/2015
- Nuovo Progetto unitario convenzionato, per la realizzazione delle ulteriori attrezzature e servizi sopra indicate.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

L'attuazione delle ulteriori attrezzature e servizi previsti dalla presente scheda, da assoggettare alla presentazione di un nuovo PUC, sarà condizionata alla previa realizzazione e cessione di quanto disposto dal PUC approvato con DCC 21 del 5/6/2015 e convenzionato in data 8/6/2015.

Nel nuovo PUC dovranno essere previsti:

- la realizzazione di una pista ciclo-pedonali, su aree già pubbliche, nel tratto via Circonvallazione-via Selvavecchia.
- la cessione di un' area, pari a circa 2900 mq, in altra zona da concordare con A. C.

## Prescrizioni paesaggistiche e disposizioni particolari

Le nuove strutture dovranno integrarsi con il paesaggio rurale e pertanto dovranno essere realizzate in legno.

Il posizionamento delle attrezzature dovrà tener conto dei varchi visuali da preservare. Si potrà altresì valutare l'opportunità di predisporre delle schermature verdi, soprattutto nel caso delle aree di sosta,



# AT1.18 La Querce

ed impiegare piantumazioni vegetali di specie autoctone e materiali coerenti con il contesto rurale per ottenere un corretto inserimento degli edifici.

Il parcheggio di relazione, per 150 posti, destinato ad accogliere i visitatori in occasione di eventi speciali, dovrà essere realizzato in terra battuta, con eventuali porzioni in stabilizzato e comunque utilizzando tecniche e materiali ecocompatibili.

Nella realizzazione delle strutture si dovrà tendere alla conservazione degli elementi tipici del paesaggio agrario ancora integri (sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, formazioni arboree di ripa, ecc.) e privilegiare tecniche a basso impatto ambientale (uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali).

Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con materiali vegetali e dovranno tener conto della percorribilità delle aree.

## Prescrizioni ambientali

Nell'elaborazione del piano attuativo dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

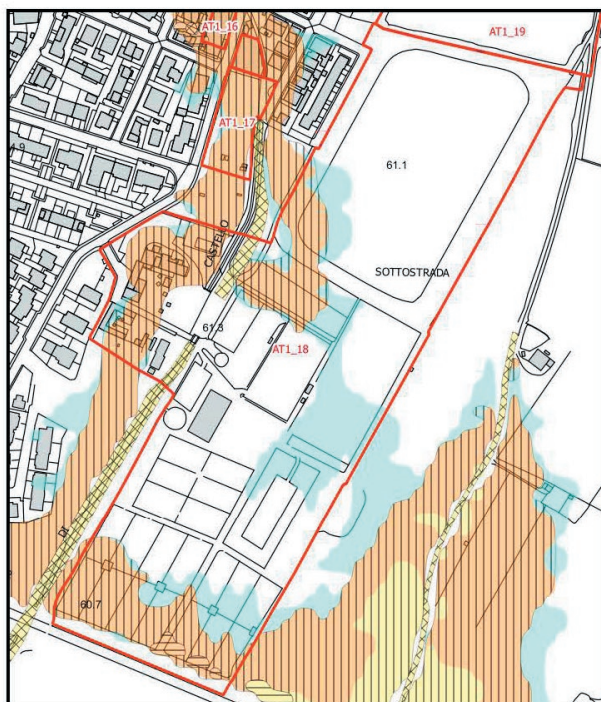
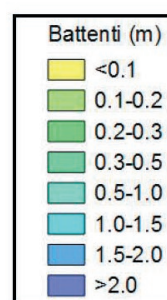
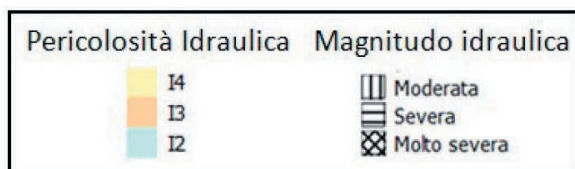
Per quanto riguarda gli aspetti valutativi si deve far riferimento alla specifica scheda di valutazione VAS, riportata nell'elaborato QV01 - Rapporto ambientale del PO.

# AT1.18 La Querce

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

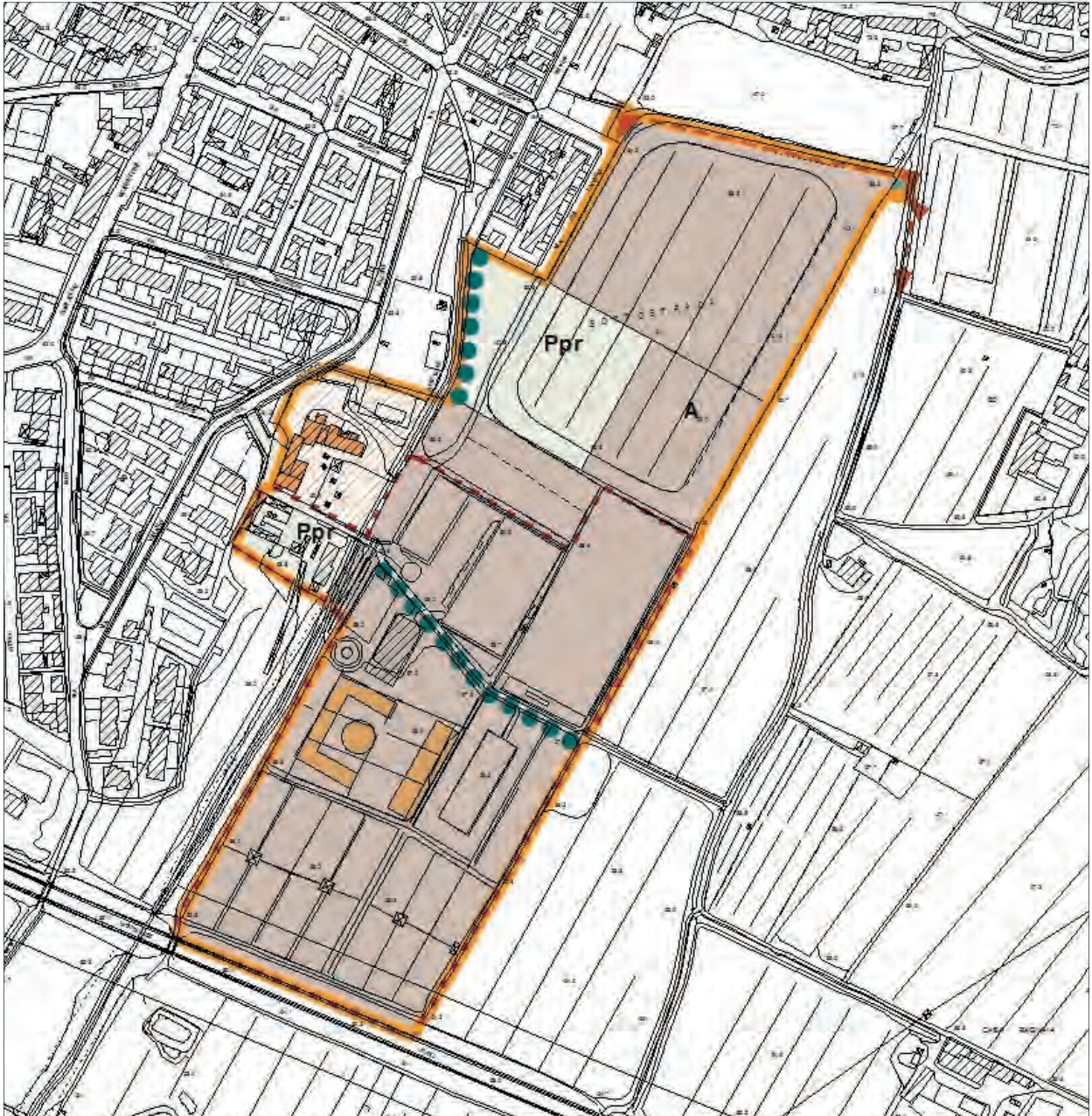
La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>	<b>F2i</b>	<b>F4.4i</b>	<b>F4.4i</b>			<b>F2s</b>	



La realizzazione degli interventi è prevista nelle aree del comparto con pericolosità I1 e I2.

# AT1.18 La Querce



scheda progettuale - scala 1:4000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# AT 1.19 San Carlo



Ortofoto 2016



## **UTOE 1 – Montemurlo**

**ubicazione**  
via Montalese

### **Dati dimensionali**

Area di intervento mq 24.350  
S.E. esistente stimata mq 3.700

### **D.M.1444/1968**

zona territoriale omogenea B

### **Dimensionamento PS**

Riuso

### **Vincoli ai sensi della parte II e III del Dlgs 42/2004**

#### **Beni di interesse culturale tutelati Ope Legis**

La AT comprende la via Montalese e via Selvavecchia tutelate Ope Legis.

# AT 1.19 San Carlo

## Descrizione e obiettivi

Il complesso di San Carlo è situato lungo la via vecchia Montalese, a sud della collina della Rocca, e si configura come la porta di accesso a Montemurlo centro.

Sull'area insistono alcuni edifici di notevole interesse storico-architettonico, tra cui uno dei più antichi edifici di Montemurlo databile dalla seconda metà del '400, con sovrammissioni di epoca cinquecentesca, fiancheggiato da edifici colonici che presentano attualmente caratteri sette-ottocenteschi e formano un impianto a corte.

L'intervento previsto dalla scheda è finalizzato a recuperare un'area strategicamente molto importante per Montemurlo, che oltre a riqualificare una parte storica della città con la creazione di un affaccio panoramico sulla piana agricola, consentirebbe di risolvere i problemi di circolazione legati all'attuale incrocio con via Selvavecchia e la pista ciclo-pedonale.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Il dimensionamento dell'intero intervento è determinato come segue:

### Edifici 1 e 2:

Recupero della S.E. esistente, prevedendo come destinazione d'uso prevalente la residenza.

Sono inoltre ammesse le seguenti attività:

- attività espositive e culturali;
- attrezzature di uso pubblico, limitatamente a servizi ricreativi;
- attività commerciali, limitatamente ad esercizi di vicinato o somministrazione.

E' prevista la demolizione degli edifici individuati con il n. 3.

## Facoltà edificatorie e criteri di intervento

A fronte della demolizione degli edifici suddetti, e solo dopo il rilascio dei permessi a costruire inerenti il recupero del complesso di San Carlo e la realizzazione delle urbanizzazioni, sarà possibile realizzare due nuovi interventi residenziali, per una S.E complessiva di 1400 mq.

Tali interventi potranno essere attuati nelle seguenti aree di "atterraggio", riportate nella presente scheda:

- **area A1**, posta lungo via Ricasoli:

S.E. max 800 mq

Sc 400 mq

H max 10 m

- **area A2**, posta lungo via De Nicola:

S.E. max 600 mq

Sc 250 mq

H max 10 m

Una diversa distribuzione della SE edificabile nelle due aree, che comunque complessivamente dovrà corrispondere a 1400 mq, potrà essere valutata in fase attuativa.

## Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

L'attuazione dell'intervento sul complesso di San Carlo è subordinata alla realizzazione e cessione delle seguenti opere:

- realizzazione dell'allargamento della sede stradale di via Montalese, mediante spostamento del muro di contenimento posto a nord del complesso;
- prolungamento della pista ciclabile esistente da via Selvavecchia e per tutto il tratto interessato dall'intervento;

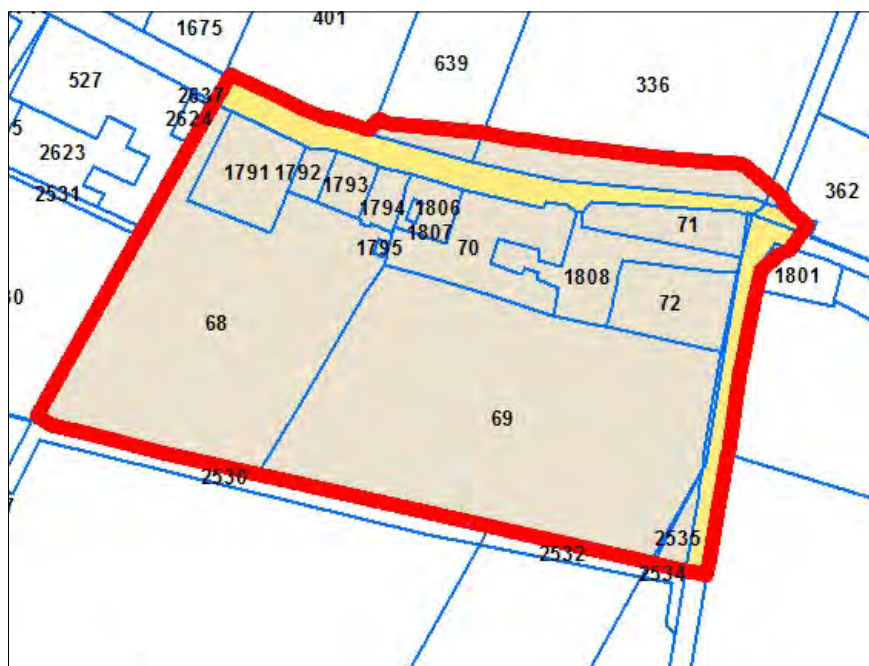
# AT 1.19 San Carlo

- realizzazione e cessione di uno spazio pubblico (piazza e parcheggi), con affaccio sull'area agricola posta a sud, e collegamento pedonale con via del Lavoro, per una superficie complessiva di circa 1800 mq.

Per quanto riguarda i 2 nuovi interventi residenziali, dovranno essere realizzati:

- area A1: realizzazione e cessione di parcheggio pubblico alberato di circa 1300 mq;

- area A2: Nuovo collegamento viario tra via Ricasoli e via De Nicola, e cessione dei sedimi stradali di competenza.



estratto catastale

proprietà privata

proprietà pubblica

## Prescrizioni paesaggistiche

Il progetto dovrà essere corredato da idonee analisi che individuano le relazioni paesaggistiche, ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare (in particolare per quanto riguarda la creazione della piazza con affaccio sulla piana agricola) predisponendo un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.

Sugli edifici classificati, sono ammesse le categorie di intervento previste dalle nta del PO .

Gli interventi dovranno rispettare l'unitarietà del complesso per quanto riguarda materiali di finitura, manto di copertura, coloriture e pavimentazioni esterne. Particolare attenzione dovrà essere posta ai caratteri architettonici e artistici degli ambienti interni e ove presenti, agli affreschi e alle decorazioni delle pareti e dei soffitti. Dovrà essere ripristinata la loggia a doppio ordine del prospetto sud di villa San Carlo, e demolite le superfetazioni ad esso addossate. A sud del complesso dovrà essere mantenuta l'oliveta presente.

Per quanto riguarda le due aree di "atterraggio", A1 e A2, riportate di seguito, gli interventi edilizi previsti dovranno ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica con il contesto circostante.

In particolare per quanto riguarda l'area di "atterraggio" A1, che sul lato sud confina con l'area rurale, i nuovi edifici si dovranno collocare in modo armonico, utilizzando la migliore disposizione planimetrica e ponendo particolare attenzione alle sistemazioni delle aree di margine, a contatto con l'area rurale.

A questo proposito, sul confine sud del lotto, a contatto con la campagna, si dovrà prevedere la realizzazione di una fascia verde alberata in modo da qualificare maggiormente il margine urbano e assicurare l'integrazione paesaggistica fra il nuovo intervento e il territorio rurale.

## Prescrizioni ambientali

Nell'elaborazione del piano attuativo dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT 1.19 San Carlo

Per quanto riguarda gli aspetti valutativi si deve far riferimento alla specifica scheda di valutazione VAS, riportata nell'elaborato QV01 - Rapporto ambientale del PO.

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

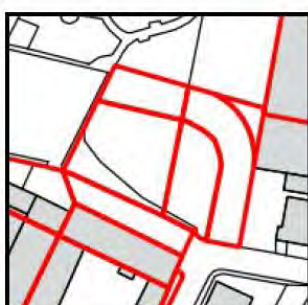
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>	<b>F2.1g</b>			<b>F1i</b>					<b>F3s</b>		

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

Battenti (m)
<0.1
0.1-0.2
0.2-0.3
0.3-0.5
0.5-1.0
1.0-1.5
1.5-2.0
>2.0



area di San Carlo



aree di atterraggio

# AT 1.19 San Carlo



scheda progettuale - scala 1:1500

Legenda		
area di intervento	piani e progetti vigenti (PA, PUC, IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici



# AT 1.19 San Carlo



Inquadramento area di atterraggio A1- scala 1:2000



Inquadramento area di atterraggio A2 - scala 1:2000

# AT 1.20 Ricasoli



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

**ubicazione**  
via Ricasoli

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 5.225  
S.E. esistente stimata mq 2.130

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

### Dimensionamento PS

RIUSO

# AT 1.20 Ricasoli

## Descrizione e obiettivi

La scheda riguarda un'area posta tra via Ricasoli e via De Nicola, nella zona del Mulino, a est del capoluogo.

L'area è occupata da alcuni fabbricati produttivi, in parte dismessi, posti in una zona prevalentemente residenziale, con infrastrutture viarie inadeguate al contesto.

Gli interventi previsti dalla scheda hanno come obiettivo principale la riqualificazione dell'area da attuarsi attraverso la sostituzione degli edifici produttivi e la creazione di un collegamento viario, tra via Ricasoli e via De Nicola, che consenta di migliorare la viabilità della zona di via Circonvallazione.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento si divide in 2 Unità Minime di Intervento:

### UMI 1

Sostituzione degli edifici esistenti compresi quelli a destinazione residenziale e realizzazione di nuovo edificio a destinazione residenziale e commerciale nel rispetto dei seguenti parametri:

S.E. residenziale max 800 mq con massimo 25% di destinazione commerciale al PT

Sc = 300 mq

H max 3 piani

Ros=60%Sf

Allineamento con gli edifici esistenti

Parcheggi privati e di relazione nella quantità prevista dalle nta del PO

### UMI 2

Recupero dei volumi produttivi esistenti a destinazione residenziale, commerciale e servizi, anche mediante interventi di parziale demolizione e recupero della S.E. demolita nei volumi esistenti.

La destinazione commerciale e servizi deve essere pari almeno ad 1/3 della S.E. complessiva.

In alternativa è ammessa la sostituzione e realizzazione di nuovo edificio a destinazione residenziale e commerciale nel rispetto dei seguenti parametri:

S.E. residenziale max 600 mq con massimo 25% di destinazione commerciale al PT

Sc = 300 mq

H max 3 piani

Ros=60% Sf

Parcheggi privati e di relazione nella quantità prevista dalle nta del PO

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

UMI 1: realizzazione e cessione di parcheggio pubblico di mq 400; cessione dell'attuale piazzale e sede stradale, per il tratto di competenza.

UMI 2 : realizzazione e cessione di piazza pubblica di mq 270 e di parcheggio pubblico di mq. 350.

## Prescrizioni ambientali

Nell'elaborazione del progetto dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT 1.20 Ricasoli

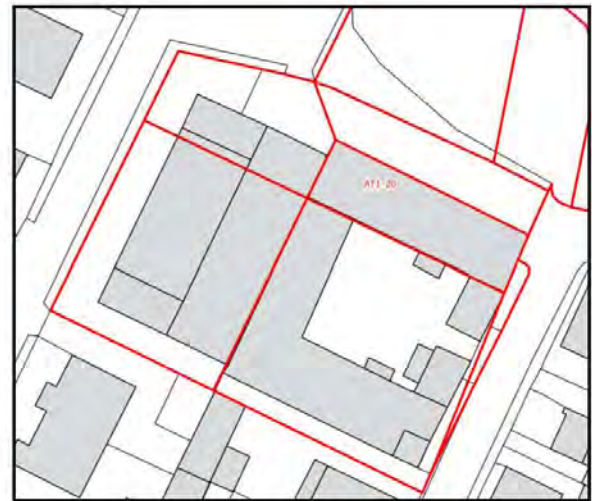
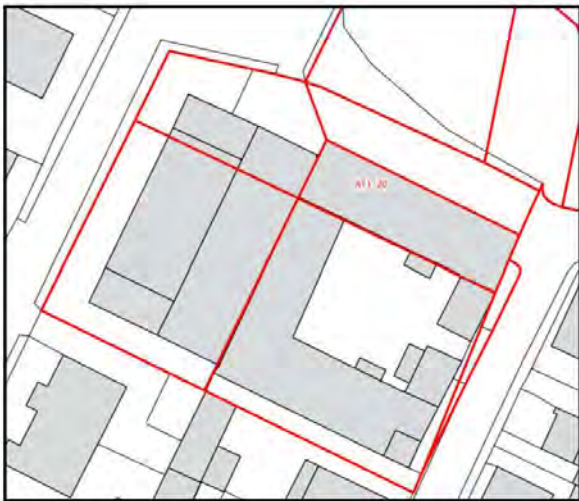
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>				<b>F2s</b>			

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

Battenti (m)
<0.1
0.1-0.2
0.2-0.3
0.3-0.5
0.5-1.0
1.0-1.5
1.5-2.0
>2.0



# AT 1.20 Ricasoli



scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# AT1.21 Arno



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

### Ubicazione

via Arno

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 2.000

S.E. esistente stimata mq 1.050

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

### Dimensionamento PS

RIUSO

# AT1.21 Arno

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area situata lungo via Arno, occupata da un fabbricato a destinazione artigianale, attualmente dismesso, e da un edificio residenziale.

