

# PIANO OPERATIVO



**Comune di Montemurlo**  
Provincia di Prato

# PO

*Testo aggiornato alla Variante n.5 al PO*

*Aprile 2024*

**QP - quadro progettuale**

*Schede degli interventi  
di trasformazione urbana (AT)*

**QP02**

**allegato B**



**Sindaco**

**Assessore all' Urbanistica**

Simone Calamai

**Responsabile Area B**

Sara Tintori

**Garante dell' Informazione e Partecipazione**

Sandra Vannucci

**Gruppo di progetto**

Daniela Campolmi

*responsabile Urbanistica*

Maria Grazia La Porta

*responsabile Pianificazione intermedia*

Sara Pescioni

Luca Agostini

**Consulenti**

*Sistema informativo*

*Idp progetti gis*

*Aspetti socio-economici*

Mauro Lombardi

Marika Macchi

Annalisa Tonarelli

*Aspetti geologici*

Alberto Tomei

*Aspetti idraulici*

Davide Settesoldi

**Contribuiti di settore**

**Settore edilizia privata -SUAP**

Sandra Vannucci

Claudia Baroncelli

Cristiano Nastasi





# Indice

## **UTOE 1 – Montemurlo**

- AT1\_01 Bicchieraia - Ristrutturazione urbanistica in ex area produttiva
- AT1\_02 Pieratti - Nuova edificazione residenziale
- AT1\_03 Alfieri 1 - Sostituzione edificio produttivo
- AT1\_04 Alfieri 2 - Riqualificazione insediativa in area mista
- AT1\_05 Morecci 1 - Nuova edificazione e recupero edificio colonico
- AT1\_06 Morecci 2 - Nuova edificazione residenziale
- AT1\_07 Tanaro - Riqualificazione asse stradale
- AT1\_08 Leoncavallo - Nuova edificazione residenziale
- AT1\_09 Udine - Sostituzione edificio artigianale
- AT1\_10 Centro Civico - Progetto di innovazione urbana M+M
- AT1\_11 Rosselli - Nuovo insediamento commerciale, residenziale e servizi
- AT1\_12 Barzano - Nuova edificazione residenziale
- AT1\_13 Ragno - Sostituzione edificio artigianale
- AT1\_14 Giglio - Riqualificazione residenziale in area mista
- AT1\_15 Pacinotti - Sostituzione edificio artigianale
- AT1\_16 Lavoro - Sostituzione edificio artigianale
- AT1\_17 Mazzini - Nuova edificazione residenziale
- AT1\_18 La Querce - Ampliamento maneggio
- AT1\_19 S. Carlo - Recupero complesso storico
- AT1\_20 Ricasoli - Riqualificazione e sostituzione edilizia al Mulino
- AT1\_21 Arno - Sostituzione di edificio produttivo
- AT1\_22 Montalese - Nuova edificazione residenziale al Mulino
- AT1\_23 Bixio - Sostituzione edificio residenziale
- AT1\_24 Buozi - Nuova edificazione residenziale
- AT1\_25 Moro - Nuova edificazione residenziale

## **UTOE 2 – Bagnolo**

- AT2\_01 Ambalagi - Riqualificazione residenziale
- AT2\_02 Podere Vivaio - Recupero del complesso per funzioni turistico-ricettive

AT2\_03 Labriola - Recupero edifici artigianali  
AT2\_04 Lippi - Nuova edificazione residenziale  
AT2\_05 Di Vittorio - Nuova edificazione produttiva  
AT2\_06 Masaccio - Riqualificazione area stradale  
AT2\_07 Montalese - Riqualificazione residenziale  
AT2\_08 Loi - Nuova edificazione residenziale  
AT2\_09 Orcagna - Nuova edificazione residenziale

### **UTOE 3 – Oste**

AT3\_01 Cafaggio - Ampliamento maneggio  
AT3\_02 Pisa - Nuova edificazione residenziale ed ERS  
AT3\_03 Puccini - Nuova edificazione produttiva  
AT3\_05 Industria - Nuova edificazione produttiva  
AT3\_06 Agricoltura - Nuova edificazione produttiva  
AT3\_07 Parugiano di sotto - Nuova edificazione produttiva  
AT3\_08 Perugia - Sostituzione edificio dismesso  
AT3\_09 Strozzi - Nuova edificazione residenziale  
AT3\_10 Pomeria - Sostituzione edificio produttivo  
AT3\_11 Milano - Nuova edificazione residenziale ed ERS  
AT3\_12 Adda - Sostituzione edificio artigianale  
AT3\_14 Centro Oste - Riqualificazione insediativa per funzioni terziarie, residenziali e servizi  
AT3\_15 Siena - Nuova edificazione produttiva e Impianto recupero rifiuti  
AT3\_16 Cernaia - Nuova edificazione produttiva  
AT3\_17 Terni - Nuova edificazione produttiva  
AT3\_18 Labriola - Nuovo impianto sportivo  
AT3\_19 Boito - Nuova edificazione produttiva per attività logistica  
AT3\_20 Bisenzio - Nuova edificazione produttiva per impianto recupero rifiuti  
AT3\_21 Pontetorto - Nuova edificazione produttiva  
AT3\_22 Popolesco - Nuova edificazione produttiva  
AT3\_23 Taranto - Nuova edificazione produttiva  
AT3\_24 Viaccia - Nuova edificazione produttiva  
AT3\_25 Boito 2 - Nuova edificazione produttiva  
AT3\_26 Napoli - Completamento insediamento produttivo

#### **UTOE 4 – Monteferrato**

AT4\_01 Casa Cave - Recupero edificio rurale per funzioni turistico-ricettive

AT4\_02 Campo solare - Nuova area ricreativa

# UTOE 1 - Montemurlo



# AT1.01 Bicchieraia



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

### Ubicazione

via Bicchieraia

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 110.400

SUL esistente stimata: mq 14.000 produttiva

mq 2.500 volumi precari

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea C

### Dimensionamento PS

Quantità realiive al Piano Attuativo approvato

### Atti urbanistici vigenti

Piano particolareggiato approvato con DCC n. 41 del 6/7/2006 e successive varianti

# AT1.01 Bicchieraia

## Descrizione e obiettivi

L'intervento interessa un'area che si estende dall'antico Borgo di Pieratti verso Nord, fino al confine dell'Area Naturale del Monteferrato e riguarda una vasta zona lungo la via Bicchieraia; l'area è stata oggetto di un Piano Particolareggiato, approvato con DCC n. 41 del 6/7/2006 e successive varianti.

