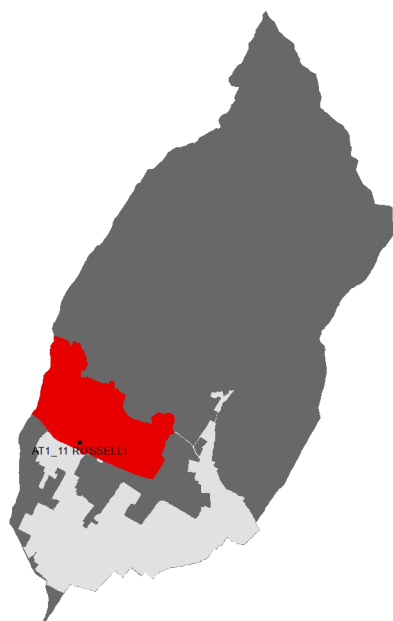


AT1.11 Rosselli



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 Moro 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.

La presente scheda prevede una diversificazione delle funzioni originariamente previste dalla Variante per le aree centrali di Montemurlo (DCC n. 49 del 21/07/2008), per l'area ancora libera posta tra via Moro e Via Rosselli, andando a sostituire la quasi totalità della residenza ancora da realizzare, con attrezzature di servizio (RSA e centro diurno) e commercio, a completamento del polo commerciale di via Livorno.

E' prevista la dislocazione di parte della volumetria residenziale assentita dalla strumentazione urbanistica previgente, in altra area localizzata nella UTOE 2 di Bagnolo e la riduzione della SE residenziale della UMI 4b. 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 oltre alla creazione di nuove attrezzature di interesse collettivo.

Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento si suddivide nelle seguenti 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

UMI 3A

SE mq 2.200 da destinare a funzioni commerciali, con una SV max di 1800 mq e un numero massimo di 3 U.I. commerciali

Sc mq 2.200 + mq 100 per eccedenza scantinati

H max:1 piano

UMI 3B

SE mq 5272, da destinare a Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) e Centro diurno per anziani

Sc mq 2640 + mq 500 per eccedenza scantinati

I quantitativi effettivi delle suddette attrezzature di uso pubblico, saranno determinati dal progetto di dettaglio che riguarderà l'attuazione dell'intervento.

H max: 2-3 piani

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

Facoltà edificatorie e criteri di intervento

Solo a fronte della realizzazione e cessione all'Amministrazione comunale delle opere di urbanizzazione di seguito elencate, per le UMI 3A e 3B, è prevista la realizzazione delle facoltà edificatorie pari a 3000 mq di SE a destinazione residenziale, da attuarsi nella AT2_08 Loi a Bagnolo.

Unità di intervento n. 4

UMI 4A

Intervento realizzato

UMI 4B

SE mq 600 per residenza

Sc mq 320 + mq 100 per eccedenza scantinati
H max: 3 piani

Unità di intervento n. 5 Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III 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 SE.
Parcheggio Pubblico di mq. 1380.

Modalità di attuazione

UMI 3A

PUC- Progetto Unitario convenzionato

UMI 3B

PUC- Progetto Unitario convenzionato collegato alla AT2_08 Loi di Bagnolo.

Nel caso dovessero presentarsi particolari problematiche per l'attuazione dell'intervento della RSA e del Centro diurno, potrà essere prevista per la UMI 3B, la possibilità, attraverso apposita variante urbanistica, di realizzare edifici a destinazione residenziale; tale ipotesi potrà essere considerata non assoggettabile a VAS, in quanto già valutata in sede di PO vigente.

UMI 4B

IDC - Intervento diretto convenzionato

UMI 5

IDC - Intervento diretto convenzionato o nel caso di finanziamento pubblico, Intervento di iniziativa pubblica.

Disposizioni particolari

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.

UMI 1, 2, 4A e 4B

Urbanizzazioni realizzate

UMI 3A e 3B

L'attuazione degli interventi edilizi previsti dalle UMI 3A e 3B, indipendentemente dalla UMI che verrà realizzata per prima, sarà condizionata alla previa realizzazione e cessione delle seguenti opere:

- mq 5300 circa di spazi pubblici composti da parcheggi e verde attrezzato; 2600 mq circa della superficie a verde pubblico dovrà essere localizzata nell'area posta fra il nuovo tratto di via Caporetto e la RSA. I parcheggi pubblici saranno da localizzare lungo la via Caporetto e la via Aldo Moro in prossimità del Centro Diurno, e lungo la via Livorno;

- opere di miglioramento da realizzare nell'ambito degli interventi di riqualificazione del centro cittadino.