L'intervento è finalizzato alla sostituzione dell'edificio produttivo esistente e alla realizzazione di un parcheggio pubblico lungo via Arno.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Sostituzione dell'edificio produttivo esistente nel rispetto dei seguenti parametri:

S.E max 1000 mq

Sc = 700 mq

H max 7,5 m

Sup. max fuori sagoma per interrati mq 100

Parcheggi privati: in considerazione della forte carenza di parcheggio rilevata nella zona, dovranno essere garantiti almeno 2 posti auto per ogni alloggio, derivante dalla sostituzione dell'edificio produttivo e dal recupero dell'edificio residenziale.

Dovrà essere assicurato almeno il 25% di lotto permeabile.

Destinazione d'uso: residenza

## Disposizioni particolari

L'area di pertinenza prospiciente l'area agricola dovrà essere sistemata a giardino.

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Dovrà essere realizzato un Parcheggio pubblico alberato con una superficie di almeno 210 mq.

In caso di accertata impossibilità di realizzare la superficie richiesta, è ammessa la monetizzazione parziale del parcheggio, a condizione che vengano comunque garantiti almeno 12 posti auto pubblici.

## Prescrizioni ambientali

Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio residenziale dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT1.21 Arno

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>						<b>F2s</b>	

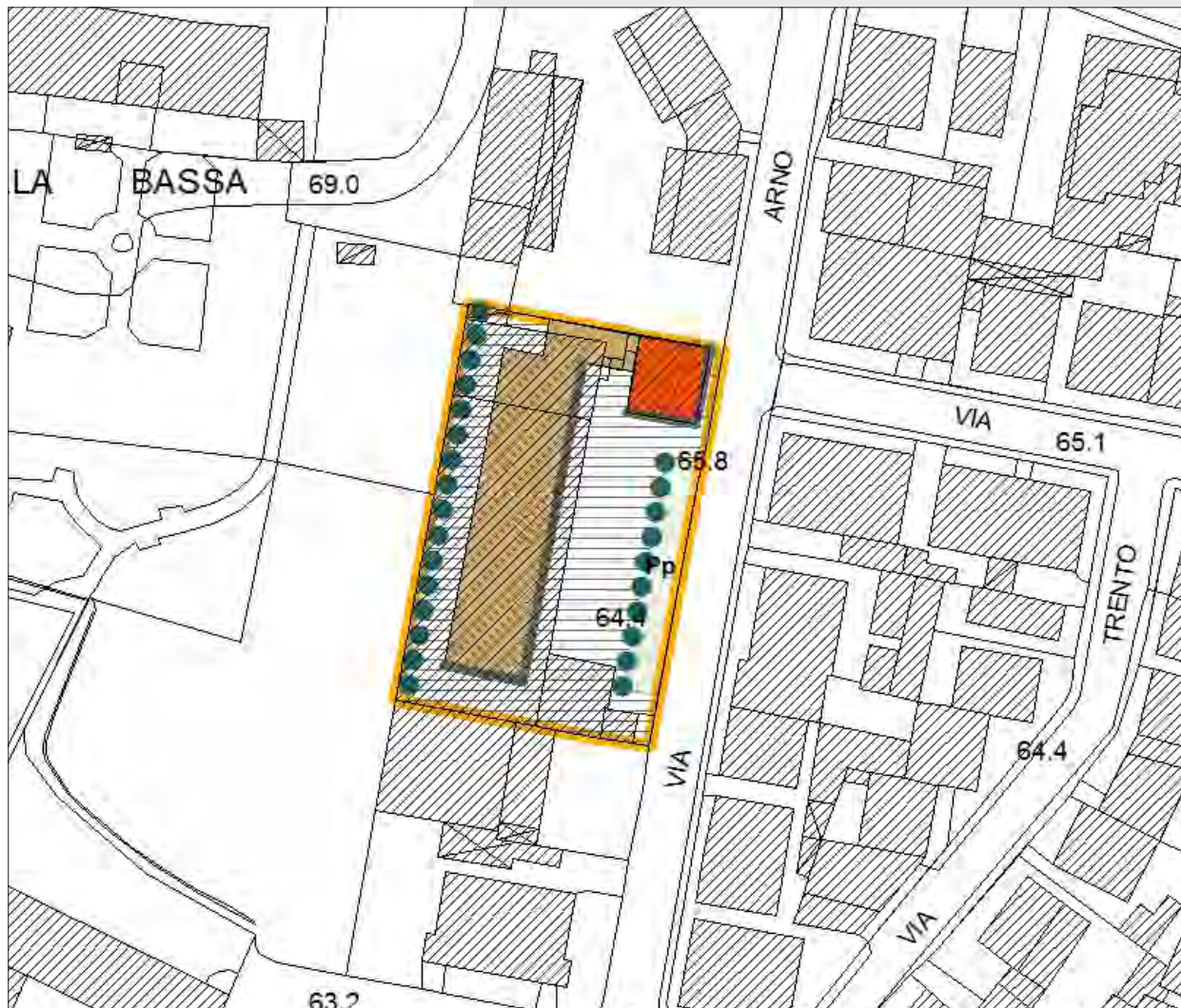
Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

Battenti (m)
<0.1
0.1-0.2
0.2-0.3
0.3-0.5
0.5-1.0
1.0-1.5
1.5-2.0
>2.0





# AT1.21 Arno



scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# AT 1.22 Montalese



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

**ubicazione**  
via Montalese

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 1.780

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea B

**Dimensionamento PS**  
Nuova edificazione

# AT 1.22 Montalese

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area di completamento edilizio situata lungo la via Vecchia Montalese, nel tratto a est del capoluogo, nella zona del "Mulino".

Obiettivo principale della previsione disciplinata dalla presente scheda, è la realizzazione di un parcheggio pubblico alberato a servizio delle varie attività commerciali presenti nella zona.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

S.E. max mq 600

Sc max = mq 250

H max 10 m (3 piani)

Ros = 60% Sf

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle Nta del PO.

Destinazione d'uso: residenza, con possibilità di realizzare commercio di vicinato al piano terra.

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

I soggetti attuatori dell'intervento dovranno provvedere alla realizzazione e cessione del parcheggio pubblico alberato previsto lungo via vecchia Montalese di circa 800 mq, previa autorizzazione demaniale ad eseguire le opere sul lotto, attualmente occupato dal relitto del vecchio tratto del fosso Meldancione, recentemente spostato.

## Prescrizioni ambientali

Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio residenziale dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT 1.22 Montalese

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>						<b>F4.1i</b>	<b>F4.1i</b>			<b>F2s</b>	

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

Battenti (m)
<0.1
0.1-0.2
0.2-0.3
0.3-0.5
0.5-1.0
1.0-1.5
1.5-2.0
>2.0



La realizzazione degli interventi è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza ex art. art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018 e senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

Data l'entità dei battenti (dell'ordine dei 10 centimetri) e la superficie del comparto urbanistico interessato dall'edificazione, risulta evidente che gli interventi edilizi di progetto sono fattibili senza particolari problematiche progettuali. L'attuazione del comparto passerà attraverso un Intervento Diretto Convenzionato. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini. A titolo indicativo il progetto dovrà garantire la trasparenza idraulica tramite l'esecuzione di recinzioni permeabili ed evitando ristagni di acqua in aree intercluse. Le aree destinate a parcheggi in superficie non necessitano di interventi di sopraelevazione, in quanto si trovano già in condizioni di rischio medio R2 ex art. art. 13 comma 4 lettera b LR41/2018.

# AT 1.22 Montalese



scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici
		St

# AT 1.23 Bixio



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

### ubicazione

via Bixio

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 2.230

S.E. esistente stimata mq 400

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

# AT 1.23 Bixio

## Descrizione e obiettivi

La scheda riguarda un'area situata lungo la via Vecchia Montalese, nel tratto prospiciente Villa Bassa, occupata da due edifici residenziali, di cui uno, quello situato ad ovest del lotto, con accertati problemi strutturali.

L' intervento prevede la demolizione di tale edificio e la ricostruzione di pari volumetria, in posizione arretrata rispetto all'attuale collocazione. E' prevista la cessione, per i tratti di competenza, delle aree necessarie alla realizzazione del percorso ciclo pedonale previsto su via Bixio.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Realizzazione di due distinte abitazioni, previa demolizione del fabbricato residenziale esistente e dei relativi annessi individuati nella presente scheda, con i seguenti parametri:

S.E. max complessiva pari a quella del fabbricato residenziale demolito

H max 7,5 m

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle Nta del PO.

Destinazione d'uso: residenza.

## Modalità di attuazione

Intervento diretto convenzionato.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

I soggetti attuatori dell'intervento dovranno provvedere alla cessione e realizzazione, per i tratti di competenza, delle aree interessate dal percorso ciclo pedonale previsto su via Bixio.

## Prescrizioni paesaggistiche

In considerazione della collocazione dell'area di intervento, situata a ridosso della collina e confinante con aree agricole terrazzate, l'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche adeguate, ponendo particolare attenzione alle sistemazioni delle aree di margine, a contatto con l'area rurale.

A questo scopo si dovranno prevedere, in particolare sul confine ovest del lotto, sistemazioni che mirino alla conservazione degli elementi e delle parti della infrastruttura rurale presenti, ampliando il varco visuale verso la collina, una volta liberata l'area dai manufatti da demolire, e qualificando maggiormente il margine urbano, in modo da assicurare l'integrazione paesaggistica fra il nuovo intervento e il territorio rurale.

## Prescrizioni ambientali

Nella progettazione e realizzazione dei nuovi edifici residenziali dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT 1.23 Bixio

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
	<b>F2.1g</b>			<b>F1i</b>				<b>F1s</b>			

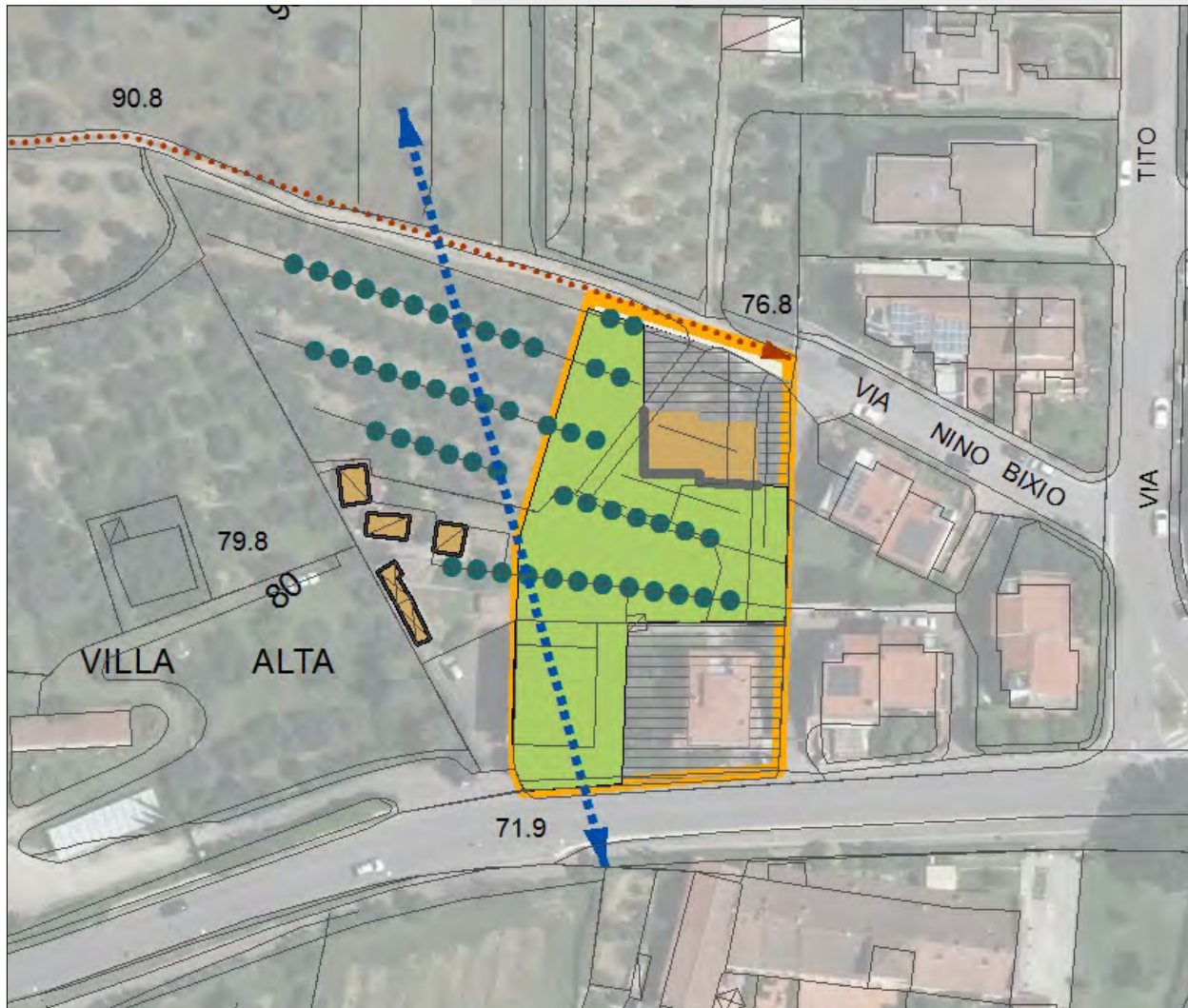
Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

Battenti (m)	
<0.1	
0.1-0.2	
0.2-0.3	
0.3-0.5	
0.5-1.0	
1.0-1.5	
1.5-2.0	
>2.0	





# AT 1.23 Bixio



scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici



# UTOE 2 - Bagnolo



# AT2.01 **Ambalagi**



Ortofoto 2016



## **UTOE 2 - Bagnolo**

### **Ubicazione**

via del Casone -Via Bagnolo di Sopra

### **Dati dimensionali**

Area di intervento mq 3000

S.E. esistente stimata:

mq 900 residenziale

mq 360 artigianale

### **D.M.1444/1968**

zona territoriale omogenea B

### **Dimensionamento PS**

RIUSO/Nuova edificazione

# AT2.01 **Ambalagi**

## Descrizione e obiettivi

La scheda riguarda un'area posta a nord di Bagnolo, che si affaccia su via Bagnolo di sopra e via del Casone.

Obiettivi principali della scheda sono la riqualificazione dell'area, attualmente occupata da un edificio artigianale dismesso (ex forno Montagni), e la creazione di un ampio parcheggio pubblico alberato collegato pedonalmente a via Calanca.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

UMI 1

Sostituzione degli edifici esistenti con un edificio a destinazione residenziale nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

S.E. max mq 1200

Sc max mq 400

H max 3 piani

Superficie max fuori sagoma 200 mq

Tipologia: schiera

Dovrà essere rispettato l'allineamento previsto nella presente scheda normativa.

In alternativa è consentita la sostituzione del solo edificio artigianale dismesso, e il recupero del resto degli edifici a due piani.

L'edificio ricostruito dovrà rispettare i seguenti parametri:

S.E. max mq 270

Sc max mq 100

h max 3 piani

Parcheggi privati come previsti dalle nta del PO

Destinazione d'uso: in entrambe i casi è prevista la destinazione residenziale, con la possibilità di destinare il piano terra ad esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (ristorante, pub, bar, birreria, ecc)

UMI2

Nuova edificazione residenziale nel rispetto dei seguenti parametri:

S.E max mq 120

Sc = 70

H max 2 piani

Parcheggi privati come previsti dalle nta del PO

E' ammessa la realizzazione di locali interrati all'interno della sagoma dell'edificio.

## Modalità di attuazione

UMI 1 Progetto Unitario convenzionato.

In caso di mancata adesione da parte di tutti i soggetti interessati dal PUC, potrà essere applicata la normativa art. 108 della LR 65/2014, che prevede la possibilità di ricorrere alla formazione di appositi consorzi.

UMI 2 Intervento diretto convenzionato.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

UMI 1

Realizzazione e cessione di mq 800 di area, da destinare a parcheggio pubblico alberato e percorso pedonale di collegamento con via Calanca, per il tratto di competenza.

UMI 2

# AT2.01 **Ambalagi**

Realizzazione e cessione di spazio pavimentato e percorso pedonale di collegamento, per il tratto di competenza.

## Prescrizioni paesaggistiche

Il progetto, in entrambe le UMI, dovrà essere corredato da idonee analisi che individuano le relazioni paesaggistiche, ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, predisponendo un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive. Gli interventi edilizi previsti dovranno ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare con il paesaggio collinare e con i caratteri strutturali e morfologici del luogo; dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto, e la definizione delle sistemazioni esterne e delle recinzioni che dovranno essere realizzate secondo quanto previsto all'art 139 delle Nta.

Nello schema di indirizzo progettuale che segue sono indicati

- le aree di permeabilità visiva, ovvero le visuali da mantenere libere.
- gli elementi di permeabilità visiva a livello di suolo , ovvero discontinuità del fabbricato a livello di piano terra;
- gli elementi di permeabilità fruitiva, ovvero gli spazi che consentono una connessione funzionale fra punti di interesse (percorso pedonale di collegamento).

## Prescrizioni ambientali

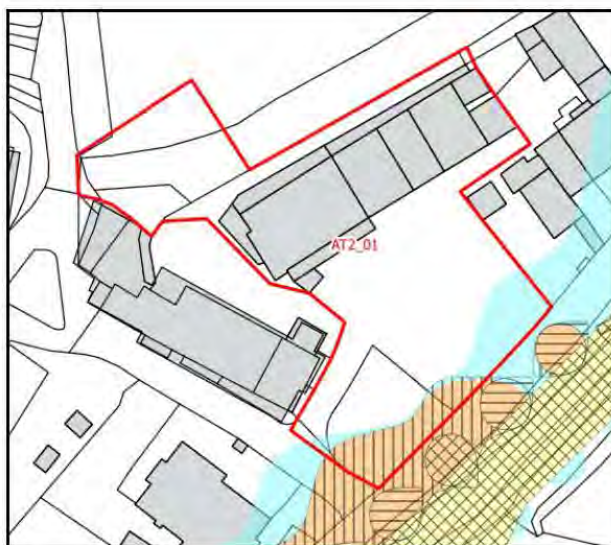
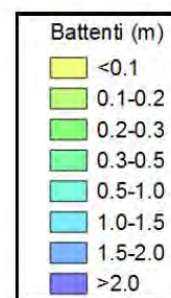
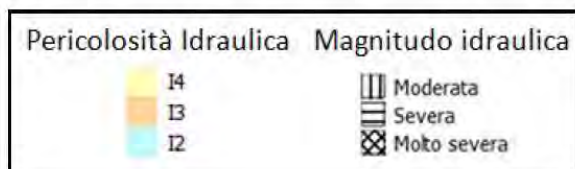
Nella progettazione e realizzazione dell'intervento dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT2.01 **Ambalagi**

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

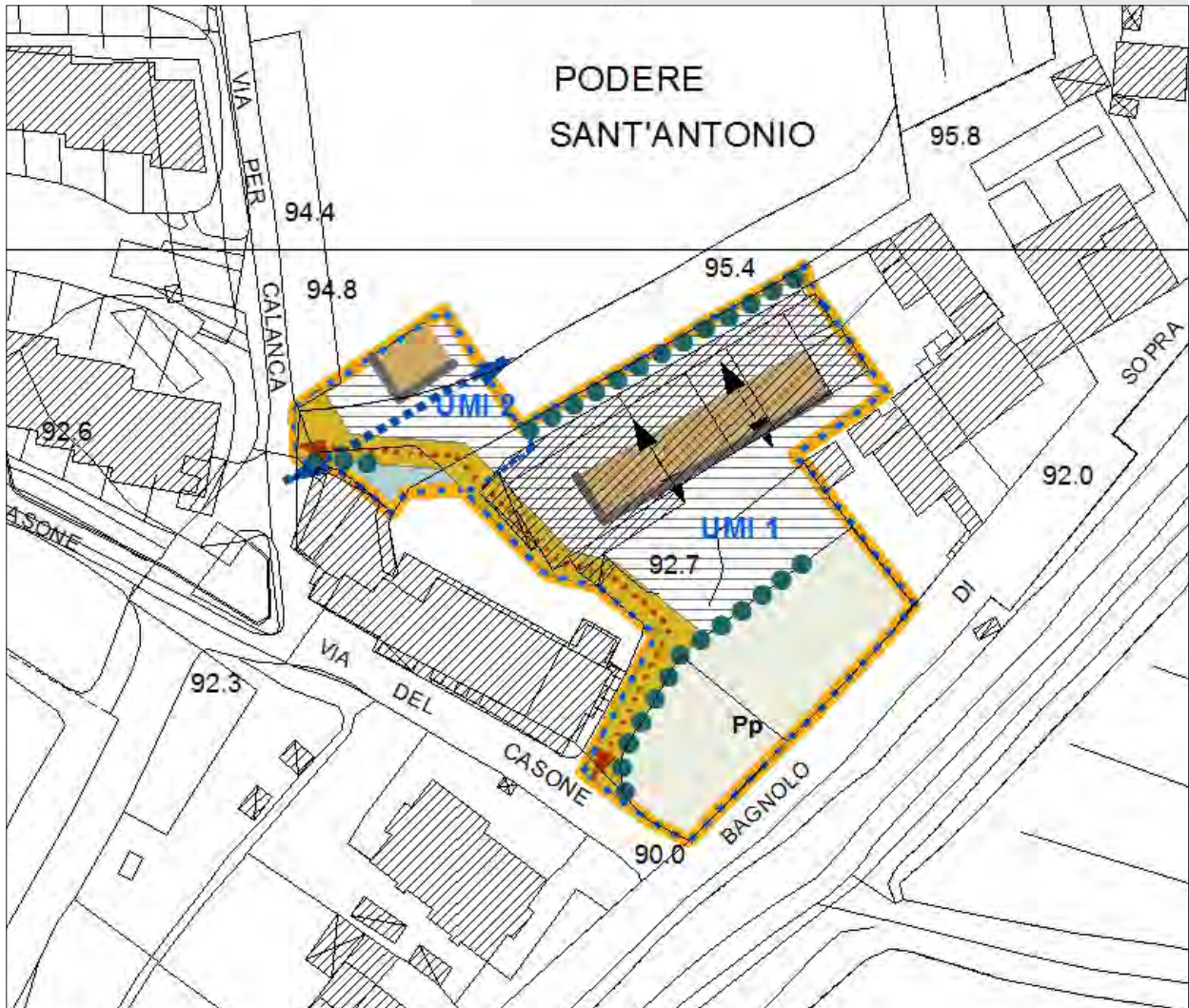
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>	<b>F2.1g</b>			<b>F1i</b>	<b>F2i</b>	<b>F4.3i</b>				<b>F2s</b>	



All'interno del comparto solamente una porzione è soggetta ad allagamenti per Tr200; entro quest'area il Piano prevede la realizzazione di parcheggi pubblici che risultano soggetti quindi all' art. 13 comma 4 lettera b LR41/2018. I modesti valori di battenti idraulici (inferiori a cm 10) garantiscono di per sé le condizioni di rischio R2 indicate dalla LR 41/2018; in sintesi i parcheggi possono essere realizzati senza la necessità di interventi di sopraelevazione.