Alcuni degli interventi edilizi previsti dal Piano particolareggiato sono stati eseguiti, e nuovi edifici residenziali hanno sostituito capannoni industriali dismessi; ma mancano ancora da realizzare alcuni progetti di riqualificazione insediativa molto importanti, che se portati a termine consentiranno di rendere quest'area completamente recuperata e rigenerata, con funzioni adeguate al contesto territoriale in cui ricade.

In particolare a nord dell'area di intervento è prevista la realizzazione di una struttura socio sanitaria di interesse sovra comunale.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Sono confermate le quantità del Piano Particolareggiato, approvato con DCC 105 del 20/12/2019 e successive varianti. Il parametro dimensionale utilizzato per le edificazioni è la SIp, così come definita dal PRG 1995, vigente all'epoca della stesura del Piano Particolareggiato.

Spazi scoperti di uso pubblico mq 56.357 di cui

- a verde mq 22.075
- a parcheggi pubblici mq 9.886
- piazze e percorsi mq 8.604
- attrezzature sportive pubbliche (Ps) mq 15.792

Residenza mq 23268

Uffici e commercio mq 2990

Servizi e Attrezzature di uso pubblico mq 3300

Attrezzature sportive, tempo libero e ristoro mq 2730 di cui 2000 da destinare a servizi sportivi.

Parcheggi privati nella quantità prevista dalle nta del PO.

L'intero intervento si attua attraverso 7 Unità minime di intervento nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

### Unità minima intervento n. 1A

- SIp mq. 3300 di servizi e attrezzature di uso pubblico, limitatamente alle destinazioni Sh, così come definite dalle Nta del PO.

H max servizi e attrezzature ml 4,00

H max residenza socio-sanitaria ml 7,70

- SIp max mq. 570 di residenza, destinata a nuove modalità di housing per giovani coppie e popolazione anziana

H max ml 4,00

*Spazi pubblici*

Sup. min. verde pubblico mq 1.110

Sup. min. parcheggi pubblici mq 1.125

altre superfici pubbliche mq 935

Gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.

### Unità minima intervento n. 1B

- SIp max destinata a sport e ristoro mq 2530, di cui 2000 mq da destinare a Ss- Servizi sportivi coperti.

- SIp max mq.930 residenza, destinata a nuove modalità di housing per giovani coppie e popolazione anziana

- attrezzature sportive scoperte mq 15.792

H max servizi e attrezzature ml 10,60

H max annessi ml 4,00

H max residenza ml 7,00

*spazi pubblici*

Sup. min. verde pubblico mq 3.220

Sup. min. parcheggi pubblici mq 3.045

altre superfici pubbliche mq 1.179

# AT1.01 Bicchieraia

Tali interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.

## **Unità minima intervento n. 2**

Intervento di iniziativa privata già realizzato.

Resta da attuare l'intervento di iniziativa pubblica riguardante la realizzazione degli orti urbani.

## **Unità minima intervento n. 3 - PEEP**

Intervento realizzato

## **Unità minima intervento n. 4**

Slp max residenza mq 2200

Slp max commercio mq 1390 mq, con una

Sup. vendita (Sv) max di 900 mq

H max edificio residenziale ml 12,30

H max edificio commerciale ml 8.00

*spazi pubblici*

sup. min. verde pubblico mq 1410

sup. min. parcheggi pubblici mq 750

altre superfici pubbliche mq 800

In caso di mancato accordo di tutti i proprietari, a seguito di invito dell'Amministrazione comunale a realizzare l'intervento unitariamente, potrà essere ritenuta conforme al piano particolareggiato, una soluzione alternativa che potrà prevedere, a parità di capacità edificatoria, la parziale demolizione degli edifici esistenti e la ristrutturazione per commercio di quelli conservati.

In particolare potranno essere previste due sub - UMI così dimensionate:

## **Unità minima intervento n. 4a** (F. 14, p.lle 526 e 527)

Ristrutturazione dell'edificio artigianale esistente, con parziale demolizione e possibilità di parziale rialzamento fino a due piani per recupero della Slp demolita nel rispetto delle seguenti quantità:

Slp max commercio 1390 mq, con una Sup. vendita (Sv) max di 900 mq

H max edificio ml 8,00

## **Unità minima intervento n. 4b** (F. 14, p.lle 399, 528, 529 530 in parte e 1217)

Sostituzione degli edifici esistenti nel rispetto delle seguenti quantità:

Slp max residenza mq 2200

H max edificio ml 12,30

## **Unità minima intervento n. 5**

Slp max residenza mq 5347

Slp max per commercio 1290, con una Sup. vendita (Sv) max di 1000 mq (a seconda del tipo di struttura di vendita insediata, piccola o media, dovrà essere ritrovata la necessaria quantità di parcheggi di relazione come previsto dalle nta del PO.

Slp max per direzionale mq 200

H max edificio residenziale ml 12.40

H max edificio commerciale pari all'esistente E' ammessa la realizzazione di piccoli locali a servizio delle singole unità abitative, poste all'ultimo piano, nella quantità max pari al 20% della superficie complessiva del lastrico solare.

