

NS1 Borgo Pieratti



Ortofoto 2016



UTOE 1 – Montemurlo

Ubicazione
via Borgo Pieratti

D.M.1444/1968
zona territoriale omogenea A

NS1 Borgo Pieratti

Descrizione e obiettivi

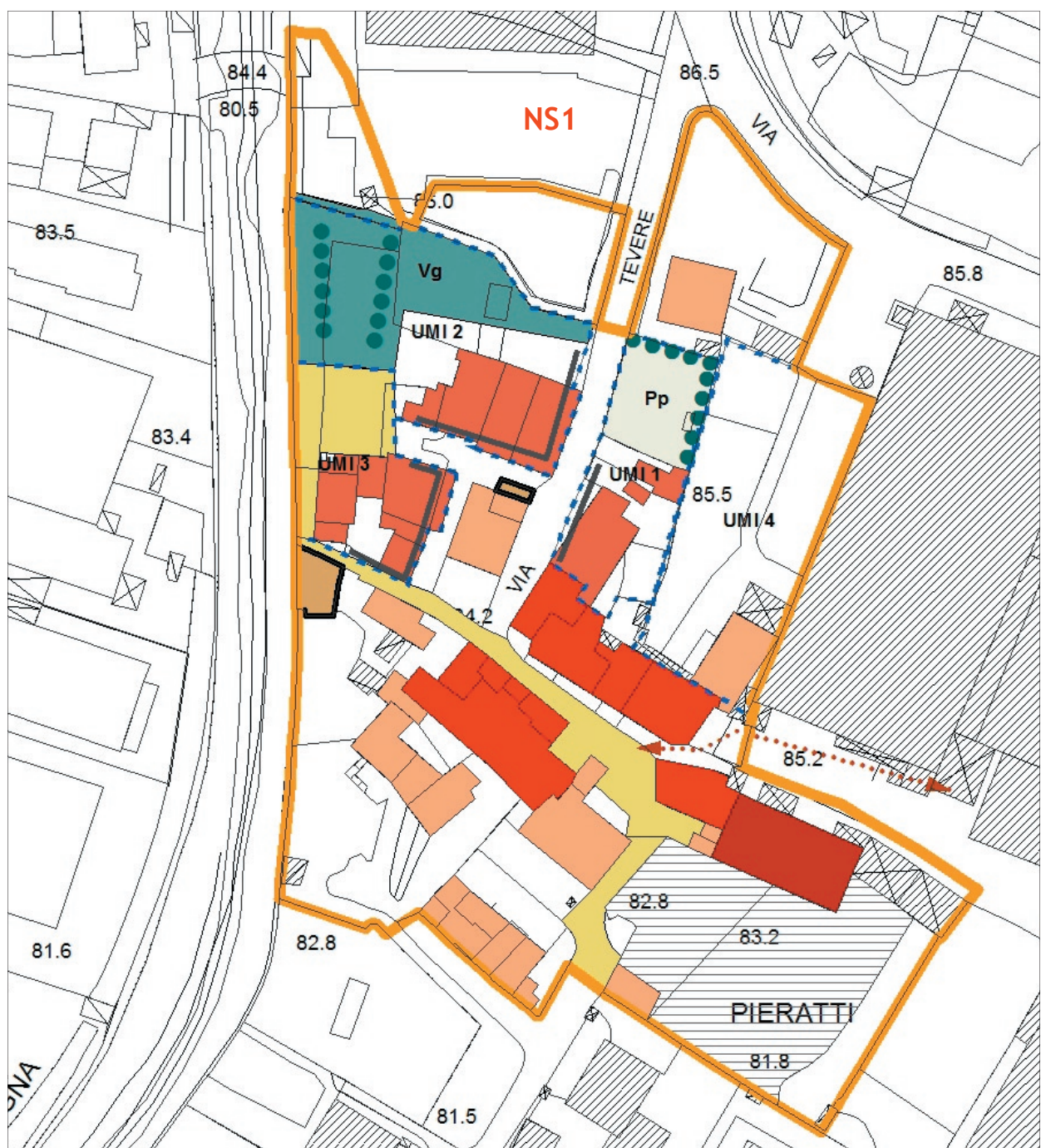
Piccolo nucleo storico al margine Nord - Ovest dell'abitato di Montemurlo.

Il nucleo originario lungo la Via Pieratti è costituito da case a schiera lungo la strada.

Ad Est del Borgo si rileva la presenza della Villa Pieratti con un giardino alberato in fregio alla via Pieratti.































Obiettivi:

- Conservazione dei caratteri architettonici e ambientali del nucleo e della fisionomia socio-culturale del Borgo.
- Recupero ambientale e riqualificazione degli spazi pubblici.
- Recupero del rapporto tra il Borgo e il Torrente Agna.
- Formazione di un percorso pedonale lungo le sponde del torrente Agna.