# AT2.01 **Ambalagi**



scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# AT2.02 Podere Vivaio



Ortofoto 2016



## UTOE 2 – Bagnolo

### Ubicazione

via Parugiano di Sopra

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 23.730

SUL esistente stimata mq 1.080

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea E

### Dimensionamento PS

RIUSO/Nuova edificazione

### Atti urbanistici vigenti

PdR approvato con DCC 100 del 23/09/2002 e convenzionato in data 12/10/2011. Variante relativa alla UMI 1, approvata con DCC 85 del 20/12/2018

### Vincoli ai sensi della parte II e III del Dlgs 42/2004

Beni di interesse culturale tutelati Ope Legis  
La AT comprende la Via Parugiano di Sopra, tutelata Ope Legis.

# AT2.02 Podere Vivaio

## Descrizione e obiettivi

Il complesso del Vivaio è composto da quattro corpi di fabbrica di datazione e dimensioni diverse, ed è ubicato lungo la Via Parugiano di Sopra, nel tratto a nord compreso tra la vecchia e la nuova Montalese. Gli edifici sono da tempo in stato di abbandono, e originariamente facevano parte dei poderi appartenenti alla Villa del Parugiano, posta a nord del nucleo.

Obiettivo prioritario dell'intervento è quello di recuperare e riqualificare il complesso edilizio del Vivaio inserendovi funzioni a carattere ricettivo, al fine di potenziare la fruibilità e l'offerta turistica del territorio.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

UMI 1

Recupero della SUL esistente, corrispondente a circa 1110 mq.

UMI 2

SUL max mq 1.300 (centro benessere - SPA, ristorante, bar e reception)

H max = pari a quella degli edifici esistenti

Parcheggi privati nella quantità prevista dalle nta del PO

Destinazione d'uso: turistico-ricettiva; è inoltre consentita la realizzazione di una piscina con i relativi servizi accessori.

## Modalità di attuazione

Piano di recupero di iniziativa privata.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Il Piano attuativo dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- Sistemazione con asfalto drenante e cessione del tratto di via Parugiano, spostato ad ovest, rispetto al complesso del Vivaio;
- Aree a standard secondo quanto indicato dalle nta del PO. E' ammessa la monetizzazione.

## Prescrizioni paesaggistiche

L'ambito nel quale è incluso il complesso del Vivaio presenta un esteso valore paesaggistico per la qualità diffusa del paesaggio ed integrità dei caratteri storici e consolidati dell'area. È un'area sostanzialmente pianeggiante con ampie aperture visuali sul paesaggio delle colline circostanti, punteggiate da alberature piuttosto rade, in formazioni lineari o con esemplari isolati che punteggiano i campi coltivati.

Nella localizzazione delle nuove strutture dovranno essere salvaguardate tali visuali e si dovrà pertanto rispettare la trama agricola esistente. A tal proposito si dovranno prevedere sistemazioni mirate alla conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari, viabilità podereale, sistemazioni iraulico-agrarie, ecc.)

Piano attuativo pertanto dovrà essere corredato da idonee analisi che individuano le relazioni paesaggistiche, ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare predisponendo un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con anche con sezioni territoriali.

Al fine di consentire una migliore riqualificazione degli spazi intorno al complesso ed una maggiore tranquillità per i futuri fruitori della attrezzatura ricettiva potrà essere ammesso lo spostamento verso ovest, della vecchia strada carrabile di via Parugiano (che all'attualità è adiacente ad uno degli edifici principali del complesso), per il passaggio del traffico motorizzato. I lavori sulla via Parugiano di Sopra, che attualmente risulta tutelata Ope legis, dovranno essere preceduti dal nulla-osta della sovrintendenza.

## AT2.02 Podere Vivaio

La modifica dovrà comunque prevedere il mantenimento del vecchio tracciato, nel rispetto della maglia stradale storica, al fine di promuovere il recupero e la valorizzazione della rete ciclabile e sentieristica esistente.

Gli interventi edilizi dovranno salvaguardare la memoria storico testimoniale del complesso, riproponendo soluzioni, anche nelle parti che verranno ricostruite, consone con la tipologia edilizia esistente ed utilizzando materiali adeguati al contesto rurale circostante. Potrà essere valutata l'opportunità di predisporre delle schermature verdi, soprattutto nel caso delle aree di sosta, ed impiegare piantumazioni vegetali di specie autoctone e materiali coerenti con il contesto rurale per ottenere un corretto ambientamento delle nuove volumetrie; le recinzioni dovranno essere realizzate secondo quanto previsto all'art 139 delle Nta.

Nello schema di indirizzo progettuale che segue sono indicati:

- le aree di permeabilità visiva, ovvero le visuali da mantenere libere.
- gli elementi di permeabilità fruitiva, ovvero gli spazi che consentono una connessione funzionale fra punti di interesse (percorso pedonale di collegamento)

### Prescrizioni e mitigazioni ambientali

Nell'elaborazione del piano attuativo dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

Per quanto riguarda gli aspetti valutativi si deve far riferimento alla specifica scheda di valutazione VAS, riportata nell'elaborato QV01 - Rapporto ambientale del PO.

# AT2.02 Podere Vivaio

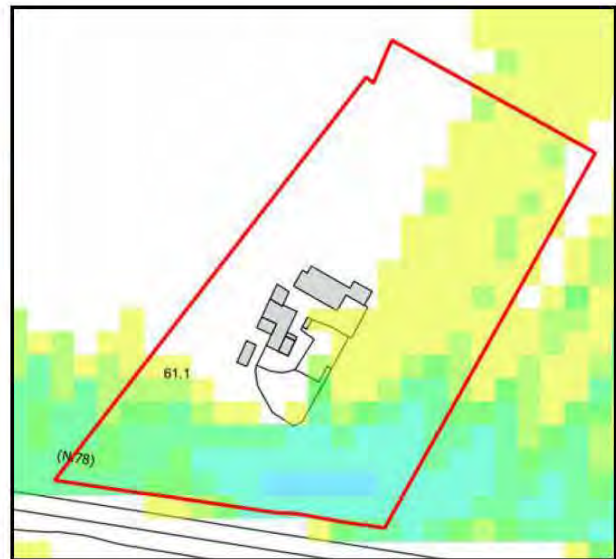
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>	<b>F2i</b>	<b>F4.4i</b>	<b>F4.4i</b>			<b>F3s</b>	

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

Battenti (m)
<0.1
0.1-0.2
0.2-0.3
0.3-0.5
0.5-1.0
1.0-1.5
1.5-2.0
>2.0



La realizzazione degli interventi è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza ex art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018 e senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

Data l'entità dei battenti (dell'ordine dei 10 centimetri) e la superficie del comparto urbanistico interessato dall'edificazione, risulta evidente che gli interventi edilizi di progetto sono fattibili senza particolari problematiche progettuali. L'attuazione del comparto passerà attraverso un Intervento Diretto Convenzionato. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini. A titolo indicativo il progetto dovrà garantire la trasparenza idraulica tramite l'esecuzione di recinzioni permeabili ed evitando ristagni di acqua in aree intercluse.

Per quanto riguarda la fattibilità della UMI 1 della presente AT2\_02 Podere Vivaio, si deve far riferimento a quanto disposto dalla Variante al PdR di iniziativa privata del complesso edilizio denominato " Il Vivaio" , approvata con DCC 85 del 20/12/2018 e dal Parere del genio civile, PG 33511 del 4/12/2018.

# AT2.02 Podere Vivaio



scheda progettuale - scala 1:1500

Legenda		
	area di intervento	
	unità minime di intervento	
	lotti di intervento	
	nuovi edifici	
	edifici da demolire	
	edifici e pertinenze classificate	
	edifici da recuperare	
	Edilizia residenziale sociale (ERS)	
	area fondiaria	
	area da cedere	
	piani e progetti vigenti (PA, PUC, IDC)	
	percorsi	
	visuali libere	
	permeabilità visiva al suolo	
	filari alberati	
	verde pubblico	
	orti urbani	
	verde complementare	
	verde privato	
	parco agricolo	
	opere idrauliche	
	parcheggio pubblico	
	parcheggio di relazione	
	piazze	
	campi sportivi scoperti	
	servizi sportivi scoperti	
	istruzione di base	
	servizi culturali, sociali, ricreativi	
	assistenza socio sanitaria	
	servizi tecnici/tecnologici	

# AT2.03 Labriola



Ortofoto 2016



## UTOE 2 – Bagnolo

**Ubicazione**  
via Labriola

## Dati dimensionali

Area di intervento mq 8.390  
S.E. esistente stimata mq 1.430

## D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

## Dimensionamento PS

RIUSO

# AT2.03 Labriola

## Descrizione e obiettivi

L'area oggetto della scheda si trova lungo la Via Labriola ed è situata tra la Nuova Montalese e il torrente Bagnolo. Sull'area insistono due edifici produttivi, uno dei quali inutilizzato, in passato sede della Telecom. L'intervento è finalizzato al recupero dei due edifici produttivi, per destinarli a funzioni legate al tempo libero.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

### UMI 1

Recupero dell'edificio produttivo esistente

Parcheggi privati e di relazione, secondo quanto previsto dalle nta del PO

Destinazioni d'uso ammesse: Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (tra cui: ristorante, pub, bar, birreria, ecc)

### UMI 2

Recupero dell'edificio produttivo esistente

Parcheggi privati e di relazione, secondo quanto previsto dalle nta del PO

Destinazioni d'uso ammesse: Servizi privati (tra cui : palestra, spazi espositivi, sala concerti e sala prove, ecc).

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

UMI 1 Realizzazione della pista ciclo pedonale, per il tratto di competenza;

UMI 2 Realizzazione della pista ciclo pedonale, per il tratto di competenza.

Per entrambe le UMI: Parcheggi e verde pubblico secondo quanto indicato dalle nta del PO. E' ammessa la monetizzazione .

## Prescrizioni ambientali

Nell' elaborazione del progetto dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali"



# AT2.03 Labriola

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>	<b>F2i</b>	<b>F4.3i</b>				<b>F2s</b>	

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

Battenti (m)	
<0.1	
0.1-0.2	
0.2-0.3	
0.3-0.5	
0.5-1.0	
1.0-1.5	
1.5-2.0	
>2.0	



Il progetto prevede interventi di riuso dell'edificato esistente ricadente al di fuori del perimetro delle aree allagabili per Tr200.

Gli unici interventi previsti in zone soggette ad allagamenti per Tr200 sono due brevi tratti viari in zone con battenti idraulici dell'ordine dei 10 centimetri.

Tali interventi risultano soggetti quindi all'art. 13 commi 1 e 2 LR41/2018. I modesti battenti in gioco garantiscono la fattibilità delle opere in progetto senza particolari problematiche. Occorrerà in entrambi i casi rialzare il piano stradale al di sopra del battente senza creare condizioni di aggravamento nelle aree contermini; il progetto relativo al non aggravio dovrà essere descritto nel Progetto Unitario Convenzionato.

# AT2.03 Labriola



scheda progettuale - scala 1:1000

Legenda		
area di intervento	piani e progetti vigenti (PA, PUC, IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# AT 2.04 Lippi



Ortofoto 2016



## UTOE 2 - Bagnolo

**ubicazione**  
via Lippi

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 3.150  
S.E. esistente stimata mq 140

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

### Dimensionamento PS

Nuova edificazione

# AT 2.04 Lippi

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area di completamento edilizio posta su Via Lippi, adiacente al giardino di Villa Strozzi. Obiettivo principale dell' intervento è la sistemazione del parcheggio pubblico esistente, prevedendone una diversa configurazione, e la creazione di un collegamento pedonale, tra questo e la via vecchia Montalese.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L' intervento è dimensionato nel rispetto dei seguenti parametri:

UMI 1

S.E. max 600 mq

Sc 350 mq

H max 9 m

Ros= 60% Sf

Parcheggi privati nella quantità prevista dalle nta del PO

Destinazione d'uso: residenza

UMI 2

Sull'edificio esistente sono ammessi tutti gli interventi previsti dal tessuto insediativo a cui appartiene, oltre alla possibilità di realizzare, solo dopo la cessione dell'area necessaria alla realizzazione del percorso pedonale, un ampliamento con i seguenti parametri edilizi:

S.E. max 100 mq

Sc 60 mq

H max 2 piani

Ros= 60% Sf

Parcheggi privati nella quantità prevista dalle nta del PO

Destinazione d'uso: residenza

## Modalità di attuazione

UMI 1 Progetto Unitario convenzionato

UMI 2 Intervento diretto convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

UMI 1:

- Realizzazione e cessione, previa ricomposizione fondiaria delle aree che in parte risultano già di proprietà comunale, di un parcheggio pubblico alberato di circa 650 mq.
- Cessione di un' area pari a circa 500 mq, in altra zona da concordare con A. C.

UMI 1 e 2: Realizzazione e cessione del percorso pedonale pavimentato, per i tratti di competenza delle rispettive UMI, per una superficie complessiva di circa 300 mq. Dovrà essere garantito tramite apposito percorso il collegamento alla cabina Elettrica esistente.

## Prescrizioni ambientali

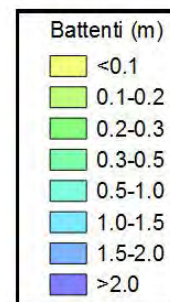
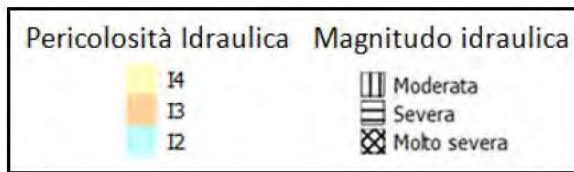
Nella progettazione e realizzazione dei nuovi edifici dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT 2.04 Lippi

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>	<b>F2i</b>	<b>F4.1i</b>	<b>F4.1i</b>			<b>F2s</b>	



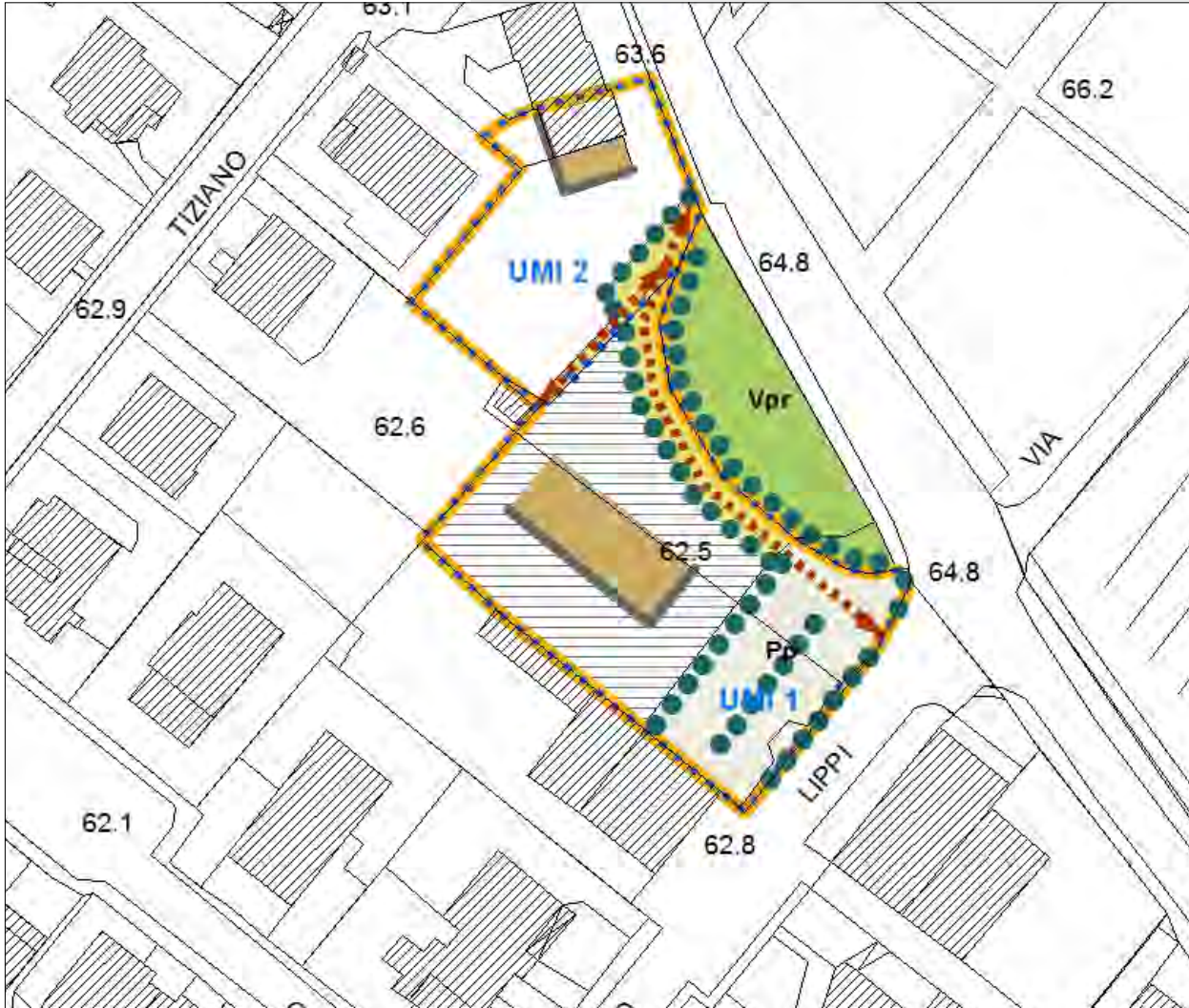
La realizzazione degli interventi edilizi è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree. Non è ammessa la realizzazione di piani interrati.

Data l'entità dei battenti (al massimo cm 50) e la superficie del comparto urbanistico interessato dall'edificazione, risulta evidente che gli interventi edilizi di progetto sono fattibili senza particolari problematiche progettuali. L'attuazione del comparto passerà attraverso un Progetto Unitario Convenzionato. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini.

Le condizioni di messa in sicurezza dei nuovi edifici potranno essere garantite con sistemi di sopraelevazione dei piani di calpestio (art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018). Il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree adiacenti dovrà essere oggetto di uno specifico studio allegato al Progetto; a titolo indicativo potrà essere utilizzata la trasparenza idraulica degli edifici (tipo piloty) oppure qualunque soluzione che raggiunga il medesimo risultato.

Il parcheggio pubblico previsto all'interno del comparto ricade solo in parte in aree allagabili per Tr 200 con battenti inferiori a cm 20. Ai sensi dell'art. 13 comma 4 lettera b LR41/2018 l'intervento risulta fattibile senza particolari prescrizioni: i modesti valori di battenti infatti garantiscono di per sé le condizioni di rischio R2 indicate dalla norma.