*Spazi pubblici*

sup. min. verde pubblico mq 2500

sup. min. parcheggi pubblici mq 1600

altre superfici pubbliche mq 2500

## **Unità minima intervento n. 6**

Intervento realizzato

## **Modalità di attuazione**

Piano Particolareggiato approvato con DCC n. 41 del 6/7/2006 e successive varianti, che individua le modalità attuative degli interventi, gli assetti insediativi, le indicazioni progettuali, nonché le eventuali disposizioni tecniche di dettaglio.

In apposite convenzioni saranno regolati tutti gli aspetti riguardanti la realizzazione e la cessione delle aree

# AT1.01 Bicchieraia

destinate alle urbanizzazioni delle singole Unità minime di intervento.

Sono da considerarsi invariante il progetto di suolo indicato nelle tavole e nelle NTA del Piano Particolareggiato approvato.

## 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 interrato. Le destinazioni d'uso individuate per ciascuna UMI non potranno essere variate, così come la loro quantità massima. Non sono consentite altresì compensazioni fra le quantità di Slp assegnate ad ogni singola destinazione.

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.

Le aree a verde pubblico, lungo il torrente Agna, sono finalizzate alla riqualificazione e ricostituzione dell'ecosistema ripariale e fluviale. In queste aree è prescritta la piantumazione di specie arboree/arbustive igrofile autoctone.

## 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.

## Prescrizioni e mitigazioni ambientali

I nuovi edifici, dovranno essere progettati secondo quanto disposto dall'art. 4 dell'allegato 4 "Edilizia sostenibile e sostenibilità ambientale" del Regolamento Edilizio, in particolare dovranno utilizzare tecnologie a basso consumo energetico e a minor impatto ambientale tramite:

1. l'individuazione di soluzioni tecniche di ottimizzazione dei fabbisogni energetici complessivi;
  2. l'individuazione di soluzioni tecniche finalizzate a garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica;
  3. l'adozione di strumenti di mitigazione e compensazione ambientale che integrino le tecnologie di gestione, recupero, infiltrazione e smaltimento in superficie delle acque meteoriche;
  4. l'individuazione di appositi ed adeguati spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti (isole ecologiche, aree per ubicazione di campane e cassonetti, spazi per il transito e la manovra dei mezzi adibiti alla raccolta);
  5. l'individuazione di misure specifiche di riduzione e mitigazione delle condizioni presenti di rumorosità e di inquinamento atmosferico;
  6. Gli spazi carrabili dovranno essere dotati di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia. Le acque dovranno essere recapitate nell'apposita fognatura;
  7. La realizzazione delle piste ciclabili previste dovrà tener conto dei "Principali criteri e standard progettuali per le piste ciclabili" Circolare del ministero dei lavori pubblici n 432/93 e delle "linee guida per la progettazione degli itinerari ciclabili" e di quanto previsto all'art 157- Percorsi ciclo pedonali - delle Nta del RU. 8. gli interventi che prevedono il recupero e/o la riqualificazione di aree produttive dismesse/cantieri edili devono essere preliminarmente programmate ed eseguite idonee verifiche ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi ed a valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale.
  9. gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti devono essere subordinati ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico;
- In particolare nell'elaborazione del piano particolareggiato e successive varianti dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO "Prescrizioni ambientali".

## Disciplina valida alla scadenza del Piano Particolareggiato

Alla scadenza del Piano particolareggiato e successive varianti, per gli interventi nelle UMI per i quali non è stata firmata la convenzione attuativa valgono le norme e il progetto di suolo stabilite dal PO nella presente scheda. Le UMI non attuate potranno essere realizzate previa approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) o in alternativa di un Piano attuativo, nel caso di modifiche al progetto di suolo.

# AT1.01 Bicchieraia

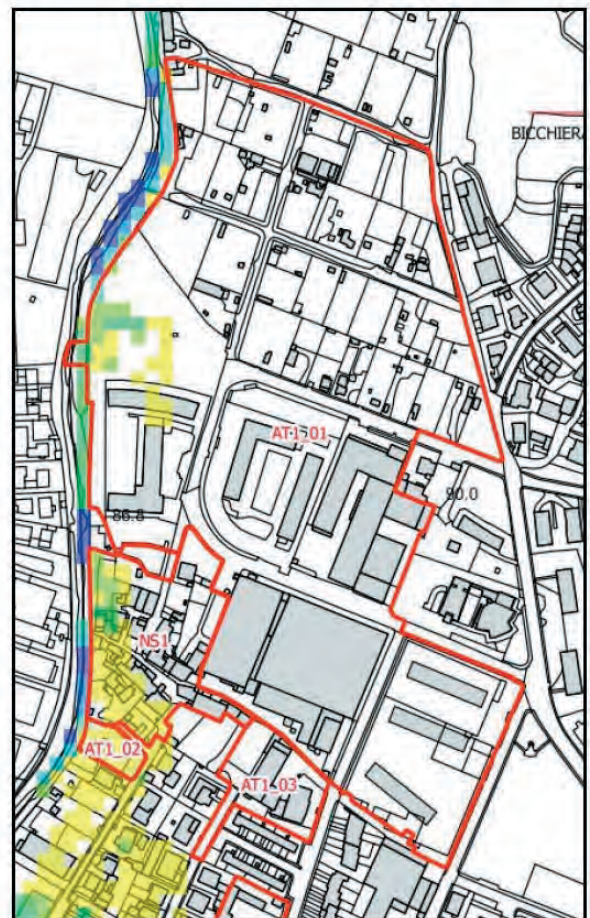
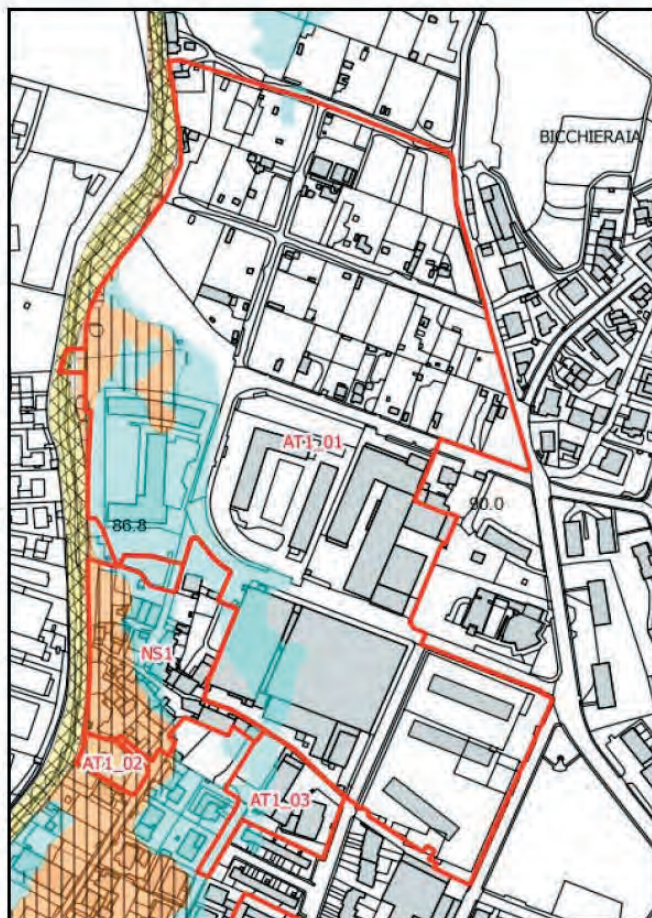
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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>F4.2i</b>				<b>F2s</b>	

