AT 1.19 San Carlo

Ortofoto 2016

UTOE 1 – Montemurlo

ubicazione
via Montalese

Dati dimensionali
Area di intervento mq **21.500** ~~24.350~~
S.E. esistente stimata mq 3.700

D.M.1444/1968
zona territoriale omogenea B

Dimensionamento PS
Riuso

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 alla 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-pedonaale.

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 nell'estratto progettuale con apposito segno grafico (bordo nero).

Facoltà edificatorie e criteri di intervento

A fronte della demolizione degli edifici suddetti, e solo dopo il rrilascio 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 corripondere 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;

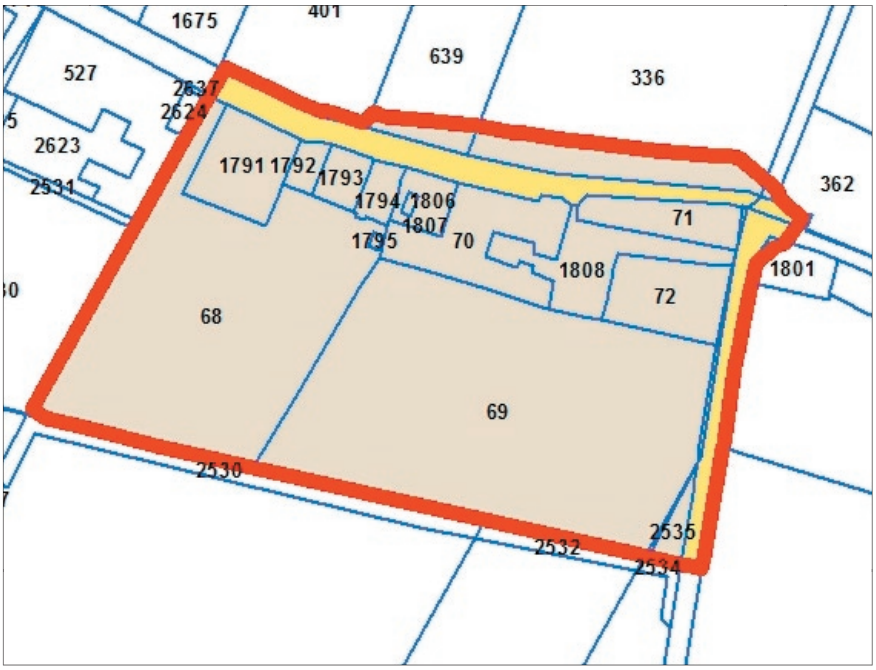
AT 1.19 San Carlo

- prolungamento della pista ciclabile esistente da via Selvavecchia e per tutto il tratto interessato dall'intervento;
- 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.

Disposizioni particolari

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.



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.
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".

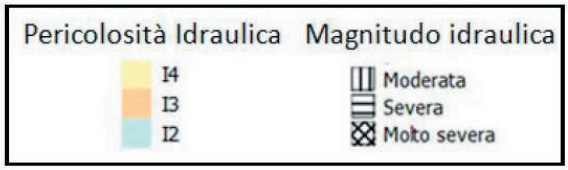
Per quanto riguarda gli aspetti valutativi si deve far riferimento alla specifica scheda di valutazione VAS, riportata nell'elaborato QV01 - Rapporto ambientale del PO.

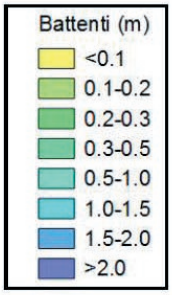
AT 1.19 San Carlo

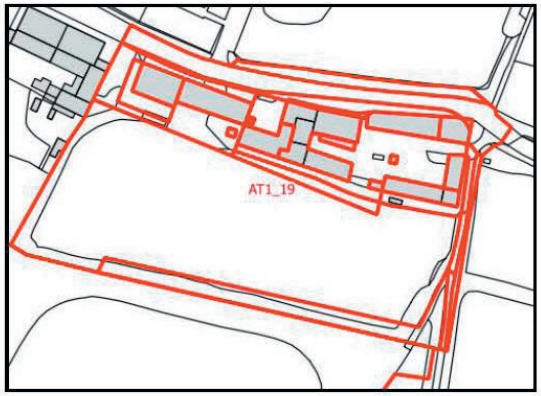
Fattibilità idraulica, geologica e sismica