Inoltre dovranno essere realizzate le seguenti opere stradali:

- nuovo tratto di via Caporetto che collega la rotonda di via Livorno con via Aldo Moro; tale tracciato dovrà avere una sezione tale da prevedere due corsie di marcia e marciapiedi laterali, con una larghezza minima complessiva di circa 10 ml;

- rotonda tra via Aldo Moro e la nuova via Caporetto;

- innesto tra via Caporetto (tratto a nord) e via Barzano; tale innesto dovrà avere dimensioni e caratteristiche tali da assicurare il passaggio dei mezzi pubblici.

In caso di dimostrata impossibilità a reperire gli spazi a standard sopra indicati, potrà essere valutata la loro parziale monetizzazione.

AT1.11 Rosselli

UMI 5

Realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico alberato di 1380 mq.

Le quantità sopra riportate costituiscono riferimenti indicativi, finalizzati alle verifiche urbanistiche complessive riguardanti l'intera area di intervento AT 1_11; i quantitativi effettivi degli spazi pubblici e privati saranno determinati dal progetto di dettaglio che riguarderà le varie UMI.

Prescrizioni ambientali

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




La previsione della nuova Residenza sanitaria assistita – RSA e di eventuali altre attrezzature sanitarie (UMI 5), comporta l'adeguamento del PCCA; tale adeguamento dovrà essere effettuato nell'ambito degli strumenti attuativi che consentiranno l'intervento di nuova edificazione delle suddette attrezzature sanitarie. L'area destinata alla nuova RSA dovrà prevedere barriere verdi piantumate a protezione della nuova struttura sanitaria e ove possibile i parcheggi dovranno essere realizzati con superfici drenanti e alberati. Per quanto riguarda gli aspetti valutativi si deve far riferimento a quanto riportato nel doc. preliminare VAS della variante n. 2 al 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
F1g				F1i	F2i	F41i	F41i			F3s	









