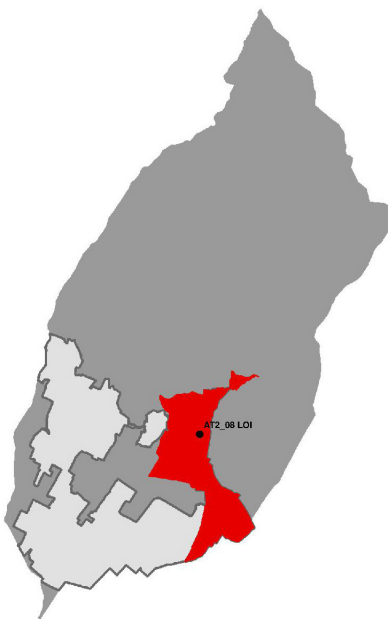


AT2.08 Loi



Ortofoto 2016



UTOE 2 – Bagnolo

Ubicazione
via Loi

Dati dimensionali
Area di intervento mq 11.480

D.M.1444/1968
zona territoriale omogenea C

Dimensionamento PS
Nuova costruzione

AT2.08 Loi

Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area libera situata lungo via Loi, posta nella frazione di Bagnolo, a sud del complesso residenziale di via Riva e via Falcone e Borsellino.

L'intervento è destinato ad accogliere le facoltà edificatorie, pari a 3000 mq di SE a destinazione residenziale, provenienti dall'area di trasformazione AT1.11 Rosselli, posta nel centro di Montemurlo.

La nuova edificazione prevista viene ammessa a fronte della realizzazione e cessione all'Amministrazione comunale delle opere di urbanizzazione previste dalla AT1.11 Rosselli.

Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

S.E. max mq 3000

Sc max = 35% della Sf

H max 2 - 3 piani

Ros = 50% Sf

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle nta del PO.

Destinazione d'uso: residenza.

Modalità di attuazione

PUC- Progetto Unitario convenzionato collegato alla AT1_11 Rosselli.

Opere e attrezzature di interesse pubblico

Dovranno essere realizzate e cedute le seguenti opere pubbliche:

- Parcheggi pubblici per circa 1300 mq;
- Area a verde pubblico, da destinare a Vpa - parco agricolo di almeno 4500 mq.

Le quantità sopra riportate costituiscono riferimenti indicativi, finalizzati alle verifiche urbanistiche riguardanti la presente area di intervento; i quantitativi effettivi degli spazi pubblici e privati saranno determinati dal progetto di dettaglio, in sede di attuazione degli interventi edilizi.

Prescrizioni paesaggistiche

In considerazione della collocazione delle aree di trasformazione, gli interventi edilizi dovranno ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica con il contesto circostante.

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

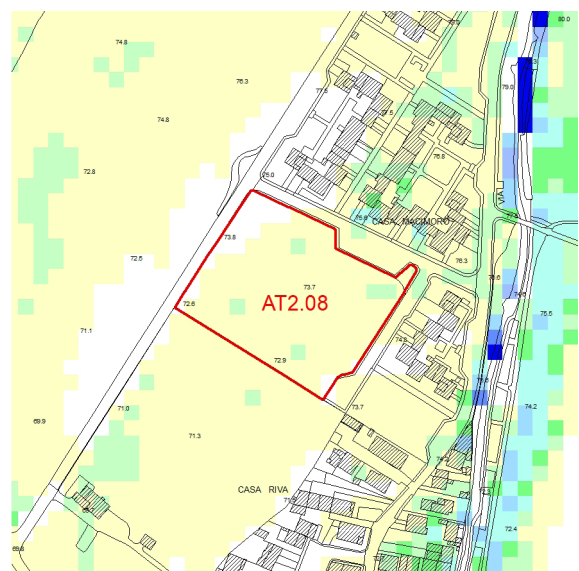
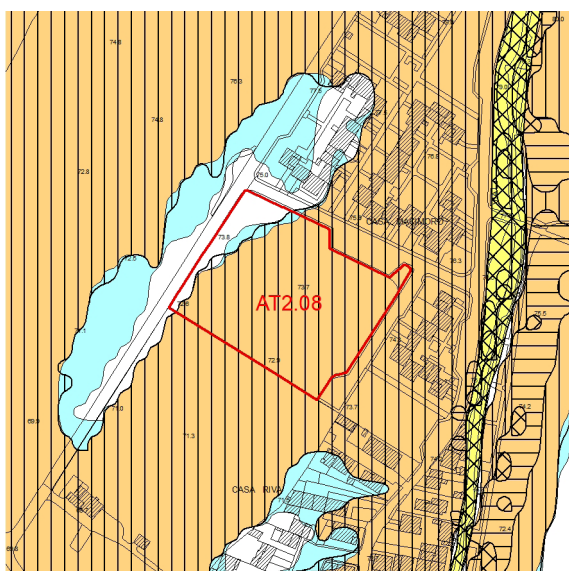
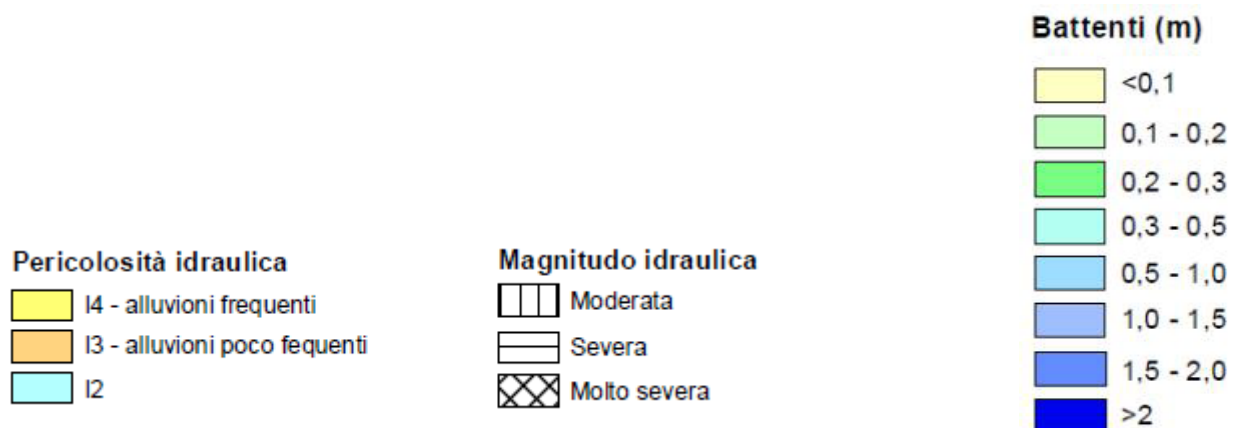
Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio residenziale dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