# AT 2.04 Lippi



scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA, PUC, IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# AT2. 05 Di Vittorio



Ortofoto 2016



## UTOE2 - Bagnolo

**Ubicazione**  
via Di Vittorio

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 5.620

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea D

**Dimensionamento PS**  
Nuova edificazione

# AT2. 05 Di Vittorio

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area ineditata situata lungo via Di Vittorio a Bagnolo, nella zona produttiva posta a sud della Nuova Montalese.

L'intervento è principalmente finalizzato alla realizzazione di un ampio parcheggio pubblico alberato a servizio dell'area, che ha visto negli ultimi anni la riconversione a destinazione commerciale, di vari edifici industriali dismessi.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Nella realizzazione della nuova edificazione dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

S.E. max mq 2500

Sc max mq 1500

H max ml 12.00

Parcheggi privati e/o di relazione, secondo quanto previsto dalla nta del PO.

Destinazioni d' uso ammesse attività industriale, con i rispettivi uffici; commerciale e direzionale.

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico alberato per una superficie di circa mq 1500.

## Prescrizioni ambientali

Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

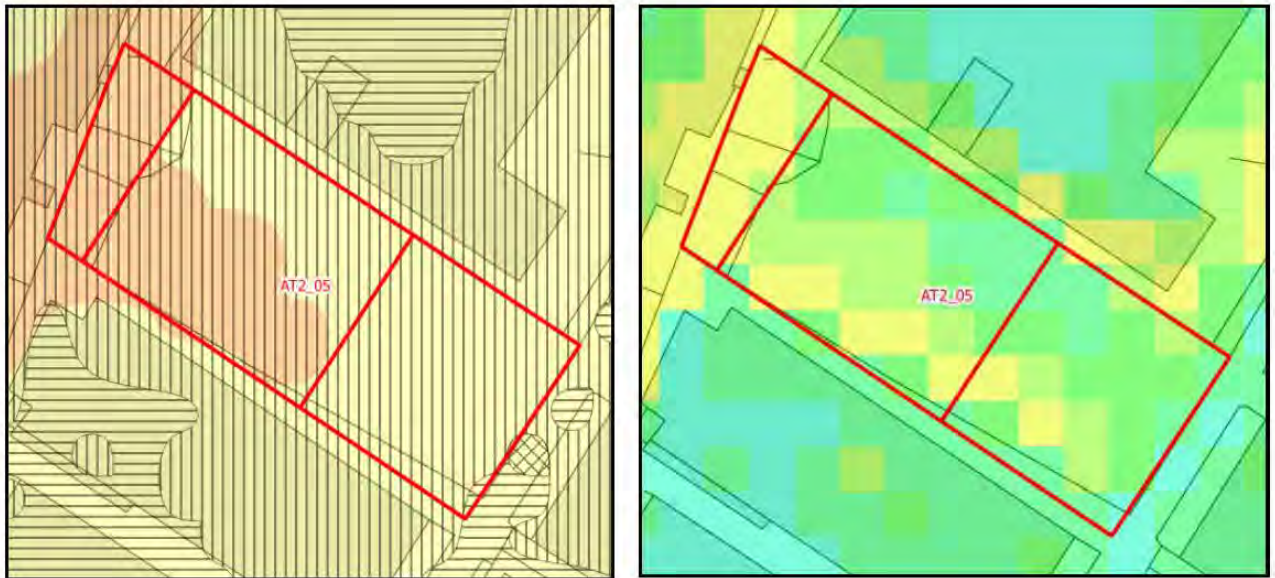
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>						<b>F4.1i</b>	<b>F4.1i</b>			<b>F2s</b>	

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

Battenti (m)
<0.1
0.1-0.2
0.2-0.3
0.3-0.5
0.5-1.0
1.0-1.5
1.5-2.0
>2.0



## AT2. 05 Di Vittorio



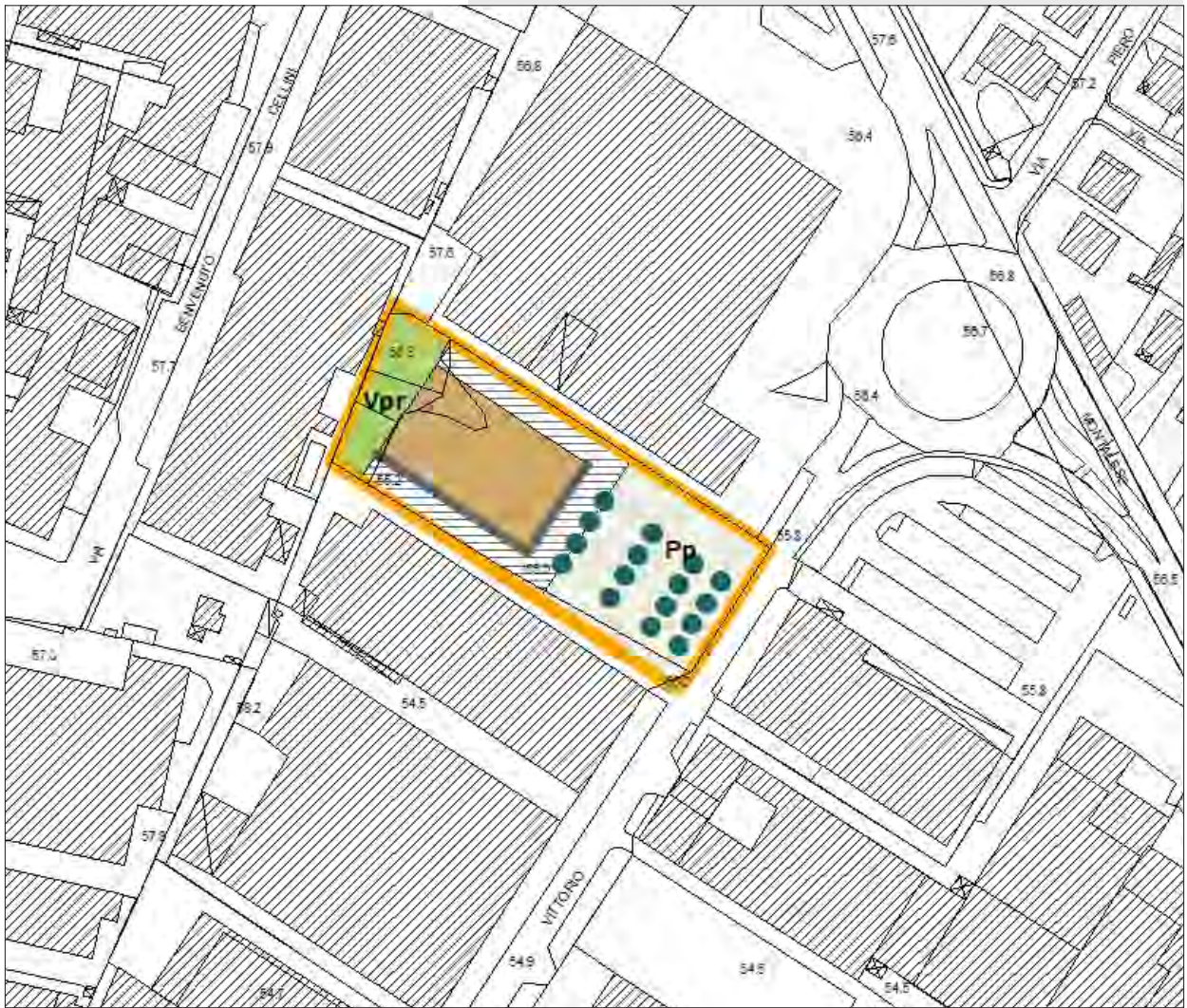
La realizzazione degli interventi è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

Data l'entità dei battenti e la superficie del comparto urbanistico interessato dall'edificazione, risulta evidente che gli interventi edilizi di progetto sono fattibili senza particolari problematiche progettuali. L'attuazione del comparto passerà attraverso un Progetto Unitario Convenzionato. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini.

Le condizioni di messa in sicurezza dei nuovi edifici potranno essere garantite con sistemi di sopraelevazione dei piani di calpestio (art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018). Il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree adiacenti dovrà essere oggetto di uno specifico studio allegato al Progetto; a titolo indicativo potrà essere utilizzata la trasparenza idraulica degli edifici (tipo piloty) oppure qualunque soluzione che raggiunga il medesimo risultato.

Il parcheggio pubblico previsto all'interno del comparto ricade in aree allagabili per Tr 200 con battenti inferiori a cm 50. Ai sensi dell'art. 13 comma 4 lettera b LR41/2018 l'intervento risulta fattibile a condizione che siano raggiunte le condizioni di rischio medio R2 senza creare aggravamento nelle aree contermini.

# AT2. 05 Di Vittorio



scheda progettuale - scala 1:2000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	Pp parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	Ppr parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	Pz piazze
edifici da demolire	filari alberati	Ps campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	Vg verde pubblico	Ss servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	Vo orti urbani	Sb istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Vc verde complementare	Sr servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	Vpr verde privato	Sh assistenza socio sanitaria
area da cedere	Vpa parco agricolo	St servizi tecnici/tecnologici

# UTOE 3 - Oste

# AT3. 01 Cafaggio



Ortofoto 2016



## UTOE 3 – Oste

### Ubicazione

via Napoli

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 41.000

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea E

### Dimensionamento PS

Nuova edificazione

# AT3. 01 Cafaggio

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area che il RU 2010 già destinava alla realizzazione di un' area sportivo ricreativa da adibire a maneggio; in parte le strutture previste dalla normativa previgente sono state realizzate: un maneggio ed una struttura per l'allenamento dei cavalli (per circa 800 mq. di sup. coperta complessiva).

Con la presente scheda si prevede l'ampliamento dell'attività di maneggio, al fine di promuovere le attività dedicate all'avvicinamento del cavallo in genere, rivolte in particolare a bambini e ragazzi, nonché per ospitare gare nazionali ed internazionali, con la possibilità di far scoprire e conoscere il territorio e permettere lo sviluppo di altre attività a corredo dei vari eventi.

L'intervento persegue i seguenti obiettivi:

- Potenziamento delle attività sportive ricreative, mediante realizzazione di stalle e di un maneggio coperto.
- Sviluppo delle strutture ricettive mediante recupero dell'edificio esistente.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

E' prevista la realizzazione delle seguenti attrezzature e servizi, per una S.E. complessiva di circa 2000 mq corrispondenti a:

- Maneggio coperto: 1250 mq
- Giostra cavalli: 80 mq
- Aula didattica: 35 mq
- Tettoie e rimesse = 615 mq

Destinazione d'uso: Servizi sportivi privati (Maneggio e servizi connessi)

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

E' prevista la cessione di un' area per la realizzazione di spazi pubblici collegati al nuovo cimitero, di circa 2000 mq, da concordare con l'AC.

## Prescrizioni paesaggistiche

Le nuove strutture dovranno integrarsi con il paesaggio rurale e pertanto dovranno essere realizzate in legno.

Il posizionamento delle attrezzature dovrà tener conto dei varchi visuali da preservare. Si potrà altresì valutare l'opportunità di predisporre delle schermature verdi, soprattutto nel caso delle aree di sosta, ed impiegare piantumazioni vegetali di specie autoctone e materiali coerenti con il contesto rurale per ottenere un corretto inserimento degli edifici.

Nella realizzazione delle strutture si dovrà tendere alla conservazione degli elementi tipici del paesaggio agrario ancora integri (sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, formazioni arboree di ripa, viabilità poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie ecc.) e privilegiare tecniche a basso impatto ambientale (uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali).

Inoltre si dovranno:

- realizzare "appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;"
- migliorare "il livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità poderale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano".

# AT3. 01 Cafaggio

Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con materiali vegetali e dovranno tener conto della percorribilità delle aree.

## Prescrizioni e mitigazioni ambientali

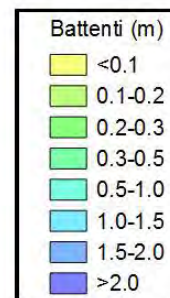
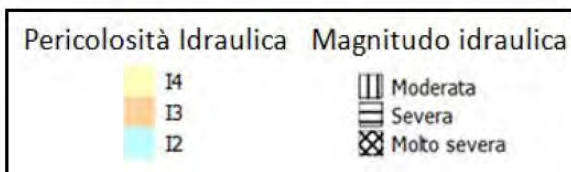
Nell'elaborazione del piano attuativo dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

Per quanto riguarda gli aspetti valutativi si deve far riferimento alla specifica scheda di valutazione VAS, riportata nell'elaborato QV01 - Rapporto ambientale del PO.

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>	<b>F2i</b>	<b>F4.4i</b>				<b>F2s</b>	



# AT3. 01 Cafaggio

La realizzazione degli interventi è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

Data l'entità dei battenti e la superficie del comparto urbanistico interessato dall'edificazione, risulta evidente che gli interventi edilizi di progetto sono fattibili senza particolari problematiche progettuali. L'attuazione del comparto passerà attraverso un Progetto Unitario Convenzionato. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini.

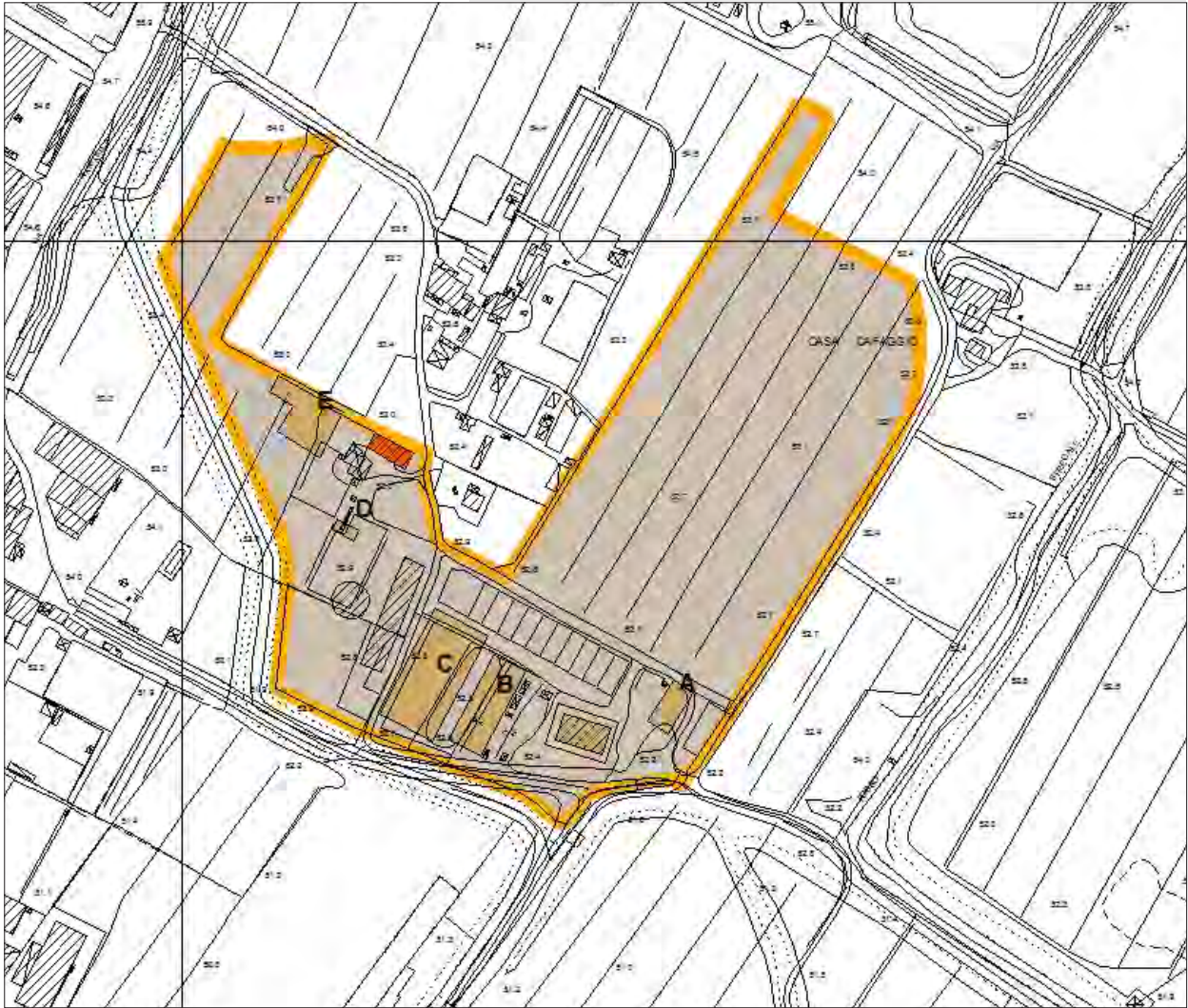
Le condizioni di messa in sicurezza dei nuovi edifici potranno essere garantite con sistemi di sopraelevazione dei piani di calpestio (art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018). Il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree adiacenti dovrà essere oggetto di uno specifico studio allegato al Progetto; a titolo indicativo potrà essere utilizzata la trasparenza idraulica degli edifici (tipo piloty) oppure qualunque soluzione che raggiunga il medesimo risultato.

Le aree destinate a parcheggi in superficie non necessitano di interventi di sopraelevazione, in quanto si trovano già in condizioni di rischio medio R2 ex art. art. 13 comma 4 lettera b LR41/2018.

*La seguente immagine si riferisce alla situazione dell'area una volta che saranno realizzate le opere previste dallo studio "Ipotesi progettuale per la riduzione del rischio idraulico a Oste (serie B), allegato al PO*



# AT3. 01 Cafaggio



scheda progettuale - scala 1:3.000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici



# AT 3.02 Pisa



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Oste

**ubicazione**  
via Pisa

## Dati dimensionali

Area di intervento mq 3.450

## D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

## Dimensionamento PS

Nuova edificazione

# AT 3.02 Pisa

## Descrizione e obiettivi

L' intervento interessa un'area ineditata posta lungo via Pisa.

Il PO prevede su detta area la realizzazione di un insediamento residenziale, composto in parte da alloggi per Edilizia pubblica e/o sociale e in parte per edilizia privata.

Obiettivo principale della presente scheda è la cessione di un'area da destinare ad edifici per Edilizia pubblica e/o sociale .

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Realizzazione di nuovi edifici residenziali nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

S.E. max 1600 mq ( mq1000 per edilizia privata e mq 600 per Edilizia pubblica e/o sociale)

Sc mq 1000

H max 3 piani

Parcheggi privati nella quantità prevista dalle nta del PO

Destinazione d'uso: residenza

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

I soggetti attuatori dell'intervento dovranno rispettare, per quanto riguarda le opere pubbliche, le seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita del lotto posto a sud dell'area di intervento, da destinare alla realizzazione di edifici per Edilizia pubblica e/o sociale e di verde pubblico, per una superficie complessiva di circa 1400 mq.
- realizzazione e cessione di parcheggi pubblici in misura non inferiore a mq. 300.

## Disposizioni particolari

In considerazione della collocazione dell'area di trasformazione, l'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione con il contesto privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche adeguate, ponendo particolare attenzione alle sistemazioni delle aree di margine, a contatto con l' area rurale. In particolare sul lato est del lotto dovranno essere previste una fascia verde alberata e sistemazioni che qualifichino il margine urbano al fine di assicurare l'integrazione paesaggistica fra il nuovo intervento e il territorio rurale

L'area da destinare alla realizzazione di edifici per Edilizia pubblica e/o sociale, dovrà prevedere sul lato posto a sud, una fascia di verde con una profondità di almeno 15 mt.

## Prescrizioni ambientali

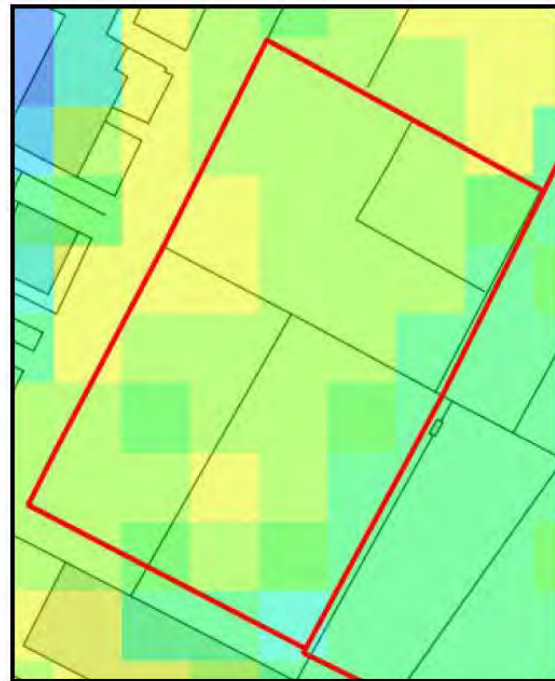
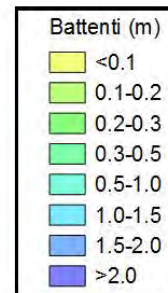
Nella progettazione e realizzazione dei nuovi edifici dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT 3.02 Pisa

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>						<b>F4.1i</b>	<b>F4.1i</b>			<b>F2s</b>	



La realizzazione degli interventi è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree. Non è ammessa la realizzazione di piani interrati.