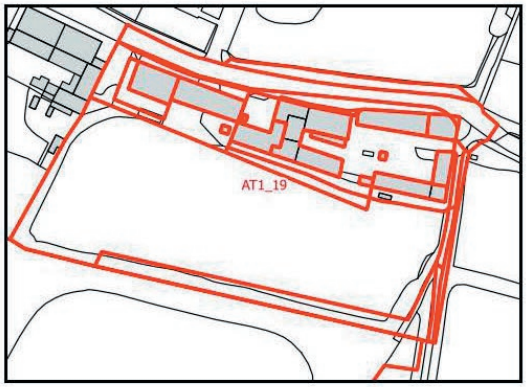
La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

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

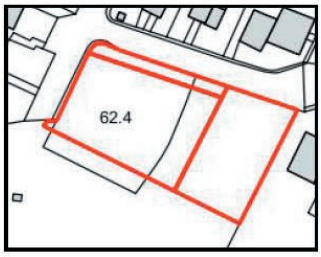


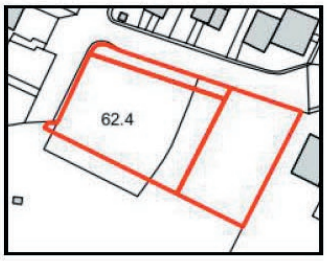


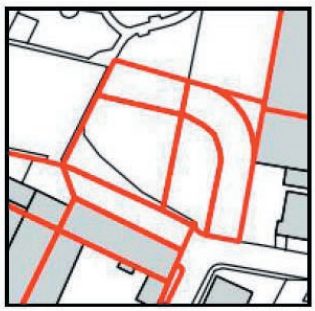




area di San Carlo

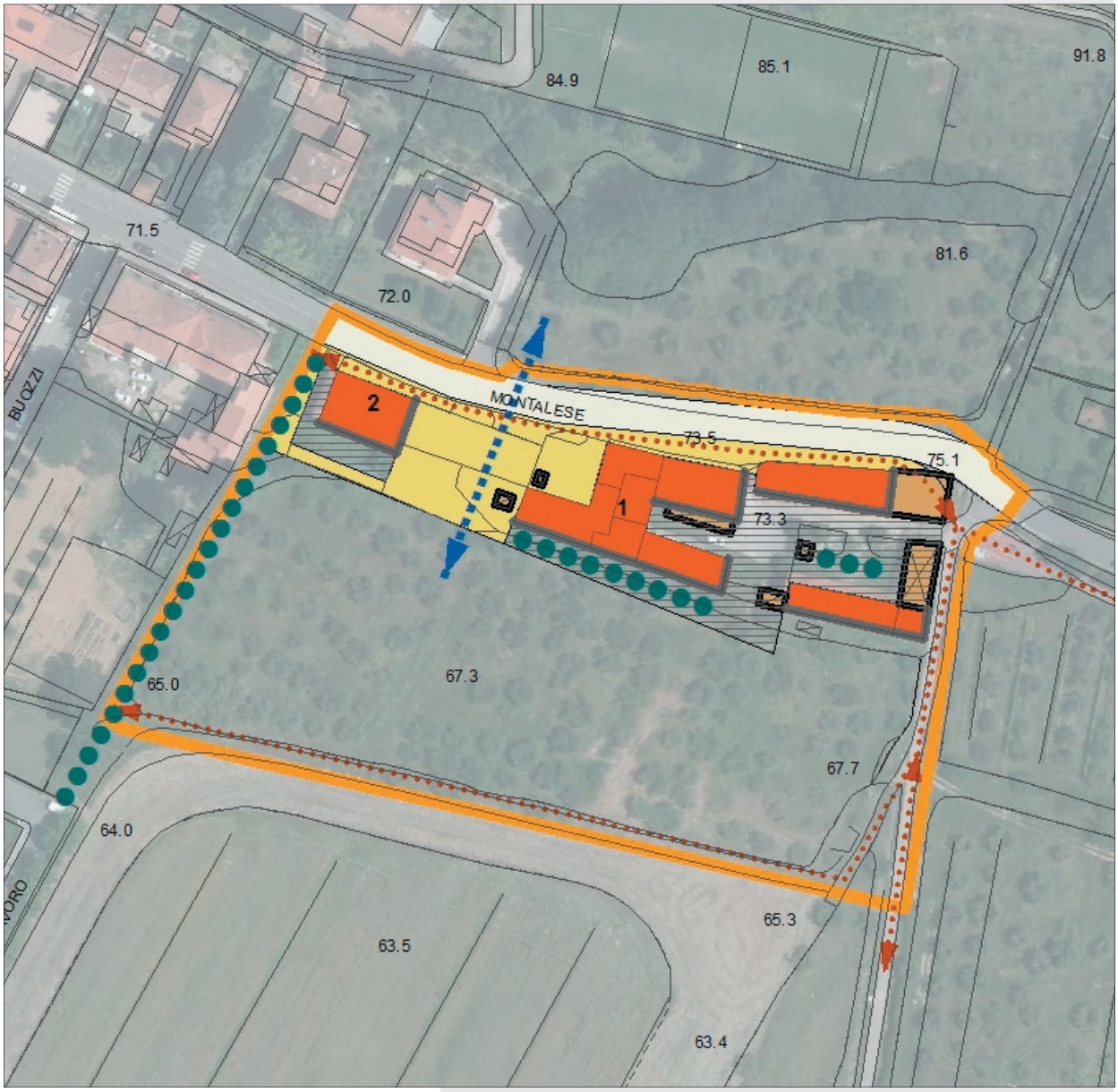






aree di atterraggio

AT 1.19 San Carlo



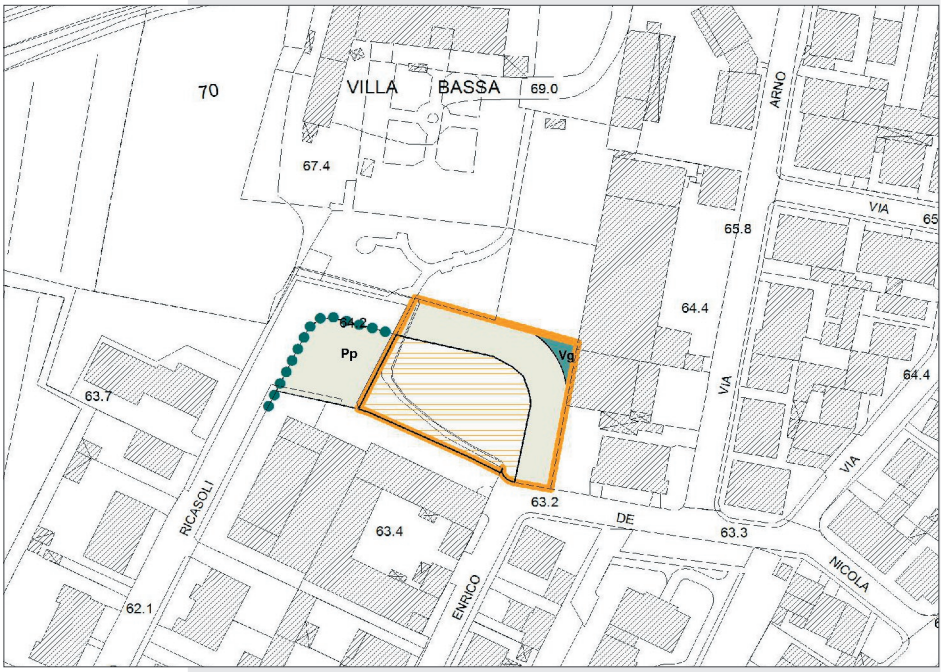
scheda progettuale - scala 1:1500

Legenda

- area di intervento
- n. unità minime di intervento
- n. lotti di intervento
- edifici di rilevante valore
- edifici di impianto storico
- edifici di scarso valore
- edifici da sostituire
- edifici da demolire
- area di pertinenza
- area permeabile
- piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)
- percorsi
- visuali libere
- permeabilità visiva al suolo
- filari alberati
- Vg verde pubblico
- Vo orti urbani
- Vc verde complementare
- Vpr verde privato
- Vpa parco agricolo
- Vi opere idrauliche
- Pp parcheggio pubblico
- Ppr parcheggio di relazione
- Pz piazze
- Ps campi sportivi scoperti
- Ss servizi sportivi coperti
- Sb istruzione di base
- Sr servizi culturali, sociali, ricreativi
- Sh assistenza socio sanitaria
- St servizi tecnici/tecnologici

AT 1.19 San Carlo

Inquadramento area di atterraggio A1- scala 1:2000



Inquadramento area di atterraggio A2 - scala 1:2000