Scala 1:1000

Legenda

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

Destinazioni d'uso

Residenza

Attività direzionali e di servizio da localizzare ai piani terra degli edifici limitatamente alle articolazioni D.1, D.2 e D.4 (Sr)

Interventi ammessi:

Edifici di Valore: Villa Pieratti

Sull'edificio di valore storico e architettonico appartenente alla classe 2 gli interventi ammessi sull'edificio e le sue pertinenze sono quelli previsti al Art. 56 – “Edifici di classe 2: Edifici o complessi rurali di rilevante interesse architettonico e ambientale” delle NTA del P.O. Non deve essere alterata l'attuale area destinata a giardino.

Edifici di impianto storico

Sono ammessi tutti gli interventi previsti per il patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia Rs1. Sono inoltre ammessi i seguenti interventi :

- il recupero ai fini abitativi di volumi non residenziali;
- le modifiche alla quota dei solai, con esclusione del solaio di copertura, al fine di migliorare l'abitabilità dei vani e senza alterare la posizione e la funzionalità delle aperture presenti nelle facciate. Qualora le facciate siano state manomesse in modo incongruo, i progetti di ristrutturazione ne devono prevedere il ripristino della redazione originaria;
- la demolizione dei volumi secondari ivi insistenti e il loro accorpamento all'edificio principale, al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici. Suddetto ampliamento è ammesso solo nella parte tergo del lotto e con caratteristiche analoghe all'edificio principale;
- la parziale riorganizzazione interna degli edifici, anche con frazionamento dell'immobile in più unità abitative purché siano verificate le seguenti condizioni:
 1. che l'intervento sia compatibile con l'impianto tipologico e distributivo dell'edificio;
 2. siano mantenuti i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio;
 3. che siano recuperabili all'interno degli spazi di pertinenza dell'edificio gli spazi per la sosta dei veicoli nella misura di un posto macchina per ogni nuova unità abitativa.

Non è ammessa la realizzazione di qualsiasi tipologia di terrazzi sui fronti prospettanti la pubblica via.

Gli interventi sugli edifici e sulle pertinenze dovranno garantire il rispetto di quanto previsto nella Parte III Titoli X e XI del Regolamento Edilizio.

Edifici di scarso valore ambientale

Per gli edifici di scarso valore ambientale, oltre alle categorie di opere precedenti sono ammesse:

- gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva Rs5 a parità di volume;

Gli interventi sugli edifici e sulle pertinenze dovranno garantire il rispetto di quanto previsto dalla parte III del Regolamento Edilizio.

In caso di sostituzione edilizia il progetto dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della caratterizzazione dello spazio pubblico.

UMI 1

Sostituzione degli edifici produttivi esistenti e realizzazione di un edificio residenziale in fregio alla via Pieratti. L'intervento è finalizzato all'eliminazione di edifici incongrui con il carattere del Nucleo e alla realizzazione di un parcheggio pubblico.

Il nuovo edificio dovrà essere realizzato nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

SE max 400 mq

Sc max 250 mq

H max uguale agli edifici contermini.

L'edificio dovrà rispettare l'allineamento previsto e dovrà essere collocato in aderenza con l'edificio confinante, in corretta relazione plano-altimetrica con il medesimo e con gli edifici contermini.

Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico nella misura minima di mq 350.

Il progetto dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della caratterizzazione dello spazio pubblico.

In alternativa ne è ammesso il riuso verso le destinazioni ammesse, a condizione che sia realizzato parcheggio pubblico pari 150 mq.

Dovrà essere posta particolare attenzione alla sistemazione e definizione degli spazi aperti e degli spazi connettivi.

Per i materiali di finitura e le caratteristiche dell'edificio dovrà essere rispettato quanto previsto nella Parte III del RE.

Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato, in caso di sostituzione edilizia

UMI 2

Sostituzione degli edifici produttivi esistenti e realizzazione di edificio residenziale in fregio alla via Tevere. L'intervento è finalizzato all'eliminazione di edifici incongrui con il carattere del Nucleo e alla riqualificazione delle sponde dell'Agna.

Il nuovo edificio dovrà essere realizzato nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

SE max 700 mq

Sc max 400 mq

H max 2 piani

I parcheggi privati potranno essere realizzati nell'interrato.

Realizzazione di verde pubblico di mq 1300.

L'edificio dovrà rispettare l'allineamento previsto.

Il progetto dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della caratterizzazione dello spazio pubblico.

Pavimentazione degli spazi connettivi pubblici.

Dovrà essere posta particolare attenzione alla sistemazione e definizione degli spazi aperti e degli spazi connettivi. Per i materiali di finitura e le caratteristiche dell'edificio dovrà essere rispettato quanto previsto nella Parte III del RE

Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

UMI 3

Sostituzione degli edifici produttivi esistenti e realizzazione di edificio residenziale in fregio alla Via Pieratti. L'intervento è finalizzato all'eliminazione di edifici incongrui con il carattere del Nucleo e alla riqualificazione delle sponde dell'Agna.