Data l'entità dei battenti (al massimo cm 20) e la superficie del comparto urbanistico interessato dall'edificazione, risulta evidente che gli interventi edilizi di progetto sono fattibili senza particolari problematiche progettuali. L'attuazione del comparto passerà attraverso un Progetto Unitario Convenzionato. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree confermini. Le condizioni di messa in sicurezza dei nuovi edifici potranno essere garantite con sistemi di sopraelevazione dei piani di calpestio (art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018). Il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree adiacenti dovrà essere oggetto di uno specifico studio allegato al Progetto; a titolo indicativo potrà essere utilizzata la trasparenza idraulica degli edifici (tipo piloty) oppure qualunque soluzione che raggiunga il medesimo risultato.

Le aree destinate a parcheggi in superficie non necessitano di interventi di sopraelevazione, in quanto si trovano già in condizioni di rischio medio R2 ex art. art. 13 comma 4 lettera b LR41/2018.

# AT 3.02 Pisa



scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	Pp parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	Ppr parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	Pz piazze
edifici da demolire	filari alberati	Ps campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	Vg verde pubblico	Ss servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	Vo orti urbani	Sb istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Vc verde complementare	Sr servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	Vpr verde privato	Sh assistenza socio sanitaria
area da cedere	Vpa parco agricolo	St servizi tecnici/tecnologici

# AT3. 05 **Industria**



Ortofoto 2016



## **UTOE 3 -Oste**

### **Ubicazione**

via dell' Industria

### **Dati dimensionali**

Area di intervento mq 30.710

### **D.M.1444/1968**

zona territoriale omogenea D

### **Dimensionamento PS**

Nuova edificazione

### **Atti urbanistici vigenti**

Intervento diretto convenzionato in data 04/08/2017 e s.m.i.

# AT3. 05 Industria

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un' area a destinazione produttiva, situata tra via Dell'Industria e via Lecce.

Parte dell'area, che prevede la realizzazione di due capannoni industriali, è stata edificata e sono state realizzate le opere di urbanizzazione, tra cui la nuova viabilità e 2 parcheggi lungo via Lecce e lungo via dell' Industria (come disposto dalla convenzione stipulata in data 4 agosto 2017 e s.m.i.).

Resta da completare l'intervento con la realizzazione della SUL rimanente, sempre a destinazione produttiva.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:

SUL max mq 5520

Sc max mq 5020

H max ml 12.00

Destinazioni d' uso ammesse: produttiva ; sono inoltre ammesse le attività commerciali all'ingrosso e di commercializzazione dei manufatti prodotti dall'impresa interessata.

## Modalità di attuazione

Intervento diretto convenzionato.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Si deve far riferimento a quanto stabilito nella convenzione stipulata in data 4 agosto 2017 e s.m.i..

## Prescrizioni ambientali

Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio residenziale dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT3. 05 Industria

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>Flg</b>				<b>Fli</b>				<b>F2s</b>			

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

Battenti (m)
<0.1
0.1-0.2
0.2-0.3
0.3-0.5
0.5-1.0
1.0-1.5
1.5-2.0
>2.0



# AT3. 05 Industria



scheda progettuale - scala 1:3000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici



# AT3. 06 Agricoltura



Ortofoto 2016



## UTOE 3 – Oste

**Ubicazione**  
via Agricoltura

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 15.530

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea D

**Dimensionamento PS**  
Nuova edificazione

## AT3. 06 Agricoltura

### Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area di completamento, a destinazione produttiva, situata lungo via dell' Agricoltura.

L' intervento previsto dalla scheda prevede la realizzazione di un nuovo edificio produttivo a fronte della cessione delle aree necessarie al raddoppio della cassa di espansione Mendacione di via Pola e della sua realizzazione.

### Dimensionamento e destinazioni d'uso

Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:

S.E max 8000

Sc max mq 6000

H max ml 12.00

Destinazioni d' uso ammesse: attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici.

### Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

### Opere e attrezzature di interesse pubblico

I soggetti attuatori dovranno provvedere alla:

- Cessione delle aree necessarie al raddoppio della cassa di espansione Mendacione di via Pola e realizzazione di tale opera strutturale; la cessione e realizzazione potrà riguardare solo gli argini, a condizione che i soggetti proprietari, in caso di allagamento dell'area destinata all'invaso, si impegnino a non procedere alla richiesta di alcun indennizzo ;
- Realizzazione e cessione del parcheggio lungo via dell' Agricoltura di circa 300 mq.
- Cessione e realizzazione di racchetta di inversione in corrispondenza del tratto terminale di via Colombaie che consenta l'inversione dei mezzi pesanti

### Prescrizioni ambientali

Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT3. 06 Agricoltura

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>		<b>F4.1i</b>	<b>F4.1i</b>		<b>F2s</b>		

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

Battenti (m)
<0.1
0.1-0.2
0.2-0.3
0.3-0.5
0.5-1.0
1.0-1.5
1.5-2.0
>2.0



La realizzazione degli interventi è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza ex art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018 e senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

Data l'entità dei battenti (dell'ordine dei 10 centimetri) e la superficie del comparto urbanistico interessato dall'edificazione, risulta evidente che gli interventi edilizi di progetto sono fattibili senza particolari problematiche progettuali. L'attuazione del comparto passerà attraverso un Progetto Unitario Convenzionato. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini. A titolo indicativo il progetto dovrà garantire la trasparenza idraulica tramite l'esecuzione di recinzioni permeabili ed evitando ristagni di acqua in aree intercluse.

# AT3. 06 Agricoltura



scheda progettuale - scala 1:2000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# AT3.07 Parugiano di Sotto



Ortofoto 2016



## UTOE 3 – Oste

### Ubicazione

via Parugiano di Sotto

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 18.230

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea D

### Dimensionamento PS

Nuova edificazione

### Atti urbanistici vigenti

Atto uniterale d'obbligo del 17/05/2017  
e Convenzione stipulata il 27/02/2019

# AT3.07 Parugiano di Sotto

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area di completamento, a destinazione produttiva, situata lungo via Parugiano di Sotto, a Oste.

L'intervento previsto dalla scheda prevede la realizzazione di un nuovo edificio produttivo a fronte della cessione dell'area e alla realizzazione dello scavo e delle arginature della cassa di espansione, sul fosso Meldancione.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:

SUL max mq 5500

Sc max mq 4500

H max ml 12.00

Spazi privati: parcheggi e verde nella misura risultante dalla convenzione stipulata il 27/02/2019

Destinazioni d'uso ammesse: attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici.

## Modalità di attuazione

Intervento diretto convenzionato subordinato alla cessione dell'area secondo quanto previsto dall'Atto unilaterale d'obbligo reg. il 17/05/2017 a Prato, n. 5519.

La convenzione, atta a regolamentare la realizzazione dell'intervento, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, dovrà contenere la disciplina relativa alle modalità di realizzazione e di cessione degli standard urbanistici e della cassa di espansione lungo il Mendancione secondo le indicazioni dettate dallo studio idraulico.

## Disposizioni Particolari

Per la realizzazione dell'intervento si dovrà tener conto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

L'intervento è subordinato alla cessione dell'area e alla realizzazione dello scavo e delle arginature della cassa di espansione secondo il progetto redatto da Publicacqua.

L'intervento è altresì subordinato alla realizzazione e cessione di standard urbanistici come graficamente riportati nella presente scheda e corrispondenti a circa 3600 mq di verde e 200 mq di parcheggio, oltre alla cessione del sedime stradale di via Parugiano di sotto.

## Prescrizioni ambientali

Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT3.07 Parugiano di Sotto

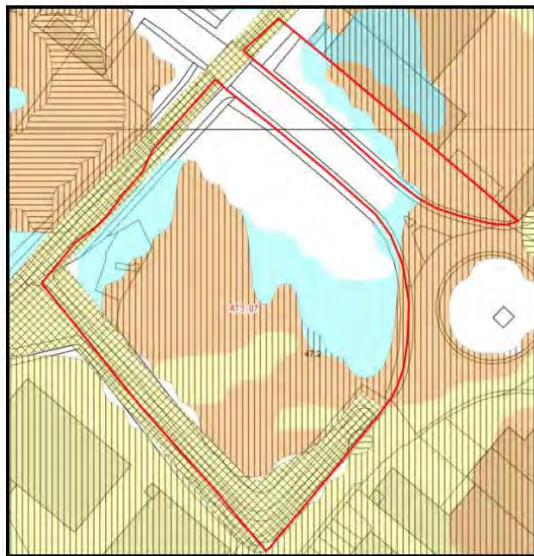
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>	<b>F2i</b>	<b>F4.1i</b>	<b>F4.1i</b>		<b>F2s</b>		

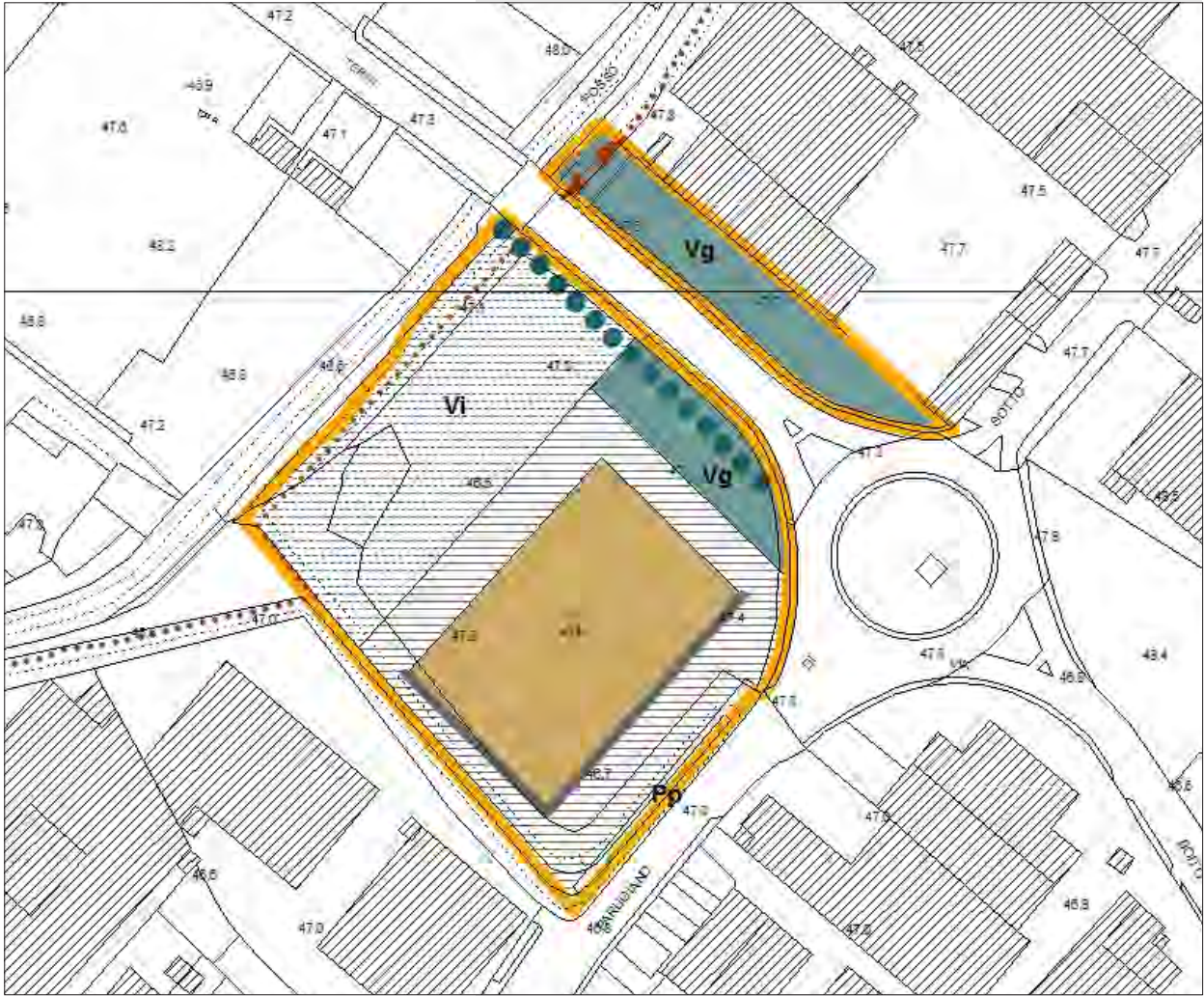
Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

Battenti (m)	
<0.1	
0.1-0.2	
0.2-0.3	
0.3-0.5	
0.5-1.0	
1.0-1.5	
1.5-2.0	
>2.0	



Per quanto riguarda la fattibilità della presente AT3\_07 Parugiano di Sotto, si deve far riferimento a quanto disposto dalla Variante n.13 al RU, approvata con DCC 18 del 26/02/2018 (Burt n. 12 del 21/03/2018) e relativo parere positivo 32070/2017, del GC.

# AT3.07 Parugiano di Sotto



scheda progettuale - scala 1:2000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	Pp parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	Ppr parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	Pz piazze
edifici da demolire	filari alberati	Ps campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	Vg verde pubblico	Ss servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	Vo orti urbani	Sb istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Vc verde complementare	Sr servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	Vpr verde privato	Sh assistenza socio sanitaria
area da cedere	Vpa parco agricolo	St servizi tecnici/tecnologici



# AT3.09 Strozzi



Ortofoto 2016



## UTOE 3 – Oste

**Ubicazione**  
via Strozzi

## Dati dimensionali

Area di intervento mq 5.120

## D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

## Dimensionamento PS

Nuova costruzione

# AT3.09 Strozzì

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area di completamento edilizio situata tra Via Palarciano e via Strozzì, a Oste.  
L'intervento disciplinato dalla presente scheda prevede la realizzazione di un edificio residenziale a fronte della cessione e sistemazione di un' ampia area a verde pubblico.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:  
S.E. max mq 600  
Sc = mq 260  
H max 3 piani  
Ros = 30%Sf  
Parcheggi privati nellIDCa quantità prevista dalle nta del PO  
Destinazione d'uso; residenza.

## Modalità di attuazione

Intervento diretto convenzionato.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Cessione gratuita di mq 3400 di area per la realizzazione di attrezzature pubbliche.

## Prescrizioni ambientali

Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio residenziale dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>						<b>F4.1i</b>			<b>F2s</b>		

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

Battenti (m)
<0.1
0.1-0.2
0.2-0.3
0.3-0.5
0.5-1.0
1.0-1.5
1.5-2.0
>2.0

## AT3.09 Strozzì



La realizzazione degli interventi è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree. Non è ammessa la realizzazione di piani interrati.

Data l'entità dei battenti e la superficie del comparto urbanistico, con particolare riferimento all'estesa area destinata a verde pubblico, risulta evidente che gli interventi edilizi di progetto sono fattibili senza particolari problematiche progettuali. L'attuazione del comparto passerà attraverso un Intervento Diretto Convenzionato. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini.

Le condizioni di messa in sicurezza dei nuovi edifici potranno essere garantite con sistemi di sopraelevazione dei piani di calpestio (art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018). Il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree adiacenti dovrà essere oggetto di uno specifico studio allegato al Progetto; a titolo indicativo potrà essere utilizzata la trasparenza idraulica degli edifici (tipo piloty) oppure qualunque soluzione che raggiunga il medesimo risultato.



L'immagine si riferisce alla situazione dell'area una volta che saranno realizzate le opere previste dallo studio "Ipotesi progettuale per la riduzione del rischio idraulico a Oste (serie B), allegato al PO.

# AT3.09 Strozzii



scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA, PUC, IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# AT3.10 Pomeria



Ortofoto 2016



## UTOE 3 – Oste

**Ubicazione**  
via Pomeria

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 5.900  
S.E. esistente stimata mq 3.680

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

### Dimensionamento PS

RIUSO

# AT3.10 Pomeria

## Descrizione e obiettivi

La scheda riguarda un'area occupata da alcuni edifici produttivi, che risultano inadeguati rispetto al contesto prevalentemente residenziale della zona, e che si affacciano su una strada interna e a fondo cieco.

L'intervento è finalizzato a riqualificare l'area attraverso la sostituzione degli edifici produttivi con nuove volumetrie a destinazione residenziale, e la realizzazione di un parcheggio pubblico alberato.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Sostituzione degli edifici esistenti con un edificio a destinazione residenziale nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

SUL max mq 2000

Sc max mq 930

H max 4 piani

L'area lungo il Meldancione deve essere destinata a verde privato

Parcheggi privati nella quantità prevista dalle nta del PO

Destinazione d'uso: residenza

## Facoltà edificatorie e criteri di intervento

Per l'attuazione delle previsioni della scheda, a compensazione delle cessioni delle aree e delle demolizioni da effettuare, si prevede il riconoscimento di ulteriori 1000 mq a destinazione residenziale, che rappresenta una facoltà edificatoria da poter esercitare su aree libere all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e individuate con la sigla Vc – verde complementare, nei tessuti residenziali.

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Realizzazione di piazza alberata da adibire anche a parcheggio per una superficie minima pari a mq 1150.

## Prescrizioni ambientali

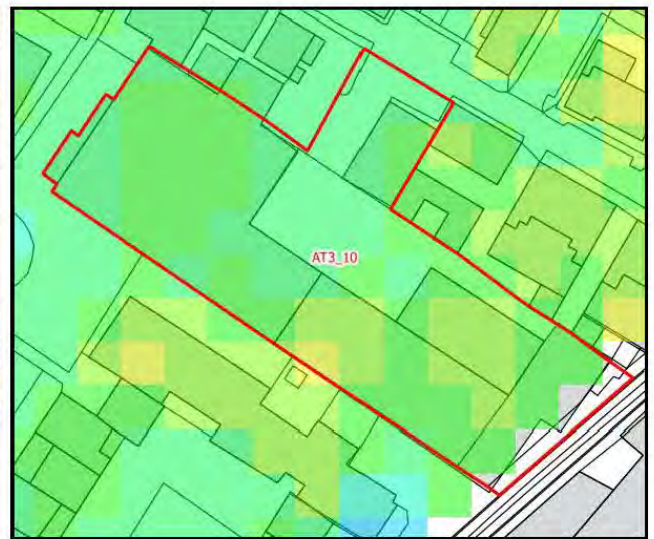
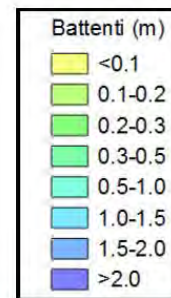
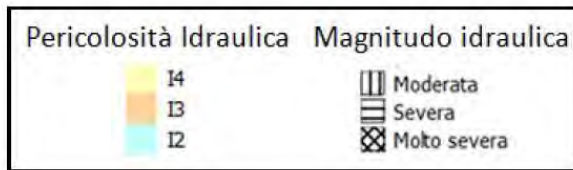
Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio residenziale dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>						<b>F4.2i</b>			<b>F2s</b>		

# AT3.10 Pomeria



In considerazione della pericolosità idraulica attuale (vedi sopra), l'intervento previsto dalla presente AT potrà essere attuato solo dopo che saranno realizzate e collaudate, le opere previste dallo studio "Ipotesi progettuale per la riduzione del rischio idraulico a Oste (serie B)", allegato al PO,



L'immagine si riferisce alla situazione dell'area una volta che saranno realizzate le opere previste dallo studio "Ipotesi progettuale per la riduzione del rischio idraulico a Oste (serie B)".

# AT3.10 Pomeria



scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	Pp parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	Ppr parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	Pz piazze
edifici da demolire	filari alberati	Ps campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	Vg verde pubblico	Ss servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	Vo orti urbani	Sb istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Vc verde complementare	Sr servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	Vpr verde privato	Sh assistenza socio sanitaria
area da cedere	Vpa parco agricolo	St servizi tecnici/tecnologici



# AT 3.11 Milano



Ortofoto 2016



## UTOE 3 – Oste

**ubicazione**  
via Milano

## Dati dimensionali

Area di intervento mq 8.090

## D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea C

## Dimensionamento PS

Nuova edificazione

# AT 3.11 Milano

## Descrizione e obiettivi

L'intervento interessa un' area inedificata posta fra viale Venezia e via Milano.

Il PO prevede su detta area la realizzazione di un insediamento residenziale, composto in parte da alloggi per Edilizia pubblica e/o sociale e in parte per edilizia privata.

Obiettivo principale della presente scheda è la cessione di un' area da destinare ad edifici per Edilizia pubblica e/o sociale e la realizzazione di spazi pubblici e attrezzature a servizio di Oste.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Realizzazione di edifici residenziali nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

S.E. max = mq 4000 (mq. 1000 per Edilizia pubblica e/o sociale e mq. 3000 per edilizia privata)

Sc max = mq. 1400

H max 4 piani

Destinazioni d' uso ammesse: Residenza e servizi di quartiere ad essa connessi;

Parcheggi privati nella quantità dalle nta del PO

## Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata o mista.

