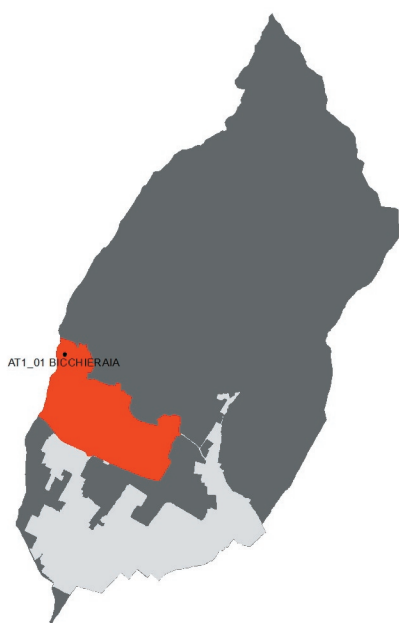


AT1.01 Bicchieraia



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 105 del 20/12/2019 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, 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

AT1.01 Bicchieraia

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

AT1.01 Bicchieraia

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.

Le aree a verde pubblico, lungo il torrente Agna, sono finalizzate alla riqualificazione e ricostituzione dell'ecosistema ripariale e fluviale. In queste aree è prescritta la piantumazione di specie arboree/arbustive igrofile autoctone.

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 e il progetto di suolo stabilite dal PO nella presente scheda. Le UMI non attuate potranno essere realizzate previa approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) o in alternativa di un Piano attuativo, nel caso di modifiche al progetto di suolo.

AT1.01 Bicchieraia

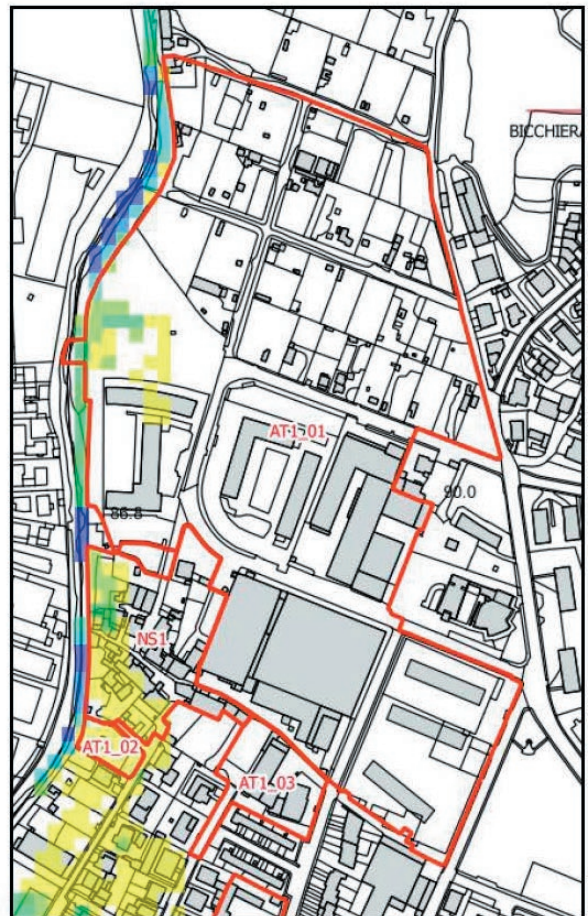
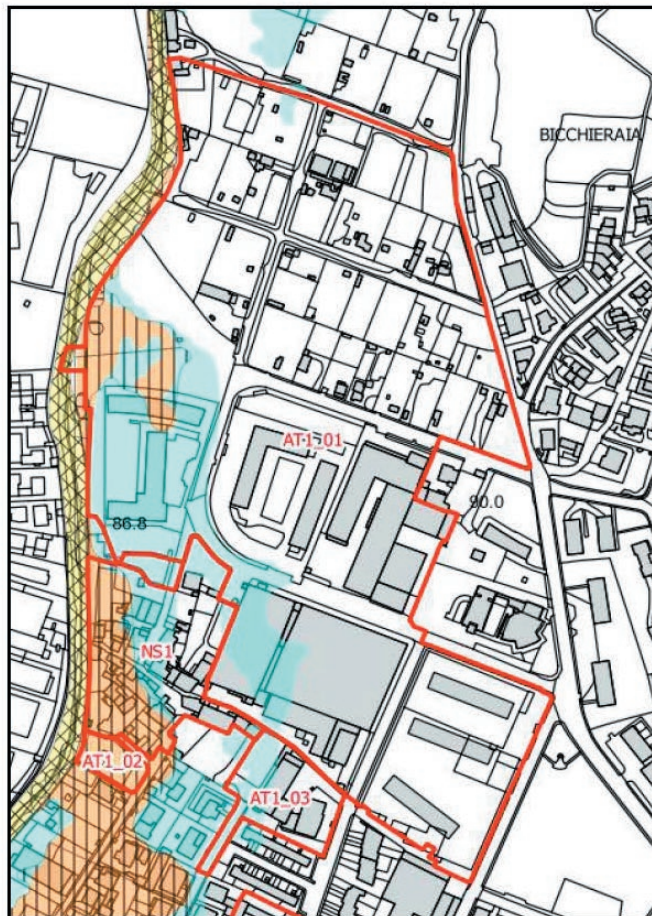
Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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
F1g				F1i	F2i	F4.2i				F2s	