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Moto 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



# AT1.01 Bicchieraia

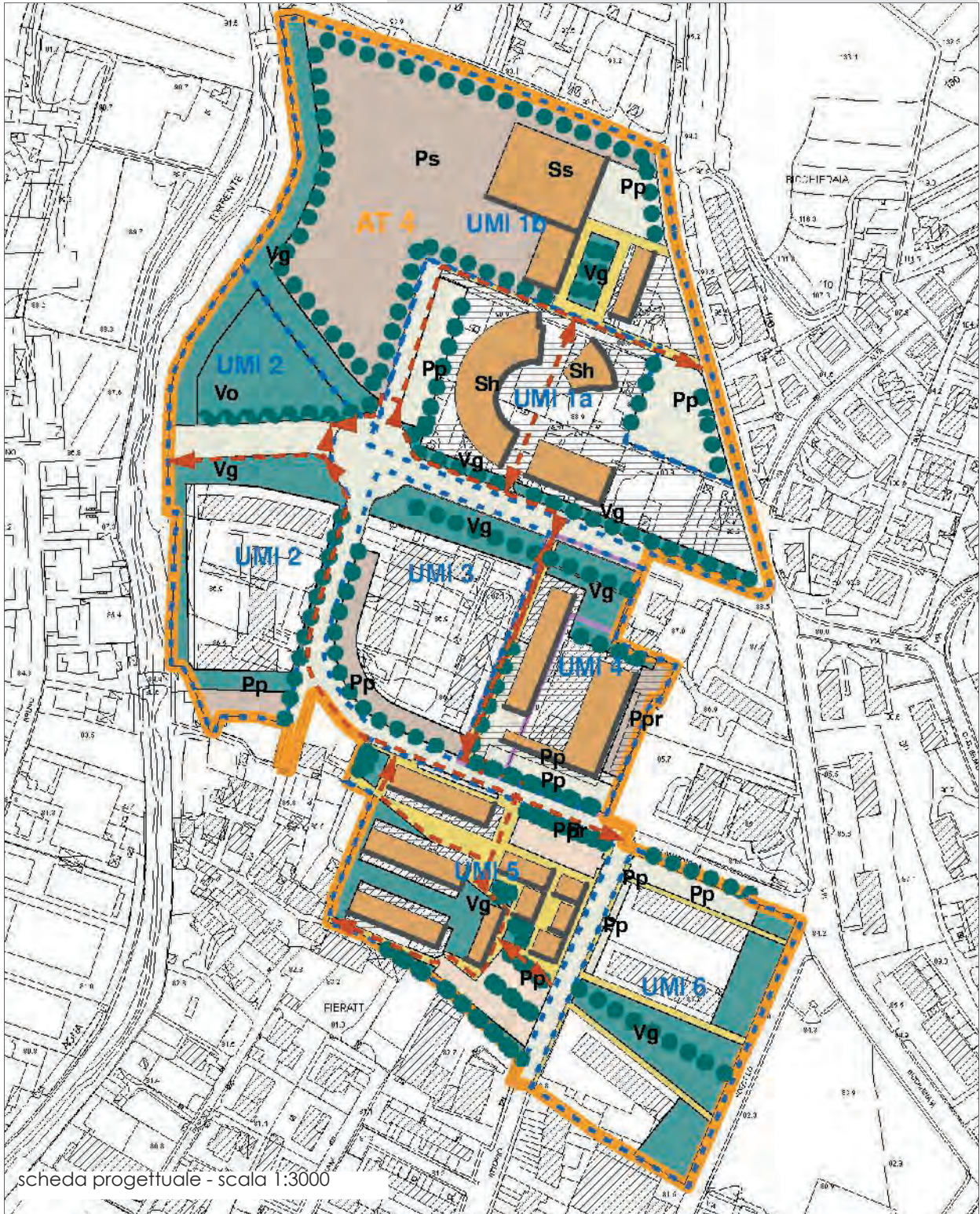
Le condizioni di fattibilità riportate di seguito si riferiscono a quanto prescritto in fase di Piano Attuativo di recente approvazione.