L'attuazione degli interventi edilizi previsti dal Piano attuativo sarà condizionata alla previa realizzazione e cessione delle aree indicate nella sezione successiva.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

I soggetti attuatori dell'intervento dovranno rispettare, per quanto riguarda le opere pubbliche, le seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita dell'area da destinare alla realizzazione di edifici per Edilizia pubblica e/o sociale;
- realizzazione e cessione di spazi pubblici pavimentati, percorsi ciclopedonali, piazza e verde pubblico per complessivi mq. 3300;
- realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici in misura non inferiore a mq. 700.

Qualora i terreni sui quali insistono opere pubbliche fossero già nella disponibilità della AC , la proprietà dovrà procedere alla sola realizzazione.

## Prescrizioni paesaggistiche

Il Piano attuativo dovrà prevedere sistemazioni degli spazi esterni mirate a ridefinire la struttura ordinatrice ed il ruolo dello spazio pubblico e del sistema di connessioni. L'area a contatto con il territorio rurale dovrà prevedere la realizzazione di una fascia verde alberata e sistemazioni che qualifichino il margine urbano al fine di assicurare l'integrazione paesaggistica fra il nuovo intervento e il territorio rurale.

## Prescrizioni e mitigazioni ambientali

Nell' elaborazione del piano attuativo dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

Per quanto riguarda gli aspetti valutativi si deve far riferimento alla specifica scheda di valutazione VAS, riportata nell'elaborato QV01 - Rapporto ambientale del PO.

# AT 3.11 Milano

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>	<b>F2i</b>	<b>F4.1i</b>			<b>F2s</b>		

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
14	Moderata
13	Severa
12	Moto severa

Battenti (m)
<0.1
0.1-0.2
0.2-0.3
0.3-0.5
0.5-1.0
1.0-1.5
1.5-2.0
>2.0

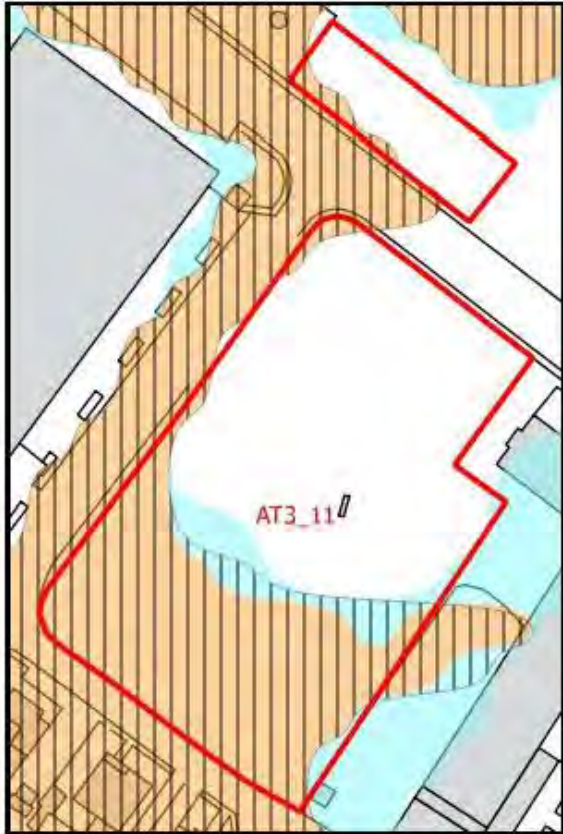


La realizzazione degli interventi è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza ex art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018 e senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree. Data l'entità dei battenti (dell'ordine dei 10 centimetri) e la superficie del comparto urbanistico interessato dall'edificazione, risulta evidente che gli interventi edilizi di progetto sono fattibili senza particolari problematiche progettuali. L'attuazione del comparto passerà attraverso un Intervento Diretto Convenzionato. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini. A titolo indicativo il progetto dovrà garantire la trasparenza idraulica tramite l'esecuzione di recinzioni permeabili ed evitando ristagni di acqua in aree intercluse.

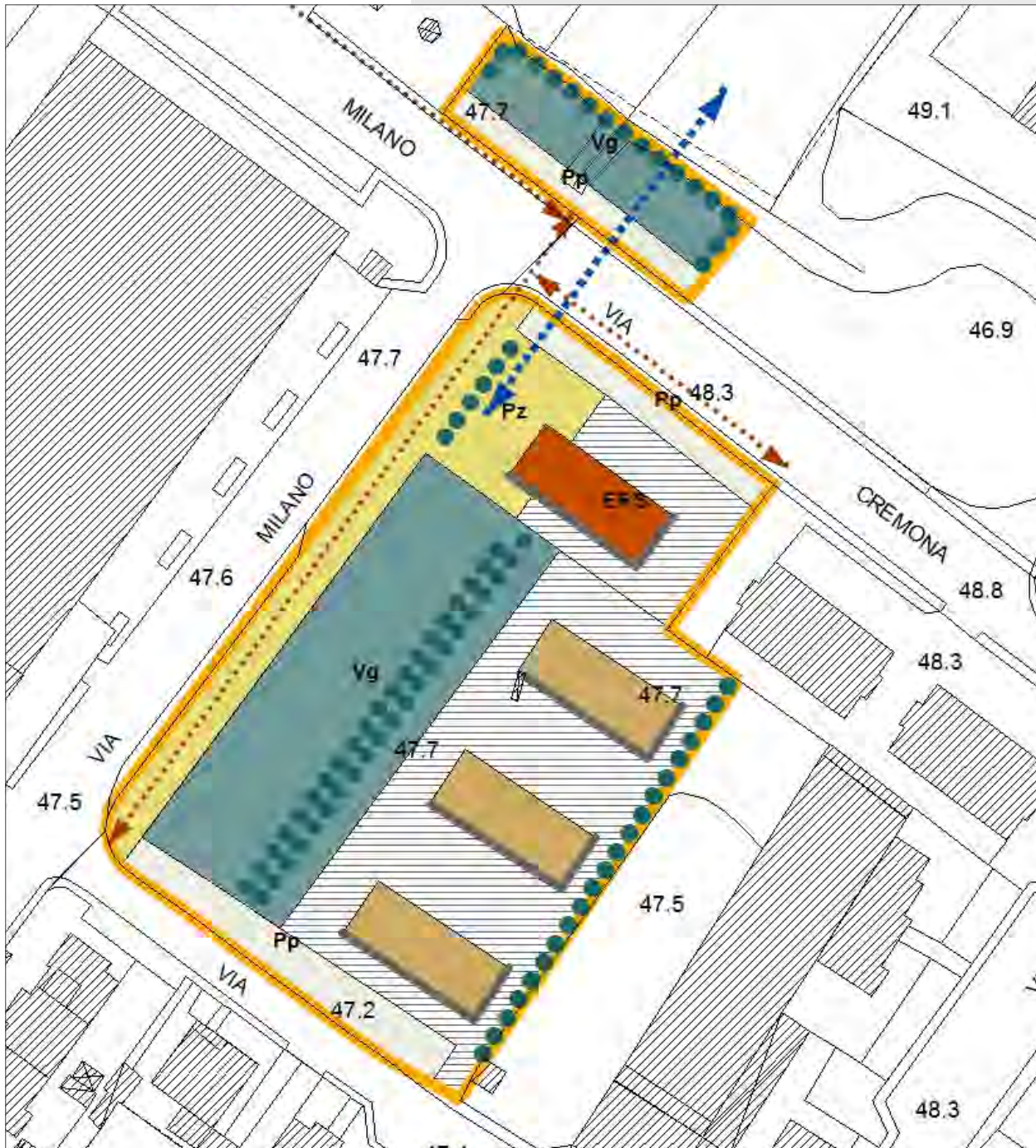
Le aree destinate a parcheggi in superficie non necessitano di interventi di sopraelevazione, in quanto si trovano già in condizioni di rischio medio R2 ex art. 13 comma 4 lettera b LR41/2018.

# AT 3.11 Milano

La seguente immagine si riferisce alla situazione dell'area una volta che saranno realizzate le opere previste dallo studio "Ipotesi progettuale per la riduzione del rischio idraulico a Oste (serie B)", allegato al PO.



# AT 3.11 Milano



scheda progettuale - scala 1:1.000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	Vi opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	Pp parcheggio pubblico
lotti di intervento	percorsi	Ppr parcheggio di relazione
nuovi edifici	visuali libere	Pz piazze
edifici da demolire	permeabilità visiva al suolo	Ps campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	filari alberati	Ss servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	Vg verde pubblico	Sb istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Vo orti urbani	Sr servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	Vc verde complementare	Sh assistenza socio sanitaria
area da cedere	Vpr verde privato	St servizi tecnici/tecnologici
	Vpa parco agricolo	

# AT3.12 Adda



Ortofoto 2016



## UTOE 3 – Oste

### Ubicazione

via Adda

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 3.190

S.E. esistente stimata:

mq 2.115 industriale

mq 1.000 residenziale

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

### Dimensionamento PS

RIUSO

# AT3.12 Adda

## Descrizione e obiettivi

La scheda riguarda un'isolato posto tra via Adda, via Gramsci e via Puccini, a carattere residenziale, ma occupato in parte da fabbricati artigianali, alcuni dei quali dismessi.

L'intervento è finalizzato principalmente alla sostituzione degli edifici produttivi o al loro recupero con destinazioni d'uso compatibili con la residenza.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento si divide in quattro Unità Minime di Intervento:

UMI 1:

Recupero dei manufatti produttivi a destinazioni compatibili con il tessuto insediativo di riferimento.

Gli interventi di recupero possono comprendere anche operazioni di parziale demolizione.

La S.E. demolita può essere recuperata all'interno dei volumi esistenti se l'altezza lo consente.

Destinazione d'uso: Residenza, commercio

UMI 2:

Sostituzione edifici produttivi nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

S.E. = 300 mq

SC = 240 mq

H max 7,50 ml

Destinazione d'uso: Residenza

UMI 3:

Sostituzione edifici produttivi nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

S.E. = 600 mq

SC = 300 mq

H max 9.00 ml

L'intervento di sostituzione edilizia della UMI 3, è collegato all'intervento di nuova edificazione produttiva previsto nella UMI 2 della AT3\_15 di via Siena, a Oste.

Destinazione d'uso: Residenza, Servizi Sh, limitatamente a servizi per anziani, portatori di handicap, case di riposo, residenze protette.

UMI 4 :

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati al cambio di destinazione a residenza e frazionamento in n.max di 6 unità immobiliari all'interno del volume esistente.

D'uso: Residenza, commercio

Per tutte le UMI i parcheggi privati sono quelli previsti dalle nta del PO.

## Modalità di attuazione

UMI 1, 2, 4 : Intervento diretto convenzionato

UMI 3: Piano di recupero di iniziativa privata

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

UMI 1, 2, 4: Parcheggi pubblici come previsto dalle nta del PO.

UMI 3: Realizzazione di parcheggio di uso pubblico di almeno mq 170. In caso di realizzazione di Servizi Sh, il parcheggio dovrà essere adeguato secondo quanto previsto dalle nta del PO.

# AT3.12 Adda

## Prescrizioni ambientali

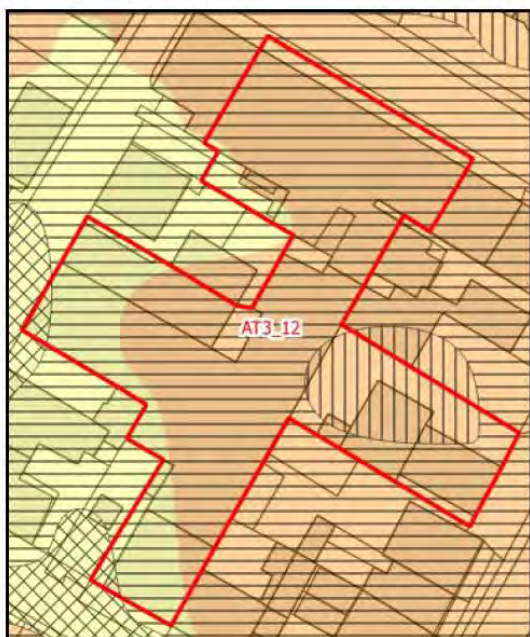
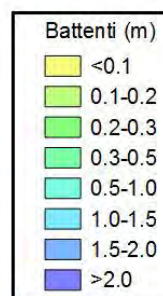
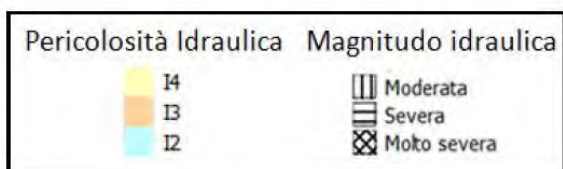
Nell'elaborazione del piano dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

In fase di cantiere dovrà essere predisposto un adeguato "Programma delle demolizioni" come misura di sostenibilità dell'intervento. In particolare si prescrive il corretto smaltimento delle coperture in amianto degli edifici esistenti secondo le normative vigenti.

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>						<b>F4.2i</b>	<b>F4.2i</b>		<b>F2s</b>		





## AT3.12 Adda

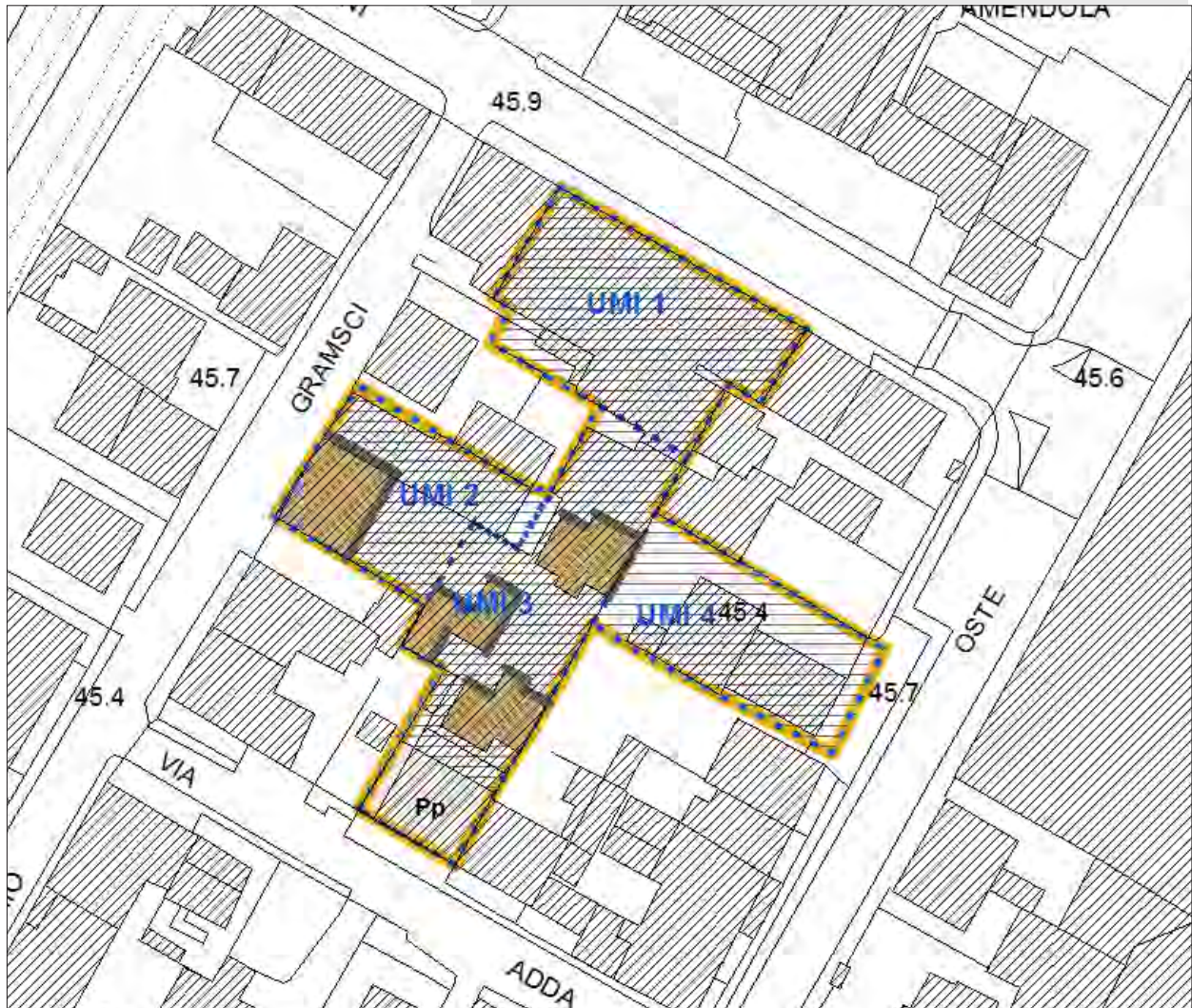
L'area è interamente edificata con immobili artigianali di grandi dimensioni; l'obiettivo del piano è quello di procedere con una riqualificazione della zona con demolizione e ricostruzione con superfici coperte inferiori. Le carte delle aree allagabili indicano battenti massimi per Tr200 dell'ordine di un metro con velocità inferiori a 1 m/s. Si osserva:

- la LR 41/18, all'art. 12 comma 2, consente il riuso del patrimonio edilizio esistente anche con rialzamento del piano di calpestio oltre il battente ed il franco di sicurezza.
- In fase di piano attuativo dovrà essere posta particolare attenzione alle quote attuali dei piani di calpestio degli edifici esistenti, in modo da valutare correttamente l'aggravio nelle aree circostanti e i relativi interventi di mitigazione;
- per quanto riguarda le aree da destinare a parcheggio, si ritiene che le condizioni di rischio R2 di cui all'art. 13 comma 4 lettera b, siano raggiunte ottenendo la magnitudo moderata. In altre parole le aree interessate dai parcheggi di progetto potranno essere rialzate in modo da mantenere un rischio residuo corrispondente ad un battente per Tr200 inferiore a cm 50; anche in questo caso occorrerà impedire l'aggravio del rischio nelle aree circostanti derivante dal rialzamento del piano di campagna.
- soluzioni più semplici potranno essere perseguite una volta realizzate le casse di espansione di progetto sui fossi Meldancione e Funandola che ridurranno i battenti massimi per Tr200 a cm 60.

La seguente immagine si riferisce alla situazione dell'area una volta che saranno realizzate le opere previste dallo studio "Ipotesi progettuale per la riduzione del rischio idraulico a Oste (serie B), allegato al PO.



# AT3.12 Adda



scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# AT3.14 Centro Oste



Ortofoto 2016



## UTOE 3 – Oste

**Ubicazione**  
via Oste

### Dati dimensionali

Area di intervento su via Oste mq 11.230  
S.E. esistente stimata:  
mq 10.600 industriale  
mq 400 residenziale  
mq 160 direzionale

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

### Dimensionamento PS

RIUSO

# AT3.14 Centro Oste

## Descrizione e obiettivi

L'intervento interessa un complesso produttivo dismesso e le sue pertinenze, identificata come Fabbrica Rossa e posta lungo via Oste, angolo via Lavagnini.

L'area, situata nel cuore della frazione di Oste, assieme all'isolato posto a Nord di via Lavagnini, risulta in gran parte occupata da grandi stabilimenti industriali che, con la loro attività producono alti livelli di inquinamento acustico e atmosferico e creano una situazione di forte degrado urbanistico.

Obiettivo principale dell'intervento è la riqualificazione funzionale e ambientale di una zona strategica per la frazione, da attuarsi attraverso il recupero di una parte degli edifici produttivi, in particolare quelli che si affacciano sulla viabilità principale, per destinarli a funzioni commerciali e di servizio; l'intervento assieme alla creazione di un' ampia area a verde, una piazza alberata e un parcheggio, ottenuti dalla demolizione dei fabbricati produttivi posti sul retro, concorre al potenziamento del centro civico di Oste.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

UMI 1 e 2 - Recupero dei capannoni a schiera situati su via Oste, con le seguenti quantità e funzioni:

UMI 1:

SE 2350 mq da destinare a funzioni commerciali, con una superficie di vendita (Sv) max di 1000 mq

SE 400 mq, da destinare a funzioni direzionali

UMI 2:

SE 2000 mq da destinare a servizi pubblici

UMI 3 – Nuova edificazione residenziale

SE 1000 mq

H max 4 piani

Parcheggi privati e di relazione come previsti dalle Nta del PO. I parcheggi di relazione della Umi 1 possono essere ricompresi, fino ad 1/3 della superficie, negli spazi a parcheggio pubblico.

## Facoltà edificatorie e criteri di intervento

Per l'attuazione delle previsioni della scheda, a compensazione delle cessioni delle aree e degli edifici, in condizioni conservative discrete, e delle demolizioni da effettuare, si prevede il riconoscimento delle seguenti facoltà edificatorie:

- **1000 mq** a destinazione residenziale, da realizzare nel comparto della presente scheda, individuato come UMI 3.

- **6000 mq** a destinazione produttiva, da realizzare nell'area di atterraggio indicata nella presente scheda; il nuovo edificio produttivo dovrà rispettare i seguenti parametri:

S.E. max 6000 mq

Sc max 6000 mq

H max ml 12.00

In alternativa, qualora il soggetto attuatore manifestasse la volontà di trasferire una maggiore quantità di superficie produttiva all'interno dell'area produttiva, liberando così una maggiore superficie da destinare ad aree e servizi pubblici, l'intervento dovrà essere oggetto di un piano attuativo, e contestuale Variante urbanistica da approvare in Consiglio Comunale.

