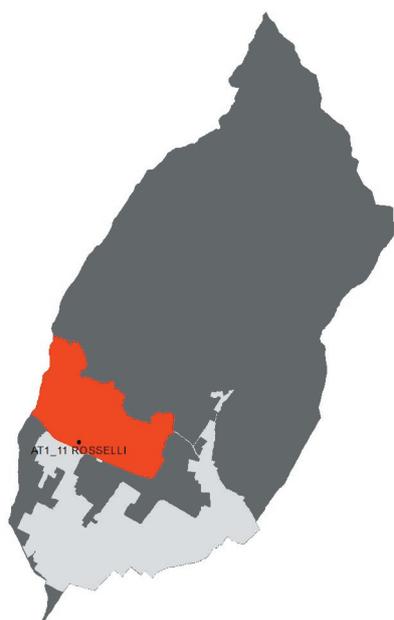


# AT1.11 Rosselli



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 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, 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 pubblico 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 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

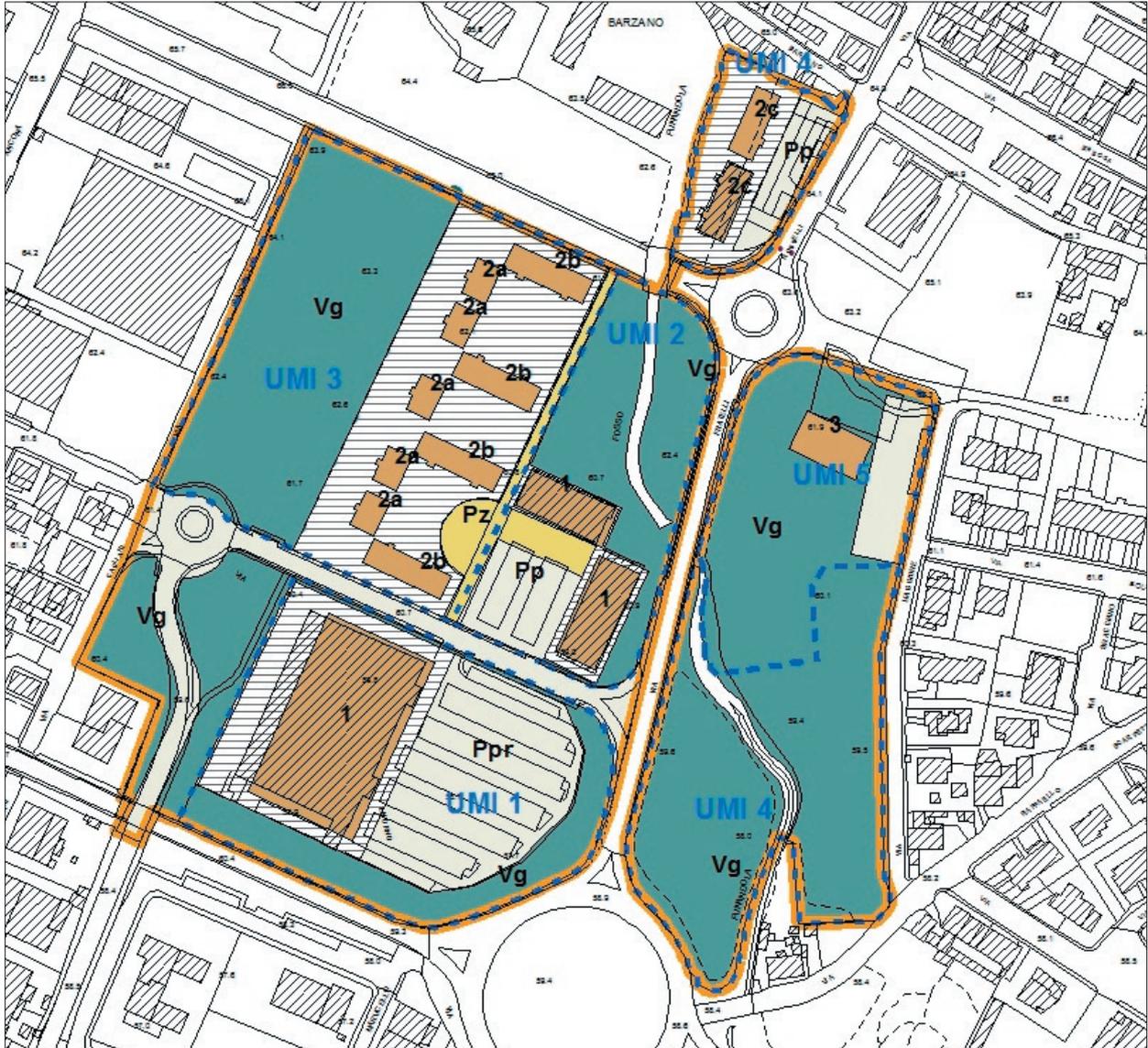


Le aree interessate da allagamento per Tr200 sono sostanzialmente già edificate; rimane disponibile, ai fini urbanistici, la sola zona posta a nord ovest del comparto, esente da fenomeni alluvionali. Non si rilevano quindi criticità significative.

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. In fase attuativa dovranno comunque essere individuate misure preventive atte a regolarne l'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.

# 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            |

# 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