L'unica porzione dell'area di Piano ricadente in pericolosità I3 (allagamenti per Tr200) corrisponde ad una porzione della UMI2; si tratta di un'area già convenzionata ed edificata nella quale l'unico intervento residuo è un tratto viario.

E' stata comunque inserita una classificazione di fattibilità idraulica che tiene conto della LR41/18 per l'intervento urbanistico residuo e per le opere edilizie sull'edificato già realizzato.

In merito alla viabilità in progetto presente nella UMI2 ancora da realizzare la sua attuazione dovrà tener conto del rialzamento del piano stradale della quota media del battente idraulico per Tr200 (10 cm) oltre un franco di sicurezza pari a cm 30. Il non aggravio delle aree circostanti potrà essere garantito mediante il recupero dei volumi sottratti all'espansione. A titolo indicativo tali volumi (circa 32 mc) potranno essere recuperati anche semplicemente lungo i fossi di guardia adiacenti alla stessa viabilità.

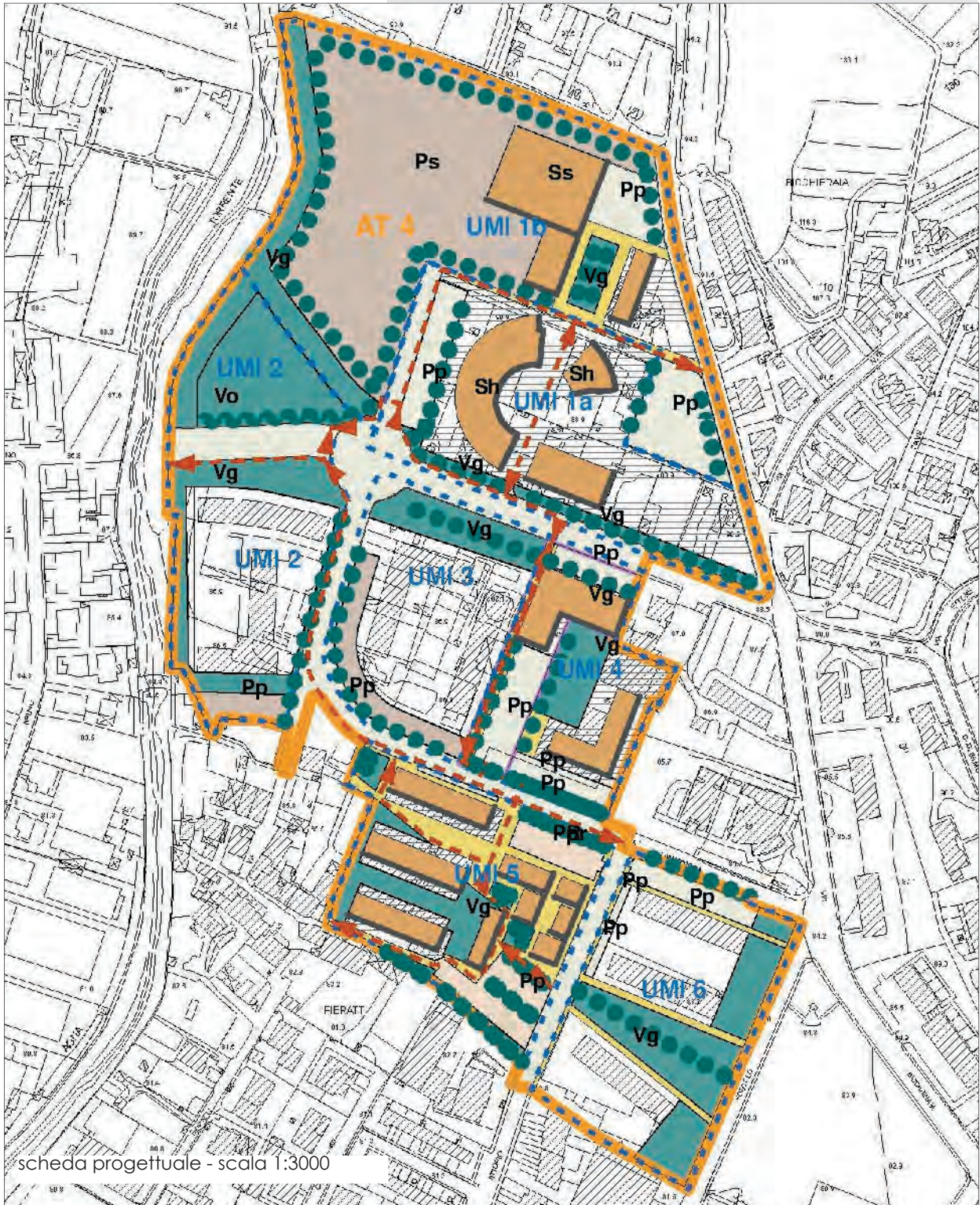
# AT1.01 Bicchieraia



## 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

# AT1.01 Bicchieraia



scheda progettuale - scala 1:3000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA,PUC,DC)	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



# AT 1.02 Pieratti



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

**ubicazione**  
via Borgo Pieratti

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 1180

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea B

**Dimensionamento PS**  
Nuova edificazione

# AT 1.02 Pieratti

## Descrizione e obiettivi

L'area è situata lungo via Borgo Pieratti, a sud del nucleo storico di Pieratti, e confina ad ovest con il torrente Agna e il Comune di Montale.

Si tratta di un lotto ineditato, il cui completamento edilizio consentirebbe la realizzazione di un parcheggio pubblico, che contribuirebbe a risolvere i problemi del borgo densamente abitato.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Realizzazione di un edificio residenziale nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

S.E. max 450 mq

Sc mq 180

H max 9,50 m

Il nuovo edificio residenziale ed i parcheggi pubblici dovranno attestarsi lungo la via Pieratti.