## Modalità di attuazione

### - Piano di recupero di iniziativa privata

La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi dovrà:

- disciplinare il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni dell'area di trasformazione sotto specificate;

# AT3.14 Centro Oste

- individuare le opere e gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);
- stabilire le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc..

In caso di ulteriori trasferimenti delle potenzialità edificatorie:

- **Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata e contestuale Variante urbanistica.**

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Gli attuatori degli interventi dovranno realizzare direttamente le opere di urbanizzazione e cederle all'Amministrazione Comunale.

Le opere per quanto riguarda l'area di intervento di via Oste, consistono in:

- Recupero e cessione degli edifici individuati dalla UMI 2, corrispondenti a circa 2000 mq di SE, per destinarli a Servizi e attrezzature pubbliche;
- Piazza pubblica alberata e percorso pavimentato di circa mq 1500;
- Verde pubblico attrezzato di circa 1150 mq;
- Parcheggio pubblico alberato nella dimensione di circa 1800 mq (compresa la porzione di Parcheggio di relazione che incide per circa 1/3 )
- Sistemazione e cessione della via Garigliano, per il tratto di propria competenza, fino allo sbocco con via Oste.

Per quanto riguarda invece l'intervento previsto su via Roma, dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione previste dalle Nta del PO.

## Prescrizioni paesaggistiche

Per quanto riguarda l'intervento di nuova edificazione produttiva nell'area di "atterraggio" di via Roma, si richiede che venga prevista una spessa barriera vegetale alberata, disposta lungo i tre lati dell'area di intervento, a contatto con l'area agricola, come elemento di mitigazione percettiva, rispetto al territorio aperto circostante.

Il nuovo edificio produttivo dovrà ricorrere a soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da garantire un alto livello di qualità costruttiva e architettonica; per la copertura del nuovo edificio, ai fini dell'aumento delle superfici permeabili, del miglioramento della qualità dell'aria e del risparmio energetico, sono da privilegiare soluzioni progettuali che prevedano coperture piane con tetto verde.

## Prescrizioni e mitigazioni ambientali

Nell'elaborazione del piano attuativo dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

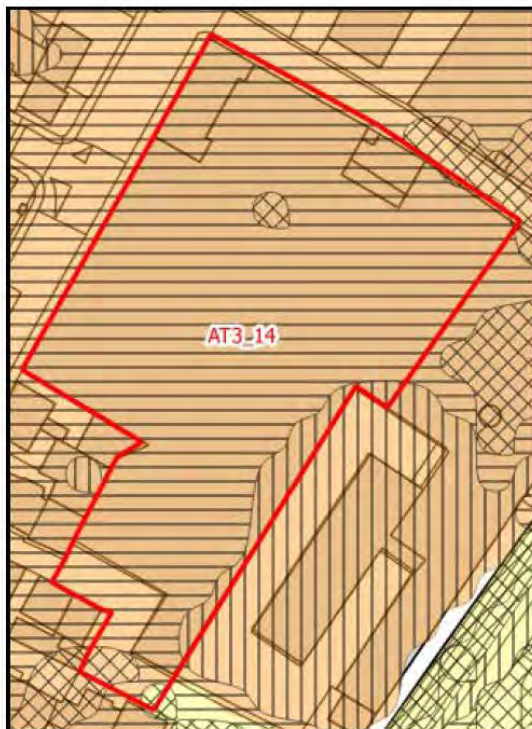
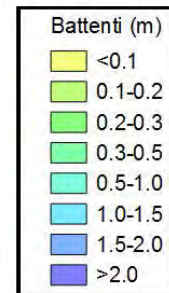
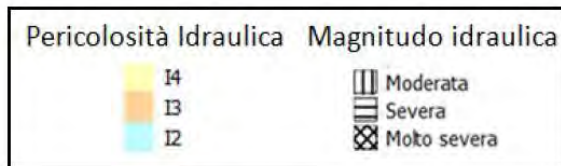
Per quanto riguarda gli aspetti valutativi si deve far riferimento alla specifica scheda di valutazione VAS, riportata nell'elaborato QV01 - Rapporto ambientale del PO.

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>						<b>F4.2i</b>	<b>F4.2i</b>		<b>F2s</b>		

# AT3.14 Centro Oste



L'area è interamente edificata con immobili artigianali di grandi dimensioni; l'obiettivo del piano è quello di procedere con una riqualificazione della zona con demolizione e ricostruzione con superfici coperte inferiori. Le carte delle aree allagabili indicano battenti massimi per Tr200 dell'ordine di un metro con velocità inferiori a 1 m/s. Si osserva:

- la LR 41/18, all'art. 12 comma 2, consente il riuso del patrimonio edilizio esistente anche con rialzamento del piano di calpestio oltre il battente ed il franco di sicurezza;
- In fase di piano attuativo dovrà essere posta particolare attenzione alle quote attuali dei piani di calpestio degli edifici esistenti, in modo da valutare correttamente l'aggravio nelle aree circostanti e i relativi interventi di mitigazione;
- per quanto riguarda le aree da destinare a parcheggio, si ritiene che le condizioni di rischio R2 di cui all'art. 13 comma 4 lettera b, siano raggiunte ottenendo la magnitudo moderata. In altre parole le aree interessate dai parcheggi di progetto potranno essere rialzate in modo da mantenere un rischio residuo corrispondente ad un battente per Tr200 inferiore a cm 50; anche in questo caso occorrerà impedire l'aggravio del rischio nelle aree circostanti derivante dal rialzamento del piano di campagna.

Soluzioni più semplici potranno essere perseguite una volta realizzate le casse di espansione di progetto sui fossi Meldancione e Funandola che ridurranno i battenti massimi per Tr200 a cm 50.

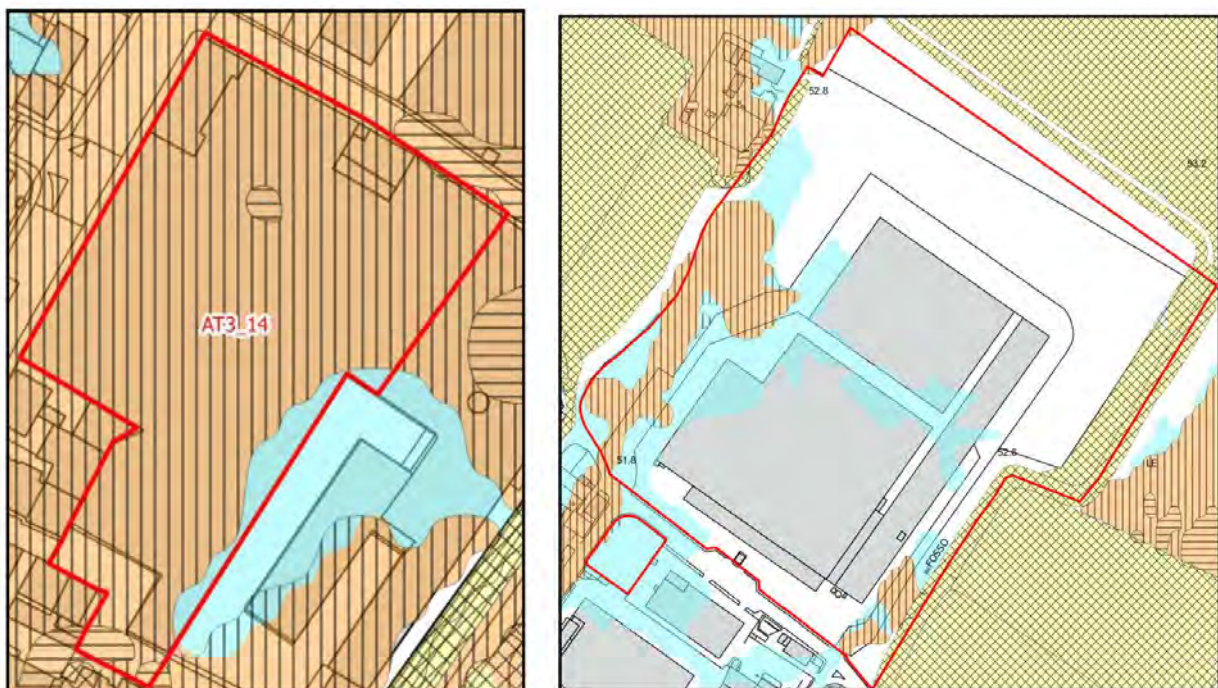
# AT3.14 Centro Oste

Per quanto riguarda l'area di atterraggio la realizzazione degli interventi è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree. Data l'entità dei battenti e la superficie del comparto urbanistico interessato dall'edificazione, risulta evidente che gli interventi edilizi di progetto sono fattibili senza particolari problematiche progettuali. L'attuazione del comparto passerà attraverso un Piano Attuativo. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini. Le condizioni di messa in sicurezza dei nuovi edifici potranno essere garantite con sistemi di sopraelevazione dei piani di calpestio (art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018). Il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree adiacenti dovrà essere oggetto di uno specifico studio allegato al Piano Attuativo; a titolo indicativo potrà essere utilizzata la trasparenza idraulica degli edifici (tipo piloty) oppure qualunque soluzione che



area di atterraggio di via Roma

La seguente immagine si riferisce alla situazione dell'area una volta che saranno realizzate le opere previste dallo studio "Ipotesi progettuale per la riduzione del rischio idraulico a Oste (serie B), allegato al PO



# AT3.14 Centro Oste



scheda progettuale - scala 1:2.000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA, PUC, IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici
perimetro del territorio urbanizzato	parco agricolo privato	
	superficie permeabile (autobloccanti)	



# AT3.14 Centro Oste



scheda progettuale - scala 1:4.000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	Vi opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	Pp parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	Ppr parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	Pz piazze
edifici da demolire	filari alberati	Ps campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	Vg verde pubblico	Ss servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	Vo orti urbani	Sb istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Vc verde complementare	Sr servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	Vpr verde privato	Sh assistenza socio sanitaria
area da cedere	Vpa parco agricolo	St servizi tecnici/tecnologici
perimetro del territorio urbanizzato	A parco agricolo privato	
	superficie permeabile (autobloccanti)	

# AT3.15 Siena



Ortofoto 2016



## UTOE 3 – Oste

**Ubicazione**  
via Siena

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 6.300

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea D

**Dimensionamento PS**  
Nuova edificazione

# AT3.15 Siena

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area libera situata lungo via Siena, a Oste.

L'intervento riguarda la realizzazione di un nuovo edificio produttivo e l'allontanamento di un'attività industriale da un'area residenziale, situata in via Adda, attraverso l'applicazione della perequazione urbanistica.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Il dimensionamento dell'intervento è determinato come

segue: UMI 1

Sul = mq 1600

Sc max

=mq1400

H max 12 ml

Destinazioni d'uso ammesse: attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici; Impianto di recupero rifiuti speciali non pericolosi

UMI 2

Sul = mq 900

Sc max =

mq 900

H max 12ml

Destinazioni d'uso ammesse: attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici;

L'attuazione della UMI 2 è collegata all'intervento di riqualificazione AT3\_12 di via Adda, UMI 3.

L'edificazione della nuova SUL produttiva su via Siena sarà consentita solo dopo la demolizione del manufatto artigianale fatiscente presente in via Adda e la realizzazione delle urbanizzazioni previste in tale area dal PO.

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato.

La convenzione, atta a regolamentare la realizzazione dell'intervento, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, dovrà contenere la modalità di realizzazione e di cessione degli standard urbanistici e delle opere infrastrutturali.

Relativamente alla UMI1, l'Amministrazione consentirà l'utilizzo di queste aree, sulla base di un adeguato Piano di investimento industriale, che dimostri l'effettiva utilità per il distretto, delle attività che si intendono svolgere. La modifica delle indicazioni prescrittive della presente scheda, comporta l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata comprendente l'intera Area di intervento.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

La realizzazione degli interventi è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:

- Realizzazione di parcheggi pubblici e verde secondo quanto previsto dalla disciplina di Piano: per gli spazi pubblici è ammessa la monetizzazione parziale, purchè venga garantita la realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico lungo la via Siena nella misura non inferiore a 340 mq e di un'area a verde pubblico nella misura non inferiore a 240 mq;
- Realizzazione di una nuova rete fognaria su via Siena, previa dismissione della fognatura esistente

# AT3.15 Siena

sul lato ovest del lotto di intervento;

- Sistemazione e cessione del tratto di via Siena antistante l'area di intervento.

## **Disposizioni Particolari**

In caso di realizzazione di un Impianto di recupero rifiuti speciali non pericolosi nella UMI 1, poichè tale attività risulta soggetta a verifica di assoggettabilità a V.I.A., la procedura di verifica dovrà riguardare l'intervento nel suo complesso, pertanto il P.U.C. - Progetto unitario convenzionato, dovrà comprendere sia la UMI 1 che la UMI 2 per consentire di valutarlo in modo unitario e considerando l'involucro edilizio dell'intero corpo di fabbrica, quale opera connessa.

Per la realizzazione dell'intervento si dovrà tener conto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

## **Prescrizioni ambientali**

Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali"

# AT3.15 Siena

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>	<b>F2i</b>	<b>F4.3i</b>			<b>F2s</b>		

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

Battenti (m)	
<0.1	
0.1-0.2	
0.2-0.3	
0.3-0.5	
0.5-1.0	
1.0-1.5	
1.5-2.0	
>2.0	



L'intervento edilizio è previsto in aree non interessate da allagamenti per Tr200; eventuali parcheggi o piazzali che risultasse necessario realizzare all'interno delle aree allagabili, dovranno rispettare quanto indicato all' art. 13 comma 4 lettera b LR41/2018. I modesti valori di battenti idraulici (inferiori a cm 10) garantiscono di per sé le condizioni di rischio R2 indicate dalla LR 41/2018; in sintesi i parcheggi possono essere realizzati senza la necessità di interventi di sopraelevazione.

# AT3.15 Siena



scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# UTOE 4 - Monteferrato





# AT4.01 Casa Cave



Ortofoto 2016



## **UTOE 4 – Monteferrato**

### **Ubicazione**

via Dei Termini

### **Dati dimensionali**

Area di intervento mq 56.950

S.E. esistente stimata mq 200

### **D.M.1444/1968**

zona territoriale omogenea E

### **Dimensionamento PS**

Nuova edificazione

### **Vincoli ai sensi della parte II e III del Dlgs 42/2004**

### **Beni di interesse culturale tutelati Ope Legis**

La AT comprende l'edificio di Casa Cave tutelato Ope Legis.

### **Beni paesaggistici**

Art. 142, c1, lett. g) Boschi e foreste

La AT risulta interessata dalla presenza di aree boscate, per le quali dovrà essere rispettata la specifica disciplina paesaggistica definita dal PIT-PPR, di cui all'elaborato 8B

# AT4.01 Casa Cave

## Descrizione e obiettivi

Il complesso immobiliare di Casa Cave, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, è costituito da un fabbricato rurale e da vari appezzamenti di terreno per una superficie complessiva di circa 100 ettari.

L'area comprende a Nord, sopra la strada di accesso all'edificio, una vasta zona interessata dalla presenza di specie e Habitat da salvaguardare (che ricadono all'interno del SIC n. 41); la parte posta a Nord Ovest è un'area interessata da un ex coltivo con vecchi terrazzamenti a sasso, ed alcune strutture in muratura in stato di rudere fra cui anche un vecchio lavatoio. A Sud oltre la radura antistante l'edificio vi sono i castagneti da frutto.

Sono obiettivi dell'intervento:

- la creazione di un centro di fruizione dell'area del Monteferrato, a carattere ricettivo;
- la salvaguardia degli Habitat e delle specie che hanno portato alla classificazione dell'area come SIC n. 41.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento di Casa Cave prevede che l'area terrazzata posta a nord ovest dell'edificio, interessata dall'ex coltivo possa essere destinata ad area di sosta per campeggiatori, per sole tende, con una capienza massima di 50 persone (circa 10 -15 piazzole); per l'edificio esistente, oltre al recupero (da eseguirsi secondo la classificazione data dal PO), viene previsto, in considerazione della destinazione ricettiva/servizi dell'edificio, un ampliamento di mq 200 di SUL, da realizzare sul lato Nord Est del fabbricato, utilizzando soluzioni progettuali e materiali adeguati al contesto.

Parametri dimensionali

SUL max a destinazione turistico-ricettiva = 200 mq + 10 -15 piazzole per il campeggio, con una capacità ricettiva massima di 50 posti letto (1500 mq di SUL).

H massima consentita pari a quella dell'edificio esistente e comunque non superiore a 2 piani fuori terra

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Sono previsti i seguenti interventi sulla viabilità d'accesso:

- la strada carrabile che conduce a Casa Cave, dovrà essere oggetto di opere di adeguamento funzionale anche mediante accordi con il Comune di Vaiano.
- il manto stradale dovrà rimanere permeabile.

E' prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico di mq 580

## Vincoli

L'area è in parte compresa tra le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. G del codice (aree boscate). Per quanto riguarda vincoli di altro tipo, l'area ricade in vincolo idrogeologico e rientra nell'ambito del SIC 41- Monte Ferrato e Monte Iavello. La realizzazione di interventi suscettibili di produrre effetti sulla flora e sulla fauna tutelate di queste aree è subordinata alla redazione di una valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 88 della LR 30/2015 e pertanto il progetto dell'intervento dovrà essere corredato da uno specifico studio d'incidenza che consideri gli ambiti di intervento, nonché le aree interessate dalle diverse attività, poste all'interno o in prossimità del Sito IT5190002, individuando interventi di mitigazione adeguati, in conformità a quanto disposto dalla Del.G.R. n. 1223/15 in merito alle misure di conservazione.

Per queste aree, sono vietate l'eliminazione dei boschi, le trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico oggi esistente, nonché ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque incompatibili con le finalità di conservazione degli ecosistemi.

Le opere necessarie per la fruizione ricreativa di queste aree, dovranno limitarsi al recupero di percorsi

esistenti ed alla sistemazione di aree di sosta, queste ultime con materiali e tecnologie naturali che rendano possibile in ogni tempo la rimozione dei manufatti. In fase di redazione dello studio di incidenza di cui sopra, si dovranno contestualizzare le previsioni nell'ambito delle diverse aree di proprietà comunale ricadenti all'interno del Sito, con destinazione agricolo-forestale o ricreativa, adottando una visione unitaria che tenga conto delle specifiche caratteristiche ecologico-produttive e individuando le modalità di gestione più idonee in relazione a ciascuna area agricola, forestale o ricreativa; ciò anche ai sensi del RD 3267/1923, nonché ai fini di un migliore inserimento dello stesso intervento all'interno della proprietà comunale e quindi del Sito stesso.

## Prescrizioni paesaggistiche

Nella ristrutturazione dell'edificio e nella realizzazione dell'ampliamento dovrà essere particolarmente curata la compatibilità con il contesto ambientale; Per l'ampliamento dell'edificio, si devono utilizzare tipologie edilizie, materiali, colori e altezza, coerenti con il complesso edilizio esistente, nel rispetto del contesto paesaggistico circostante di tipo rurale.

L'esatta localizzazione delle eventuali infrastrutture "leggere" previste per il campeggio (viabilità, piazzole, servizi igienici, linee elettriche e idriche, ecc.) dovrà essere subordinata ad analisi e valutazione approfondita e specialistica del patrimonio arboreo e ambientale dell'area.

Le aree a parcheggio dovranno essere ubicate preferibilmente, in corrispondenza degli accessi meccanizzati, ed alberate e pavimentate in terra battuta.

Nell'area interessata dal progetto Habio riguardante l'uliceto saranno ammessi unicamente gli interventi rivolti a mantenere i caratteri naturalistici specifici dell'area senza interferire con gli attuali assetti e/o processi evolutivi in atto.

Per la realizzazione dell'intervento dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- l'area dell'insediamento dovrà in ogni caso risultare permeabile ed essere mantenuta priva di pavimentazioni;
- dovranno essere previsti idonei sistemi di raccolta delle acque piovane della copertura degli edifici per il loro riutilizzo a fini irrigui;
- dovrà essere prevista la realizzazione di impianti di produzione di energia necessari al fabbisogno energetico dell'edificio e delle attrezzature presenti;
- l'approvvigionamento idrico, dovrà avvenire autonomamente mediante pozzi;
- lo smaltimento dovrà essere autonomo, previa valutazione di tipo idrogeologico, con particolare predilezione verso sistemi chiusi di tipo naturale come la fitodepurazione (evitando quindi infiltrazione nel suolo degli affluenti).

In fase di formazione del Piano attuativo si dovrà dimostrare che le nuove previsioni della presente AT hanno carattere di temporaneità o amovibilità, o che sono localizzate all'esterno delle formazioni boschive pianiziarie; dovrà comunque essere assicurata la sostenibilità delle nuove strutture e mitigato l'impatto della trasformazione sugli ecosistemi forestali.