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



AT1.01 Bicchieraia

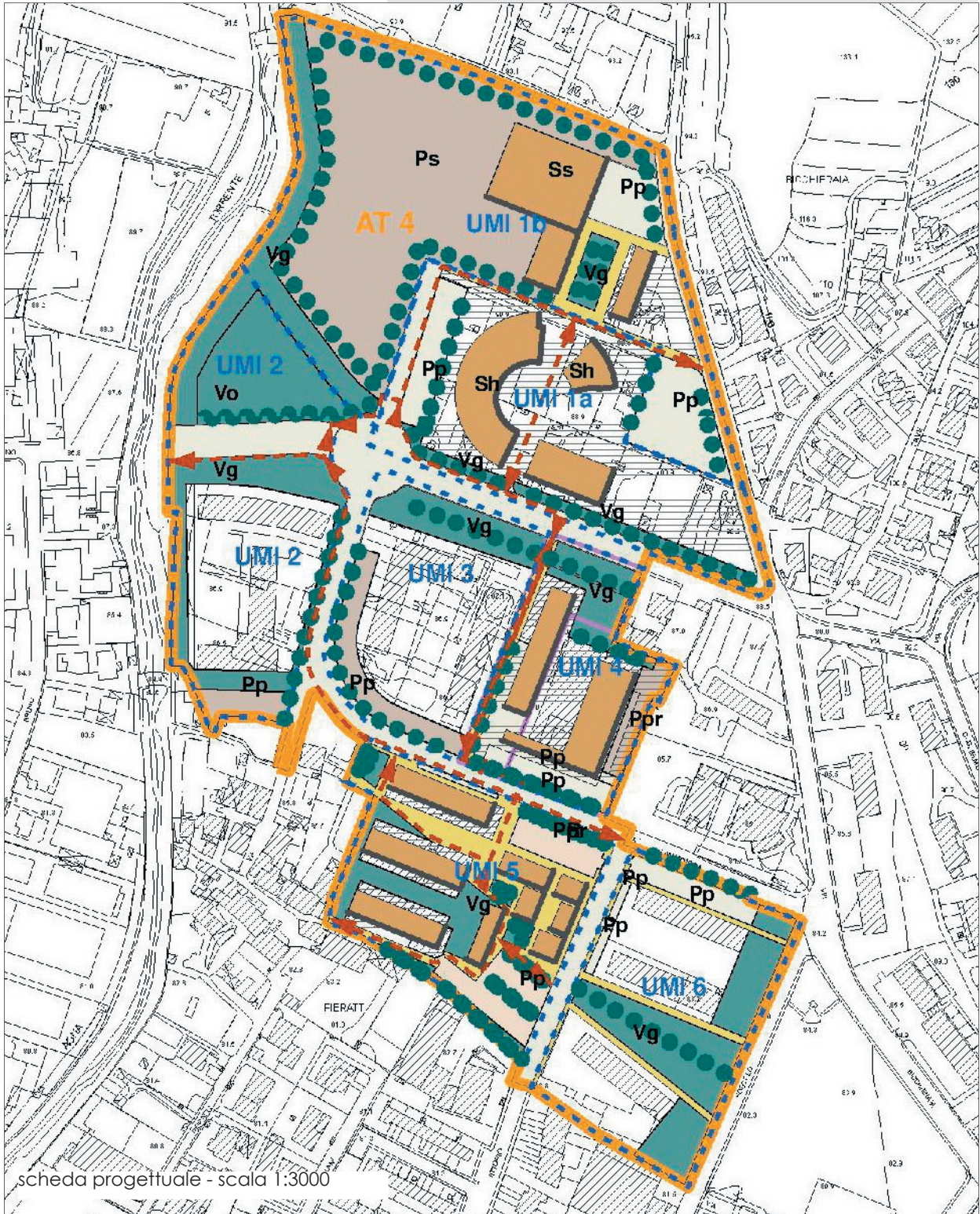
Le condizioni di fattibilità riportate di seguito si riferiscono a quanto prescritto in fase di Piano Attuativo di recente approvazione.