Parcheggi privati: in considerazione della forte carenza di parcheggio rilevata nella zona dovranno essere garantiti almeno 2 posti auto per alloggio da realizzare nella parte privata; tali parcheggi dovranno essere adeguatamente distanti dalla fascia verde prevista lungo il torrente Agna, e mantenuti permeabili.

Destinazione d'uso: residenza

## Modalità di attuazione

Intervento diretto convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

I soggetti attuatori dell'intervento dovranno:

- realizzare e cedere un parcheggio pubblico a pettine alberato, attestato lungo via Pieratti
- realizzare una fascia verde alberata lungo il torrente Agna, della profondità di almeno 10 ml, utilizzando specie arboree/arbustive igrofile autoctone; in tale area dovrà essere garantita la percorribilità pubblica, al fine di poter realizzare un collegamento ciclo-pedonale lungo tutto il corso del torrente.

## Prescrizioni ambientali

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

# AT 1.02 Pieratti

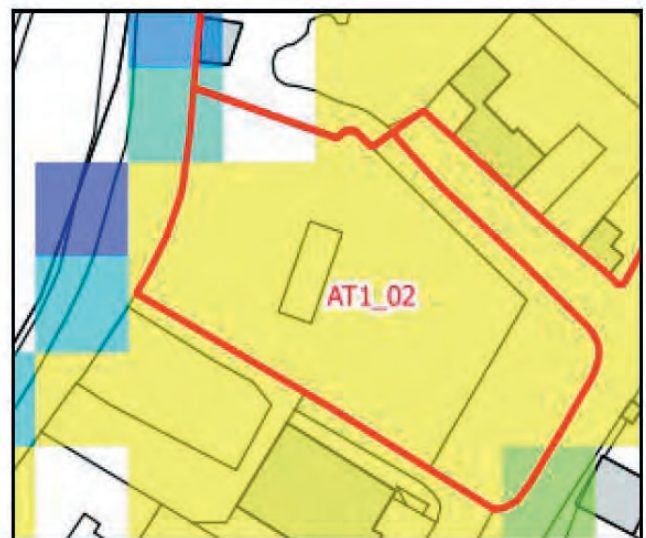
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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>F4.1i</b>				<b>F2s</b>	

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

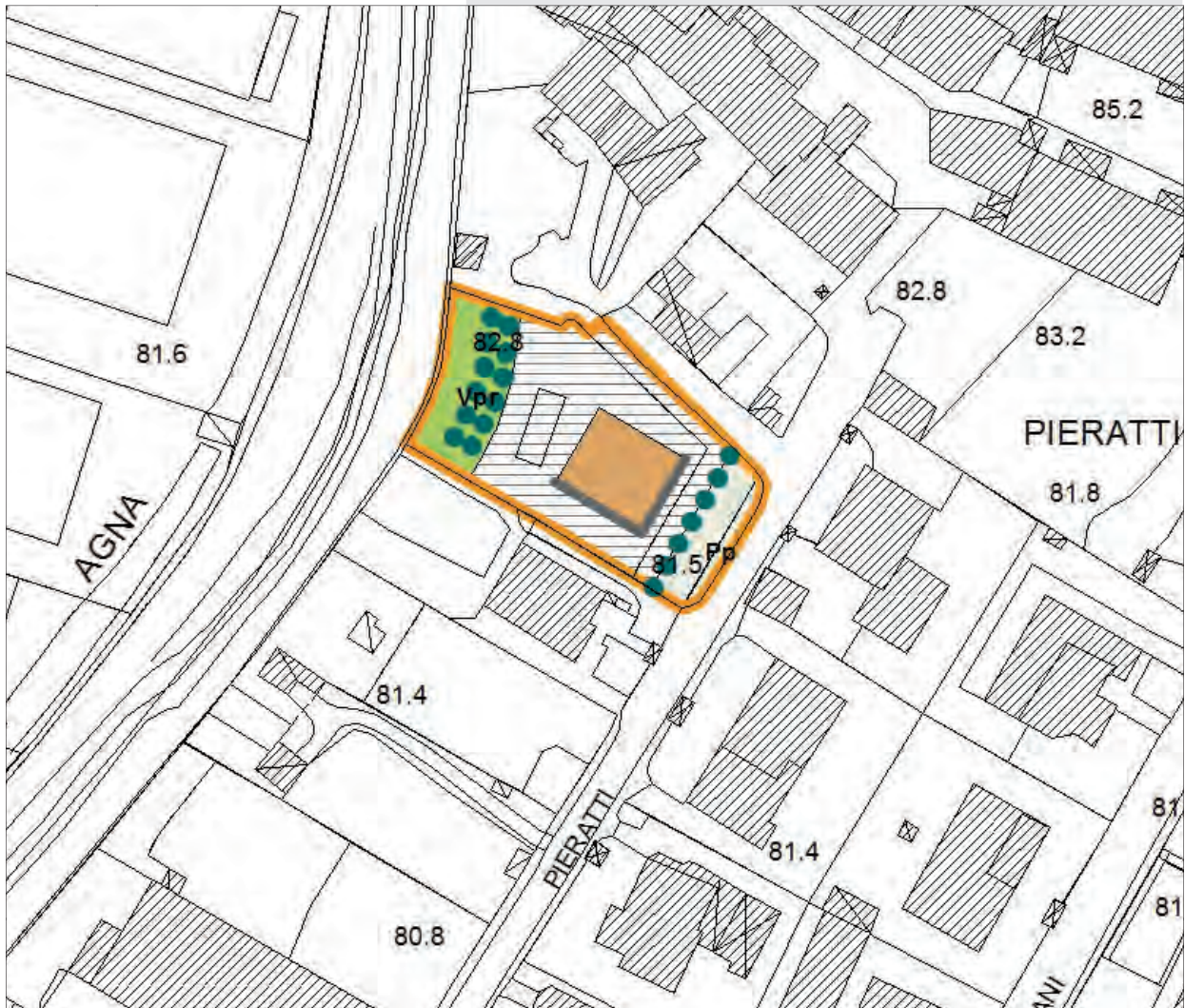
Battenti (m)
<0.1
0.1-0.2
0.2-0.3
0.3-0.5
0.5-1.0
1.0-1.5
1.5-2.0
>2.0



La realizzazione degli interventi è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza ex art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018 e senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree. Data l'entità dei battenti (entro i 10 centimetri) 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 Intervento Diretto Convenzionato. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini. A titolo indicativo il progetto dovrà garantire la trasparenza idraulica tramite l'esecuzione di recinzioni permeabili ed evitando ristagni di acqua in aree intercluse.