## Prescrizioni ambientali

Nell'elaborazione del PUC dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

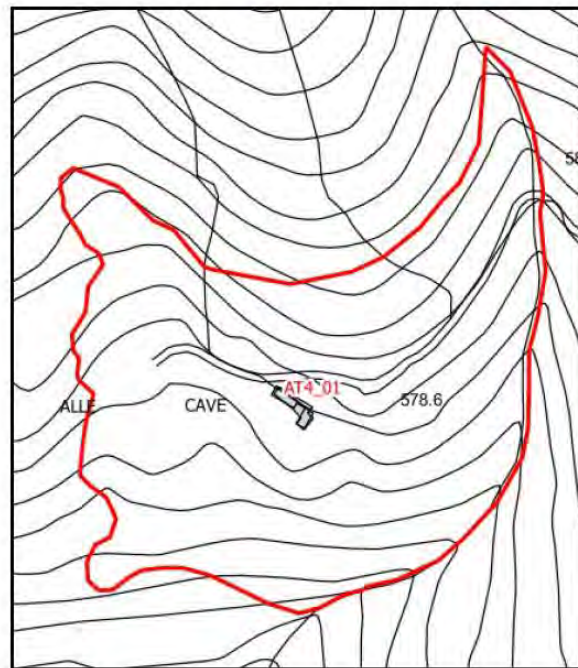
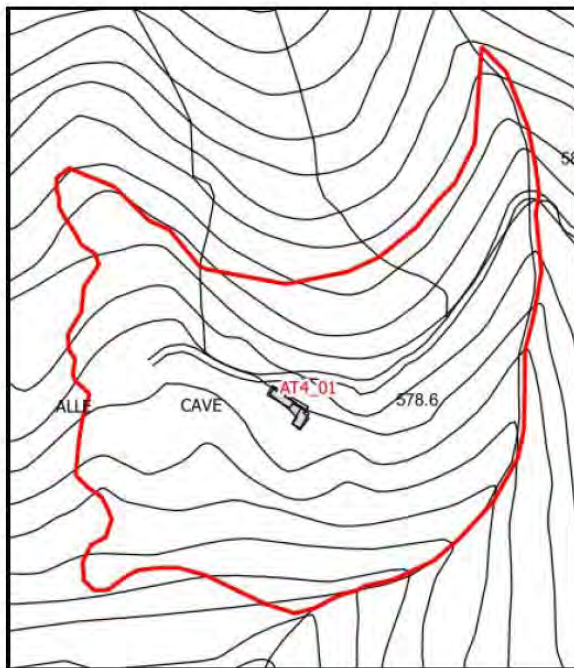
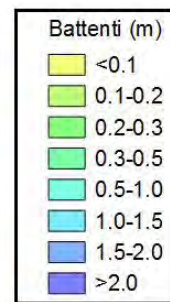
Per quanto riguarda gli aspetti valutativi si deve far riferimento alla specifica scheda di valutazione VAS, riportata nell'elaborato QV01 - Rapporto ambientale del PO.

# AT4.01 Casa Cave

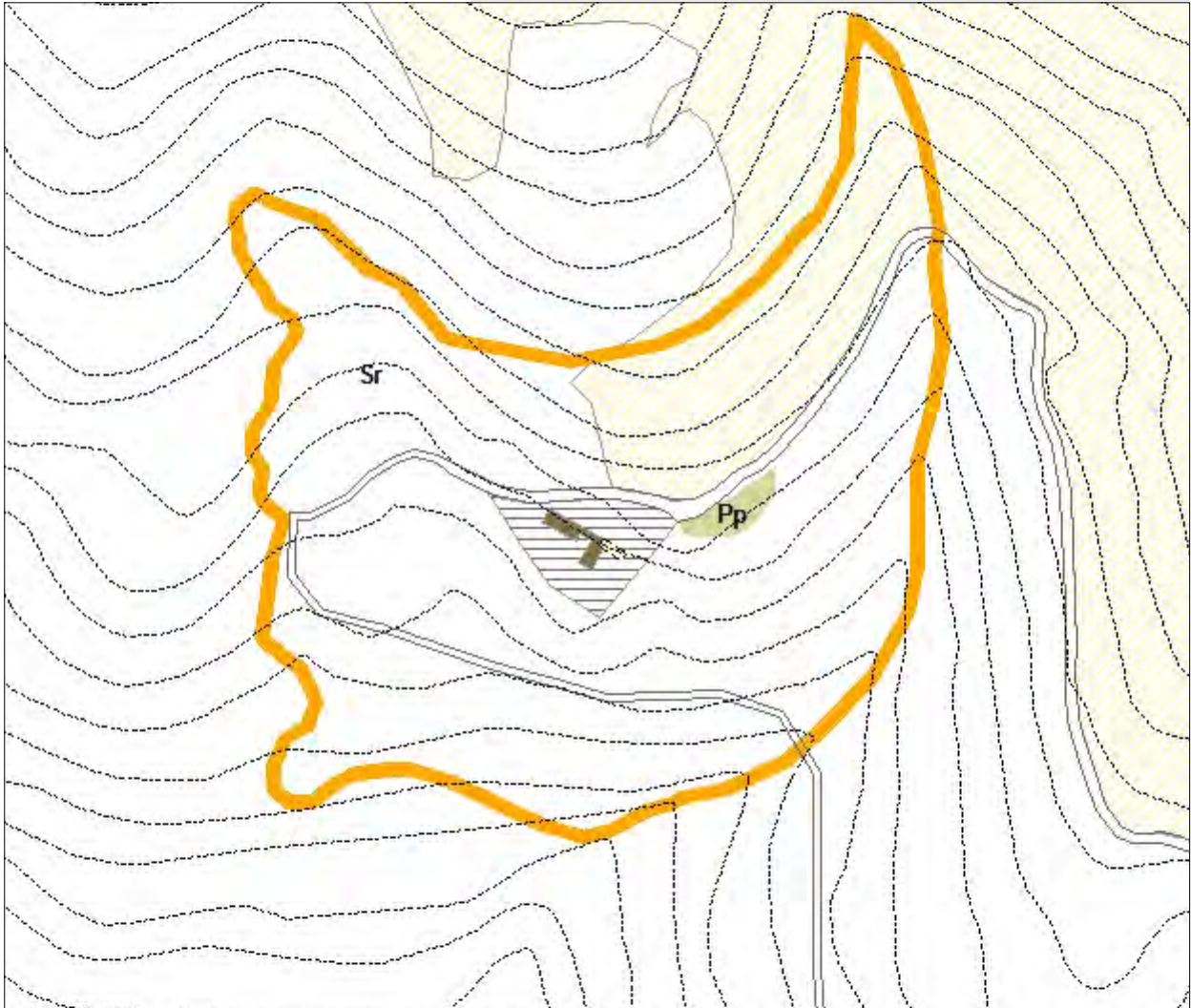
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
	<b>F2.1g</b>	<b>F2.2g</b>		<b>F1i</b>							



# AT4.01 Casa Cave



scheda progettuale - scala 1:3000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# AT4.02 Campo solare



Ortofoto 2016



## **UTOE 4 – Monteferrato**

### **Ubicazione**

via Albiano

### **Dati dimensionali**

Area di intervento mq 40.450

### **D.M.1444/1968**

zona territoriale omogenea E

### **Dimensionamento PS**

Nuova edificazione

### **Vincoli ai sensi della parte II e III del Dlgs 42/2004**

### **Beni paesaggistici**

*Art. 142, c1 lettera c) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua*

La AT risulta attraversata dal torrente Bagnolo per il quale dovrà essere rispettata la specifica disciplina paesaggistica definita dal PIT-PPR, di cui all'elaborato 8B

*Art. 142, c1, lett. g) Boschi e foreste*

La AT risulta interessata dalla presenza di aree boscate, per le quali dovrà essere rispettata la specifica disciplina paesaggistica definita dal PIT-PPR, di cui all'elaborato 8B

# AT4.02 Campo solare

## Descrizione e obiettivi

L'area si trova lungo l'asse principale di fruizione dell'Area Naturale del Monteferrato, che collega il Centro visite del Borghetto di Bagnolo, Il lago di proprietà di Publicacqua e Casa Cave.

Fino a trent'anni fa, Campo solare funzionava come spazio di aggregazione e ritrovo per i ragazzi durante i mesi estivi. Appartiene ai progetti di recupero paesaggistico ambientale, che riguardano la "rete delle connessioni verdi e degli spazi pubblici" collegati al sistema turistico-ricettivo di Bagnolo.

L'intervento prevede la realizzazione di un'area attrezzata per il tempo libero (gioco bambini, sosta e pic-nic, percorso vita) e per attività ricreative all'aperto che si svolgono in stretta relazione con l'ambiente naturale e con questo risultano compatibili, e la valorizzazione dell'asse di fruizione dell'Area del Monteferrato, mediante ripristino e riqualificazione del percorso esistente.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

La struttura da realizzare, da destinare a centro servizi per informazioni e ristoro, dovrà essere realizzata con tecnologie a basso consumo energetico e a minor impatto ambientale, ed avere le seguenti dimensioni:

S.E. max mq 350

SC max 400 mq

H max 3,50 ml

E' ammessa la realizzazione di pergolati.

L'Amministrazione potrà autorizzare ulteriori attrezzature ricettive, qualora emerga l'interesse pubblico alla realizzazione di strutture legate ad attività scoutistiche o all'organizzazione di soggiorni estivi per ragazzi.

Il dimensionamento di tali strutture sarà valutato dall'Amministrazione sulla base di un progetto di fattibilità da cui risulti la compatibilità delle suddette strutture in termini di inserimento paesaggistico, inquinamento ambientale e reperimento delle risorse necessarie.

I parcheggi, commisurati alla capacità ricettiva dell'area, dovranno essere realizzati senza modificare la superficie permeabile dell'area, limitando al minimo i movimenti di terra e l'assetto morfologico dell'area.

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

La convenzione attuativa dell'intervento, da approvare con delibera del Consiglio Comunale, deve garantire la gestione unitaria del complesso realizzato e deve contenere specifiche limitazioni alle possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili realizzati.

La convenzione attuativa dovrà prevedere quali sono gli spazi da adibire a funzioni pubbliche e il loro regolamento d'uso.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Dovrà essere realizzato l'attraversamento pedonale del fosso esistente per il collegamento tra l'area attrezzata e l'asse di fruizione principale, costituito da un percorso esistente che collega il Borghetto di Bagnolo con Casa Cave. Tale percorso dovrà essere valorizzato e ripristinato in tutto il tratto interessato dall'area attrezzata.

## Vincoli

L'area è in parte compresa tra le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. G del codice (aree boscate) e lett. C, in relazione alla presenza, nelle vicinanze del torrente Bagnolo.

Per quanto riguarda vincoli di altro tipo, l'area ricade in vincolo idrogeologico e rientra nell'ambito del SIC 41- Monte Ferrato e Monte Iavello. Come per l'area di intervento, Casa Cave, la realizzazione di interventi suscettibili di produrre effetti sulla flora e sulla fauna tutelate di queste aree è subordinata alla redazione di una valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 88 della LR 30/2015 e pertanto il progetto dell'intervento dovrà essere corredato da uno specifico Studio d'incidenza che consideri gli ambiti di intervento,

## AT4.02 Campo solare

nonché le aree interessate dalle diverse attività, poste all'interno o in prossimità del Sito IT5190002, individuando interventi di mitigazione adeguati, in conformità a quanto disposto dalla Del.G.R. n. 1223/15 in merito alle misure di conservazione.

Per queste aree, sono vietate l'eliminazione dei boschi, le trasformazioni morfologiche vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico oggi esistente, nonché ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque incompatibili con le finalità di conservazione degli ecosistemi.

Le opere necessarie per la fruizione ricreativa di queste aree, dovranno limitarsi al recupero di percorsi esistenti ed alla sistemazione di aree di sosta, queste ultime con materiali e tecnologie naturali che rendano possibile in ogni tempo la rimozione dei manufatti.

In fase di redazione dello studio di incidenza di cui sopra, si dovranno contestualizzare le previsioni nell'ambito delle diverse aree di proprietà comunale ricadenti all'interno del Sito, con destinazione agricolo-forestale o ricreativa, adottando una visione unitaria che tenga conto delle specifiche caratteristiche ecologico-produttive e individui le modalità di gestione più idonee in relazione a ciascuna area agricola, forestale o ricreativa; ciò anche ai sensi del RD 3267/1923, nonché ai fini di un migliore inserimento dello stesso intervento all'interno della proprietà comunale e quindi del Sito stesso.

### **Prescrizioni paesaggistiche**

L'intervento prevede la realizzazione di un unico edificio a struttura smontabile; dovranno essere utilizzate soluzioni formali e tipologiche, finiture esterne e cromie compatibili con il contesto paesaggistico.

Nella realizzazione della nuova struttura dovrà essere particolarmente curato l'inserimento ambientale, e dovranno essere utilizzate tecnologie a basso consumo energetico e a minor impatto ambientale tramite:

1. l'individuazione di soluzioni tecniche di ottimizzazione dei fabbisogni energetici complessivi;
2. l'individuazione di soluzioni tecniche finalizzate a garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica;
3. l'adozione di strumenti di mitigazione e compensazione ambientale che integrino le tecnologie di gestione, recupero, infiltrazione e smaltimento in superficie delle acque meteoriche;
4. la realizzazione di piccoli impianti di produzione di energia necessari per il fabbisogno energetico dell'edificio.

Le aree a parcheggio dovranno essere ubicate preferibilmente ai bordi del parco, in corrispondenza degli accessi meccanizzati, ed alberate e pavimentate in terra battuta.

La formazione di aree destinate ai giochi per bambini non dovrà comportare rilevanti movimenti di terra. Le relative sistemazioni dovranno privilegiare il ricorso a soluzioni coerenti con i caratteri morfologici e paesistici del luogo.

Gli arredi urbani e i giochi per bambini dovranno essere tipologicamente compatibili con le peculiarità paesaggistiche dell'Area Protetta sia in termini di materiali che di localizzazione.

In fase di formazione del Piano attuativo si dovrà dimostrare che le nuove previsioni della presente AT saranno localizzate all'esterno delle formazioni boschive planiziarie; dovrà comunque essere assicurata la sostenibilità delle nuove strutture e mitigato l'impatto della trasformazione sugli ecosistemi forestali.

Nella realizzazione del progetto si dovrà tendere alla conservazione degli elementi tipici del paesaggio agrario ancora integri (sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, formazioni arboree di ripa, viabilità podereale e interpodereale; sistemazioni idraulico-agrarie ecc.).

### **Prescrizioni ambientali**

Nell'elaborazione del PUC dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

Per quanto riguarda gli aspetti valutativi si deve far riferimento alla specifica scheda di valutazione VAS, riportata nell'elaborato QV01 - Rapporto ambientale del PO.



# AT4.02 Campo solare

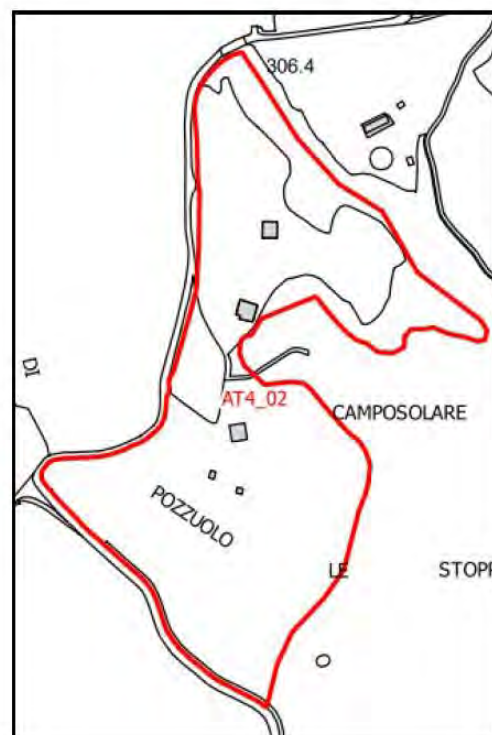
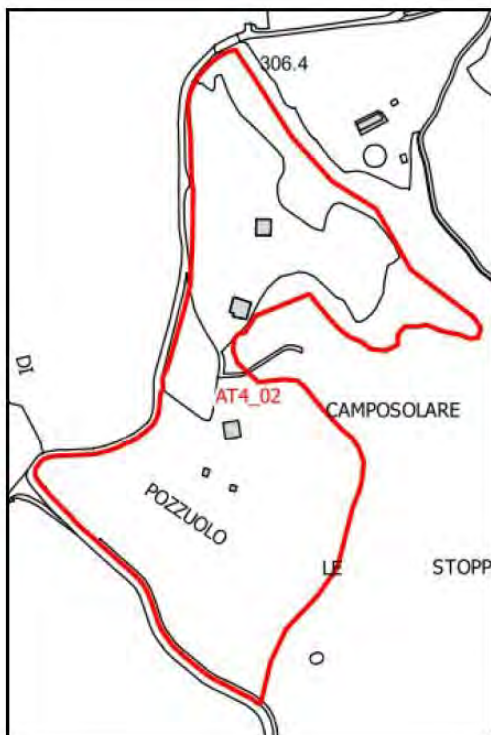
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

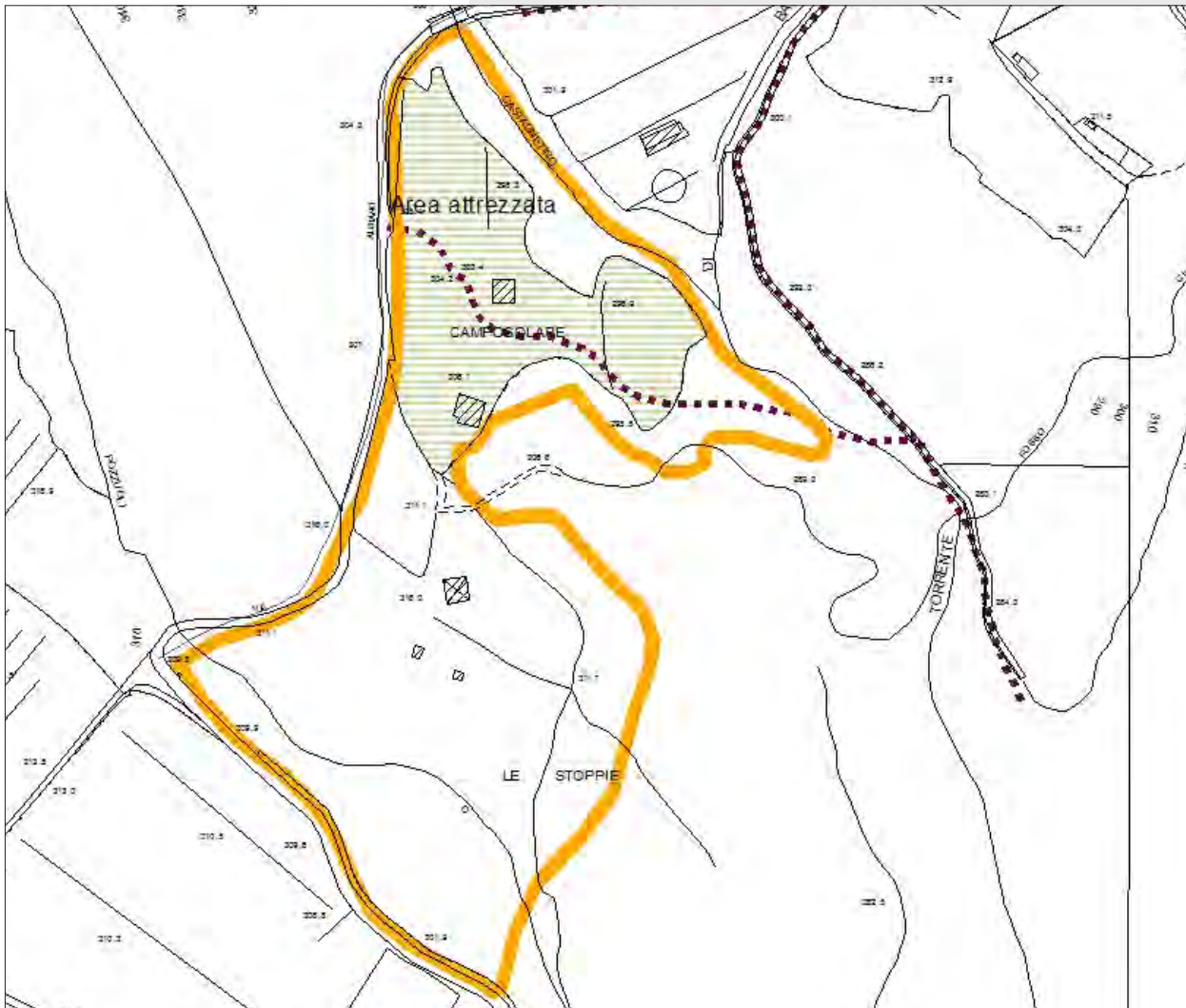
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
	<b>F2.1g</b>			<b>F1i</b>							

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

Battenti (m)
<0.1
0.1-0.2
0.2-0.3
0.3-0.5
0.5-1.0
1.0-1.5
1.5-2.0
>2.0



# AT4.02 Campo solare



scheda progettuale - scala 1:3000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici