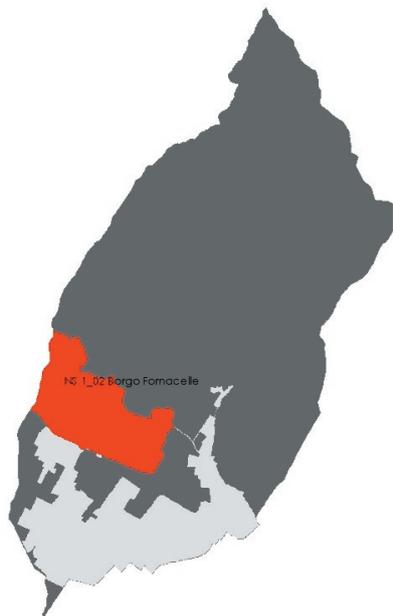




Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

### Ubicazione

via Fornacelle

**D.M.1444/1968**

zona territoriale omogenea A

### **Vincoli ai sensi della parte II e III del Dlgs 42/2004**

#### **Beni di interesse culturale tutelati con DM**

Il NS comprende Villa Giamari vincolata con Decreto Ministeriale, art. 10.

#### **Beni di interesse culturale tutelati Ope Legis**

Il NS comprende la viabilità, il tabernacolo della crocetta di P.za don Milani e il tabernacolo della crocetta a Fornacelle tutelati Ope Legis.



## 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		verde pubblico		Ss servizi sportivi scoperti
	edifici da sostituire		orti urbani		Sb istruzione di base
	edifici da demolire		verde complementare		Sr servizi culturali, sociali, ricreativi
	area di pertinenza		verde privato		Sh assistenza socio sanitaria
	area da cedere		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)

Attività commerciali, da localizzare ai piani terra degli edifici, limitatamente alle articolazioni C.3 e C.4  
servizi pubblici limitatamente alle seguenti articolazioni: Sa, Sr e Sh

## Interventi ammessi sugli edifici classificati:

### Villa Giamari

Sull'edificio di valore storico e architettonico appartenente alla classe 1 gli interventi ammessi sull'edificio e le sue pertinenze sono quelli previsti al Art. 55 – “Edifici di classe I: Edifici o complessi edilizi di rilevante valore storico artistico e architettonico” delle NTA del P.O.

### altri Edifici di valore:

Sono ammessi gli interventi previsti al Capo I del Titolo IV delle NTA del PO.

### 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 :

- modifiche alla quota dei solai, con esclusione del solaio di copertura, è ammessa solo al fine di migliorare l'abitabilità dei vani e senza alterare la posizione e la funzionalità delle aperture presenti sulle facciate. Qualora le facciate siano manomesse in modo incongruo, i progetti di ristrutturazione ne devono prevedere il ripristino della redazione originaria;
- recupero a fini abitativi dei volumi secondari mediante demolizione e il loro accorpamento all'edificio principale, l'intervento deve essere finalizzato al 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;
- le superfetazioni legittimamente realizzate che risultino incongrue con il contesto architettonico dell'edificio possono essere demolite e ricostruite con pari volume, purchè realizzate in muratura, annesse all'edificio originario oppure posizionate preferibilmente nella parte tergo del lotto di appartenenza.
- la parziale riorganizzazione interna degli edifici, anche con frazionamento dell'immobile in più unità abitative purché siano verificate le seguenti condizioni:
  1. Non possono essere realizzate Unità immobiliari con superficie utile inferiore a 50 mq .
  2. che l'intervento sia compatibile con l'impianto tipologico e distributivo dell'edificio;
  3. siano mantenuti i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio;
  4. 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.

Nel caso non sia possibile recuperare aree di sosta all'interno dell'area di pertinenza degli edifici oggetto di frazionamento o di cambio di destinazione, possono essere realizzati direttamente dai richiedenti sia i parcheggi che i percorsi pedonali di collegamento al borgo previa approvazione da parte dell'amministrazione comunale, in aree pubbliche da essa individuate.

In alternativa, previa approvazione da parte dell'Amministrazione comunale, in merito alla sostenibilità dell'aumento del carico urbanistico, è possibile monetizzare da parte dei richiedenti la mancata realizzazione di posti macchina.

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 ammessi gli interventi fino alla 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.

Nel caso non sia possibile recuperare aree di sosta all'interno dell'area di pertinenza degli edifici oggetto di frazionamento o di cambio di destinazione, quest'ultime possono essere realizzate direttamente dai richiedenti, previa approvazione da parte dell'amministrazione comunale, in aree pubbliche da essa individuate.

In alternativa, previa approvazione da parte dell'Amministrazione comunale, in merito alla sostenibilità dell'aumento del carico urbanistico, è possibile monetizzare da parte dei richiedenti la mancata realizzazione di posti macchina secondo le procedure previste dal RE.

### **Fattibilità**

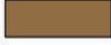
La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto di quanto disposto dal Titolo III Capo III delle NTA del P.O., e dalle relative tabelle



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

# NS2 Fornacelle



# NS2 Fornacelle



# NS2 Fornacelle



# NS2 Fornacelle