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. 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.

# AT 1.02 Pieratti



scheda progettuale - scala 1:1000

## 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
	edifici di rilevante valore		permeabilità visiva al suolo		piazze
	edifici di impianto storico		filari alberati		campi sportivi scoperti
	edifici di scarso valore		verde pubblico		servizi sportivi coperti
	edifici da sostituire		orti urbani		istruzione di base
	edifici da demolire		verde complementare		servizi culturali, sociali, ricreativi
	area di pertinenza		verde privato		assistenza socio sanitaria
	area permeabile		parco agricolo		servizi tecnici/tecnologici

# AT 1.03 Alfieri 1



Ortofoto 2016



## UTOE 1 - Montemurlo

### Ubicazione

via Alfieri - via Catalani

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 4590

S.E. esistente stimata: mq 800 produttiva

mq 400 residenziale

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

### Dimensionamento PS

RIUSO

# AT 1.03 Alfieri 1

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area posta su via Alfieri, in parte occupata da alcuni volumi a destinazione artigianale, attualmente inutilizzati.

L'intervento è principalmente finalizzato alla sostituzione dell'edificio produttivo esistente e alla realizzazione di un nuovo tracciato viario, che risolva il problema del collegamento tra via Catalani a via Alfieri.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Il dimensionamento dell'intero intervento prevede la sostituzione dell'edificio produttivo nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

S.E. max mq 1.100

Sc mq 350

H max 3 piani

Destinazione d'uso: residenza

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle nta del PO. Sono ammessi parcheggi interrati da realizzare anche fuori dalla sagoma dell'edificio a condizione che siano verificate le seguenti condizioni:

- almeno il 25% dell'area deve essere permeabile;
- nell'interrato non sono ammesse destinazioni diverse dalle autorimesse e relativi spazi di manovra in misura superiore al 15 % dell'intero interrato.

Sull'edificio residenziale esistente sono ammessi tutti gli interventi previsti dal tessuto insediativo di appartenenza.

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

I soggetti attuatori dell'intervento dovranno rispettare, per quanto riguarda le opere pubbliche, le seguenti prescrizioni:

- Realizzazione e cessione del collegamento viario, tra via Catalani e via Alfieri;
- Realizzazione e cessione dell'area da destinare a parcheggio pubblico -di almeno mq 600; tale parcheggio dovrà essere realizzato in materiale permeabile, prevedendo l'inserimento di alberature e spazi a verde.
- Cessione delle sedi stradali pubbliche esistenti, ricomprese nell'area di intervento.

## Prescrizioni ambientali

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

# AT 1.03 Alfieri 1

## 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:

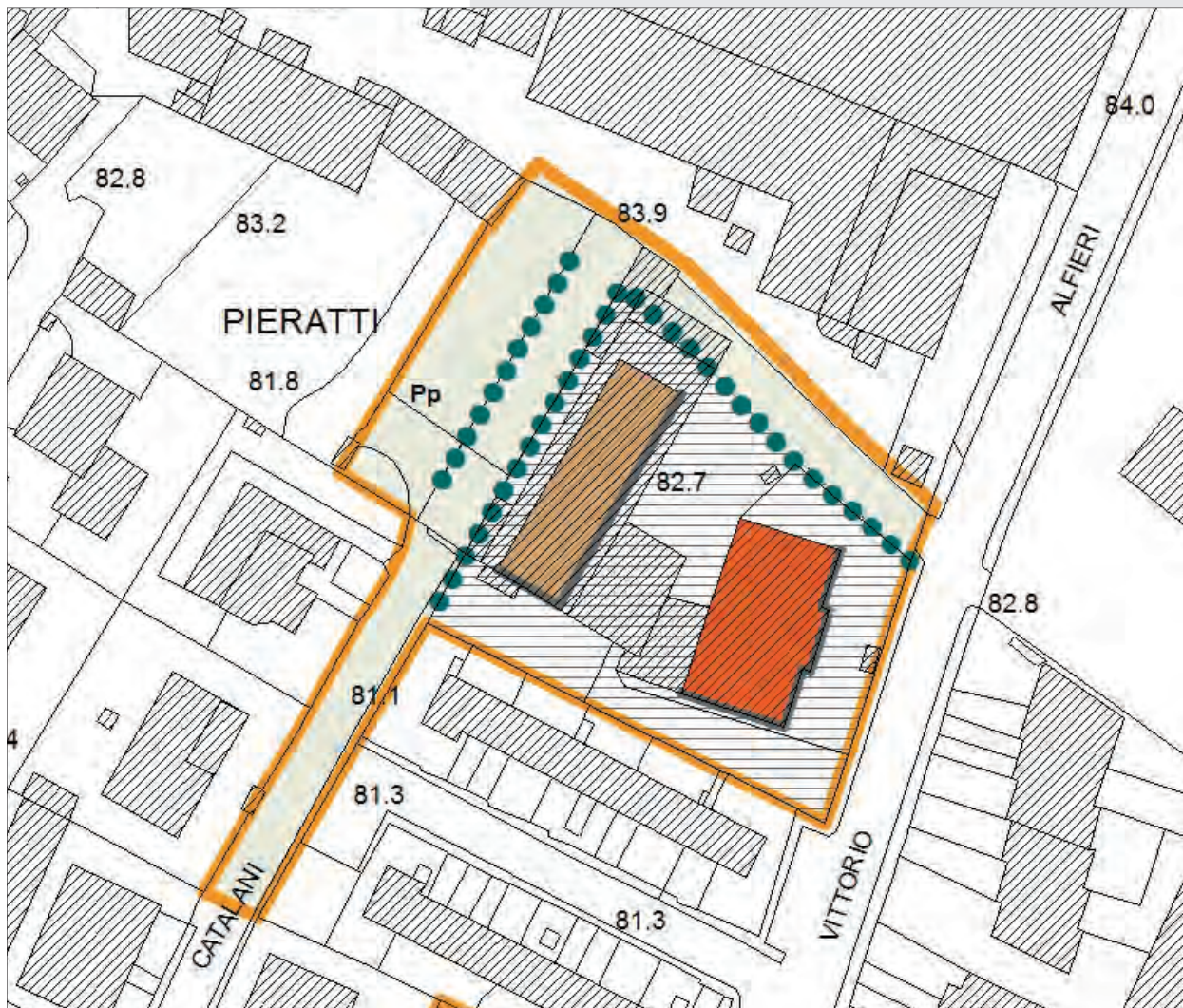
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>	<b>F2i</b>					<b>F2s</b>	