AT2.08 Loi

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
F1g					F2.i	F4.1i				F3s	



L'area interessata dal nuovo intervento è caratterizzata in gran parte da una pericolosità idraulica da alluvioni poco frequenti (I.3) e con battenti idraulici compresi in dieci centimetri rispetto ai quali la magnitudo idraulica è moderata. 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.

AT2.08 Loi

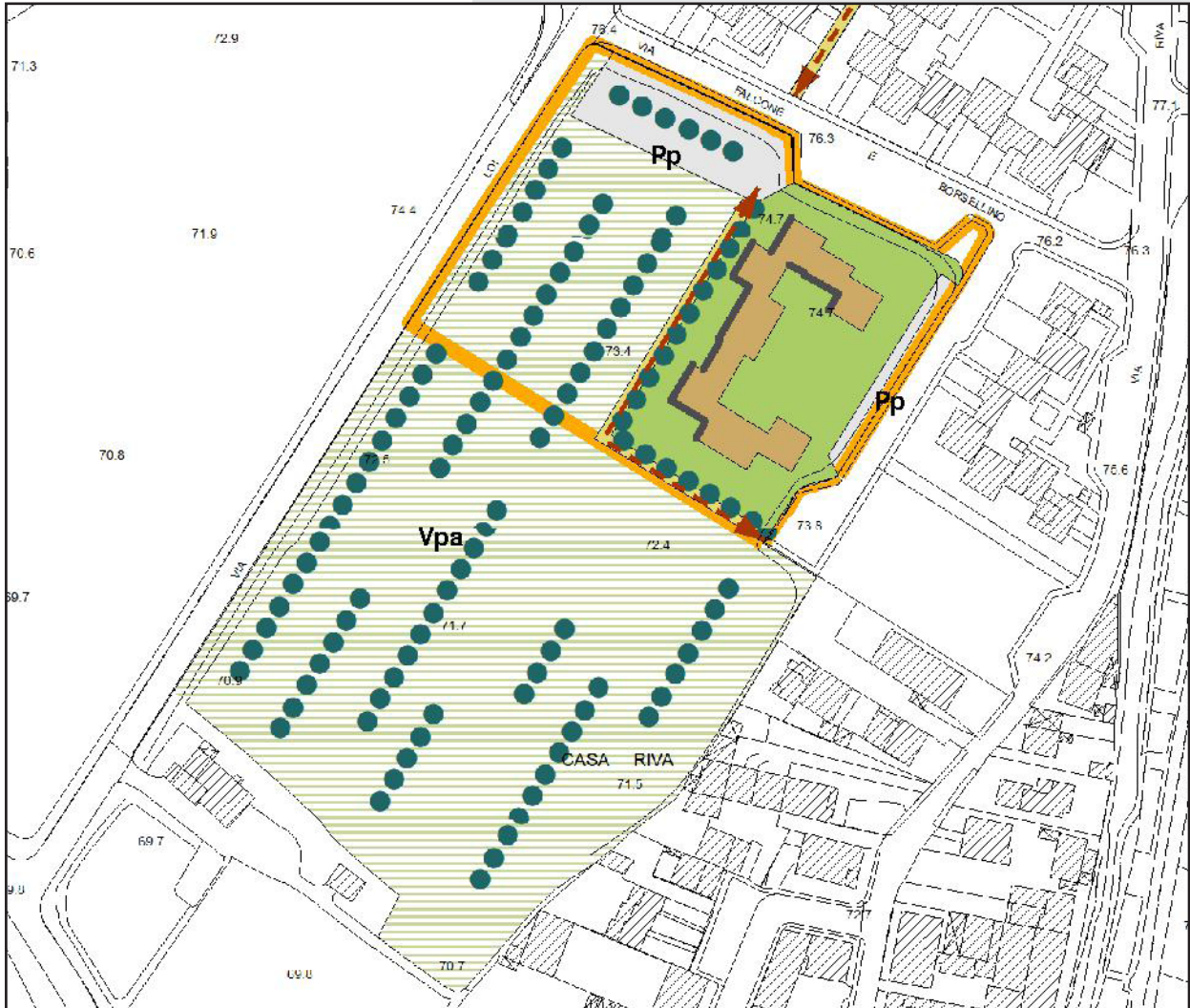
L'attuazione del comparto passerà attraverso un Progetto Unitario Convenzionato nel quale dovranno essere definite le modalità di messa in sicurezza del nuovo edificio che potrà essere raggiunta con la sopraelevazione del piano di calpestio (art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018) rispetto al battente atteso 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.

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.

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.

AT2.08 Loi



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 |