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.

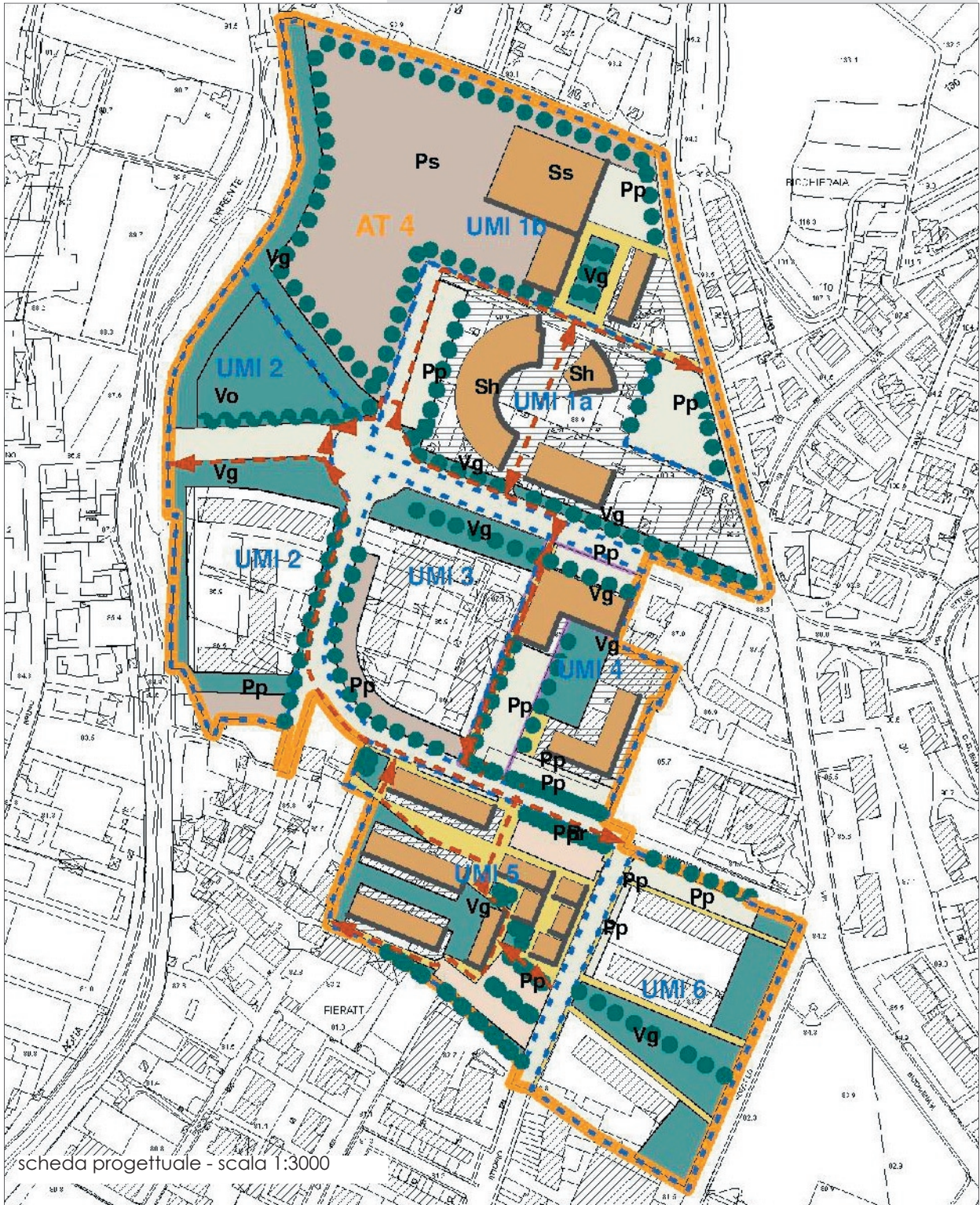
AT1.01 Bicchieraia



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	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