Il nuovo edificio dovrà essere realizzato nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

SE max 400 mq

Sc max 250

Hmax 2 piani (6.00 m)

I parcheggi privati potranno essere realizzati nell'interrato.

Realizzazione e cessione di piazza pavimentata nella misura minima pari a mq 250.

L'edificio dovrà rispettare l'allineamento previsto.

Il progetto dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della caratterizzazione dello spazio pubblico.

Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

UMI 4

Realizzazione di nuova edificazione mediante intervento di sostituzione di manufatti pertinenziali esistenti e applicazione di addizione volumetrica una tantum pari 50 mq, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Indice di copertura 45%

H max pari all'esistente

Parcheggi privati nella misura prevista dall'art. 23 delle NTA

Modalità di attuazione

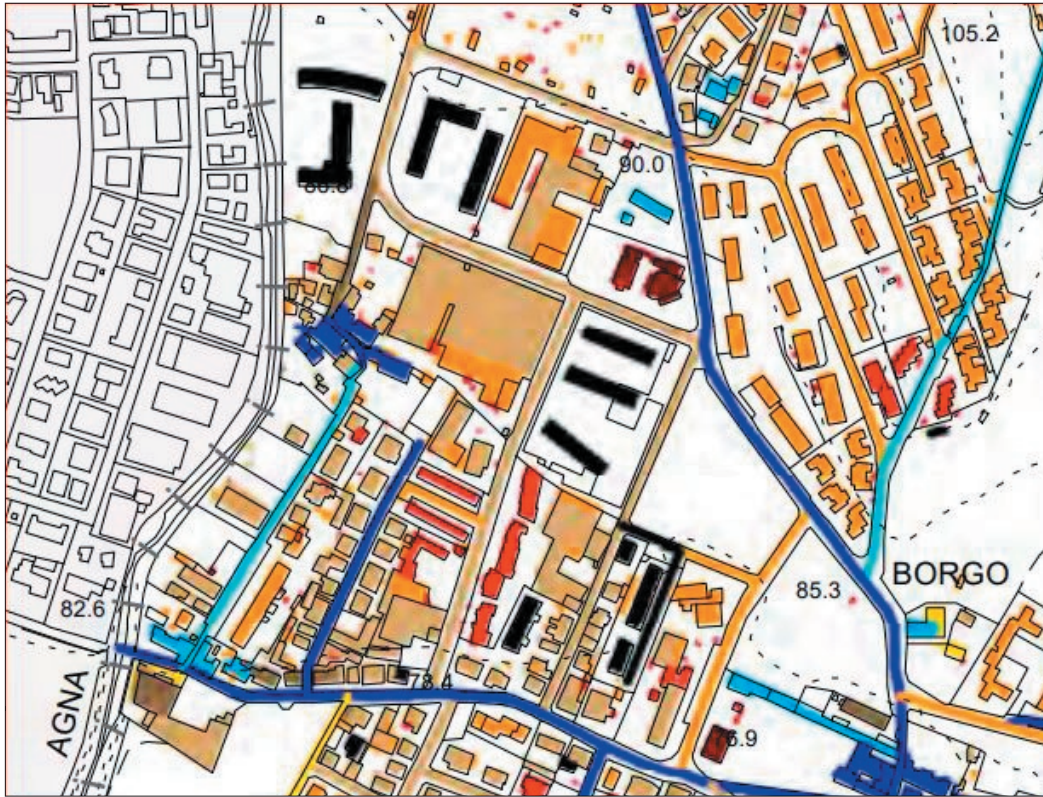
Intervento diretto

Normativa valida prima dell'attuazione dell'intervento UMI 1-2-3

Sugli edifici produttivi è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria. Non è ammesso il frazionamento.

Fattibilità

La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto di quanto disposto dal Titolo III - Capo III delle NTA del P.O., e dalle relative tabelle.



Periodizzazione del sistema insediativo

LEGENDA

periodizzazione dell'edificato

	edifici esistenti al 1583
	edifici realizzati tra il 1583 e il 1815
	edifici realizzati tra il 1815 e il 1903
	edifici realizzati tra il 1903 e il 1954
	edifici realizzati tra il 1954 e il 1975
	edifici realizzati tra il 1975 e il 1989
	edifici realizzati tra il 1989 e il 1998
	edifici realizzati tra il 1998 e il 2003
	edifici realizzati tra il 2003 e il 2016

periodizzazione dei tracciati stradali

	strade esistenti al 1583
	strade realizzate tra il 1583 e il 1815
	strade realizzate tra il 1815 e il 1903
	strade realizzate tra il 1903 e il 1954
	strade realizzate tra il 1954 e il 1975
	strade realizzate tra il 1975 e il 1989
	strade realizzate tra il 1989 e il 1998
	strade realizzate tra il 1998 e il 2003
	strade realizzate tra il 2003 e il 2016

NS1 Borgo Pieratti



NS1 Borgo Pieratti



NS1 Borgo Pieratti