Pericolosità idraulica

	I4 - alluvioni frequenti
	I3 - alluvioni poco frequenti
	I2

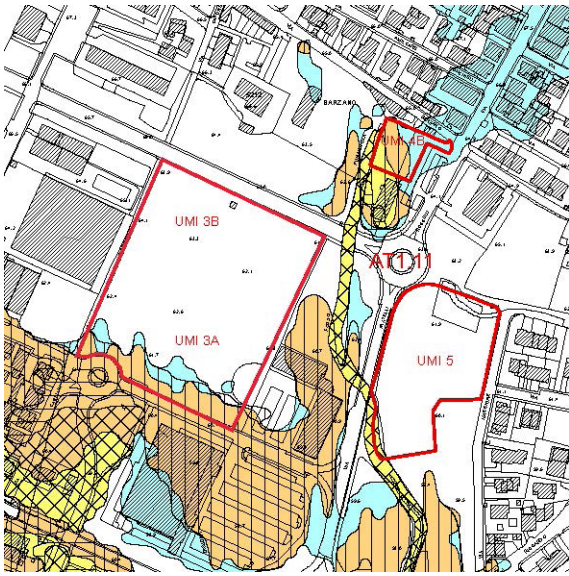
Magnitudo idraulica

	Moderata
	Severa
	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

AT1.11 Rosselli

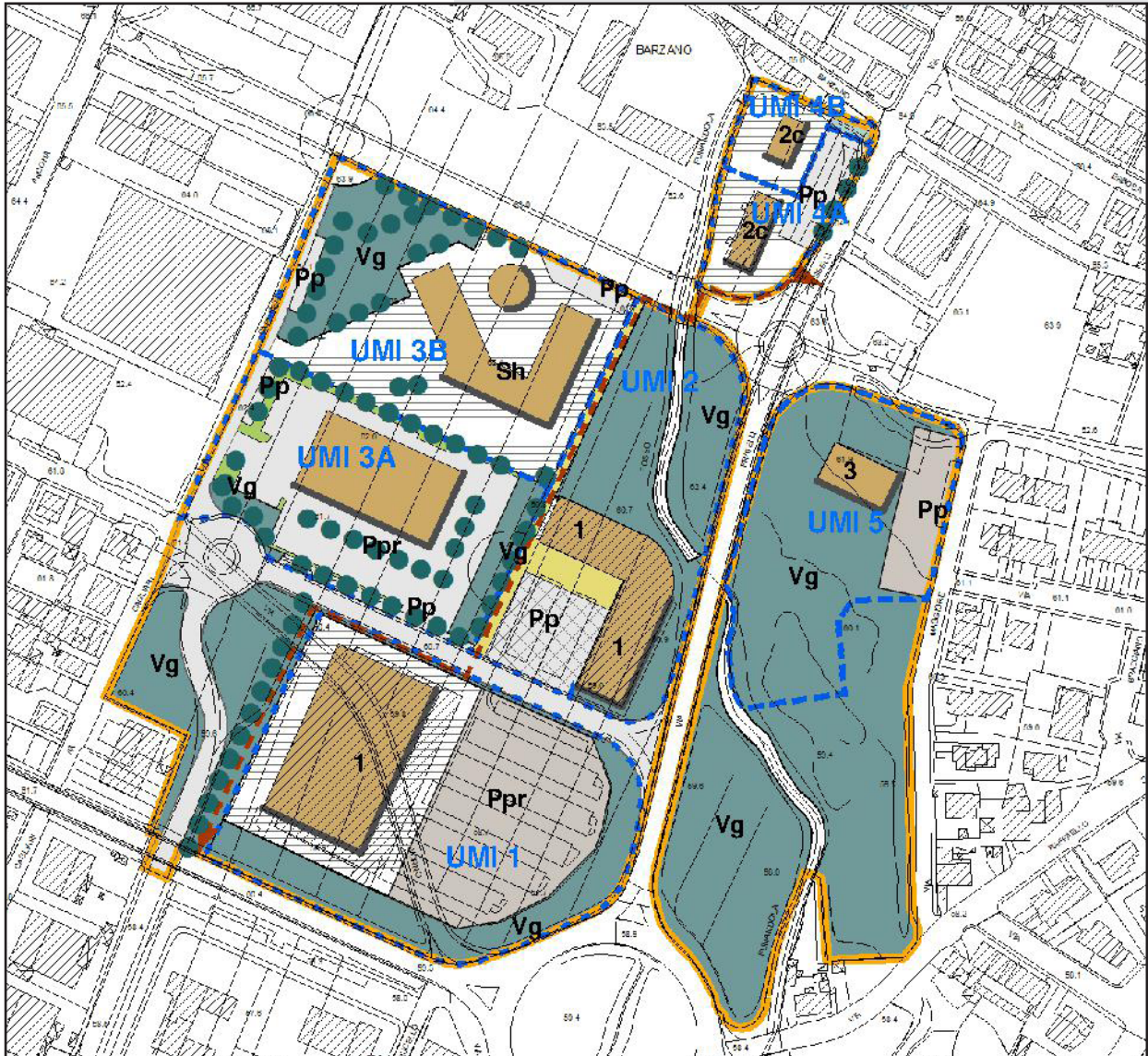


Le aree interessate da allagamento per Tr200, relative alla UMI 3A, sono marginali e interessano soltanto una ristretta fascia lungo la strada che delimita a sud il lotto di intervento (UMI 3A). In quella zona sono attesi battenti idraulici fino a un massimo di 10 cm. Le aree destinate a parcheggi in superficie che ricadono in questa fascia 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. In fase attuativa dovranno comunque essere individuate misure preventive atte a regolarnel' utilizzo in caso di eventi alluvionali, nonché misure atte a minimizzare gli effetti di una eventuale mobilitazione degli automezzi in caso di allagamento ed a garantire la massima sicurezza degli utenti del parcheggio. Data la modesta entità del battente idraulico e l'estensione della superficie del comparto urbanistico interessato dalla nuova costruzione, l'intervento proposto è fattibile senza particolari problematiche progettuali.

Nella porzione nord dell'area di trasformazione AT1.11 dove insiste la UMI 4b da realizzare mediante intervento diretto convenzionato, la pericolosità idraulica risulta nella parte ristretta a un intorno del fosso Funandola da alluvioni frequenti e, nella parte dove si realizzerà il nuovo edificio, da alluvioni poco frequenti. Il battente massimo duecentennale atteso è inferiore a 10 cm e una magnitudo moderata. In queste condizioni il nuovo edificio potrà essere realizzato in sicurezza idraulica mediante la sopraelevazione del piano di calpestio (art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018) rispetto al battente atteso di 10 cm., oltre un franco di sicurezza pari a 30 cm., senza aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini, secondo quanto indicato all'art.48 delle NTA del PO. I piani interrati adibiti a garage sono realizzabili alle condizioni di cui al punto 5 dell'art.11 della L.R.n.41/18 quindi prevedendo sistemi di difesa dall'ingresso delle acque e/o il rialzamento della soglia di ingresso dei garage rispetto al battente atteso di 10 cm. più un franco di sicurezza di 30 cm. In nessun caso gli interrati potranno essere adibiti a locali per il pernottamento.

Relativamente alla UMI 5 non si rilevano particolari problematiche idrauliche che possano condizionare l'intervento.

AT1.11 Rosselli



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