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



# AT 1.03 Alfieri 1



scheda progettuale - scala 1:1000

## 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



# AT 1.04 Alfieri 2



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

**ubicazione**  
via Alfieri

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 4.760  
S.E. esistente: mq 900 produttiva  
mq 450 residenziale

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

### Dimensionamento PS

RIUSO

# AT 1.04 Alfieri 2

## Descrizione e obiettivi

L' area è situata lungo via Alfieri, a nord- ovest del capoluogo comunale; su di essa insistono alcuni fabbricati, in parte dismessi e un autolavaggio in disuso.

L'intervento interessa una zona della città a carattere prevalentemente residenziale, che negli ultimi anni ha visto la realizzazione di vari interventi di sostituzione di manufatti artigianali.

L' area nel 2013 è stata interessata, per quanto riguarda la UMI 2, da un PUC – Progetto unitario convenzionato approvato con DCC n. 66 del 18/12/2013.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento prevede due Unità Minime di Intervento:

### UMI 1

Sostituzione edifici produttivi e realizzazione di edificio residenziale nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

S.E. max mq 960

Sc max 400

H max 10 m(3 piani)

Ros= 60% Sf

In alternativa, mantenimento degli edifici attualmente destinati a residenza e sostituzione degli edifici produttivi per la realizzazione di un edificio residenziale nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

S.E. max mq 500

Sc max 400 mq

H max 7,5 m (2 piani)

Ros= 60% Sf

Negli edifici non oggetto di sostituzione sono ammessi gli interventi previsti nel tessuto insediativo di appartenenza, non sono ammessi ulteriori aumenti della S.E.

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle Nta del PO

### UMI 2

Sostituzione degli edifici artigianali esistenti secondo quanto previsto dal PUC approvato con DCC n. 66 del 18/12/2013.

Destinazione d'uso: residenza, commercio; nella UMI 1, il piano terra dell'edificio affacciato su via Alfieri, nel caso venga mantenuto, può essere destinato a negozi ed uffici, nel rispetto degli spazi a parcheggio necessari

## Modalità di attuazione

UMI 1: PUC - Progetto unitario convenzionato

UMI 2: PUC approvato con DCC n. 66 del 18/12/2013

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

UMI 1: Realizzazione parcheggio pubblico alberato di mq 650 in caso di sostituzione completa degli edifici produttivi.

Realizzazione parcheggio pubblico alberato di mq 750, in caso di sostituzione parziale degli edifici produttivi.

UMI 2: Realizzazione parcheggio pubblico di almeno mq 390 .

Tali parcheggi dovranno essere realizzati in materiale permeabile, prevedendo l'inserimento di alberature e spazi a verde.

## Prescrizioni ambientali

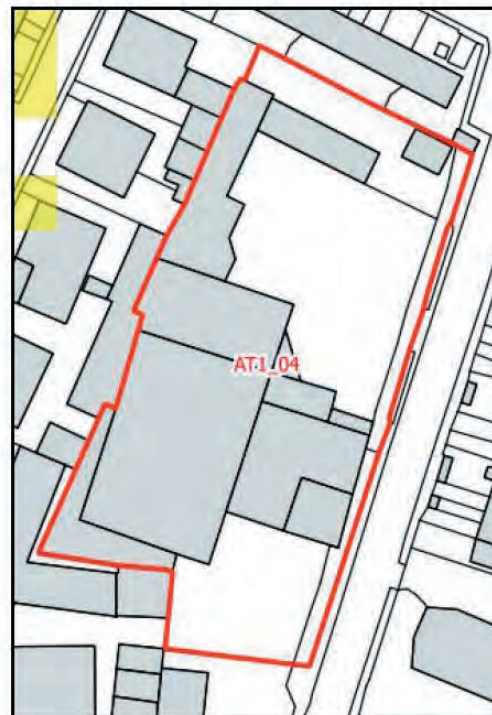
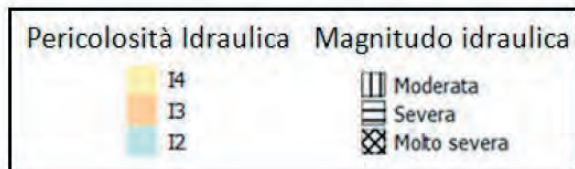
Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio residenziale dovrà essere rispettato quanto previsto all'art. 10 delle nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT 1.04 Alfieri 2

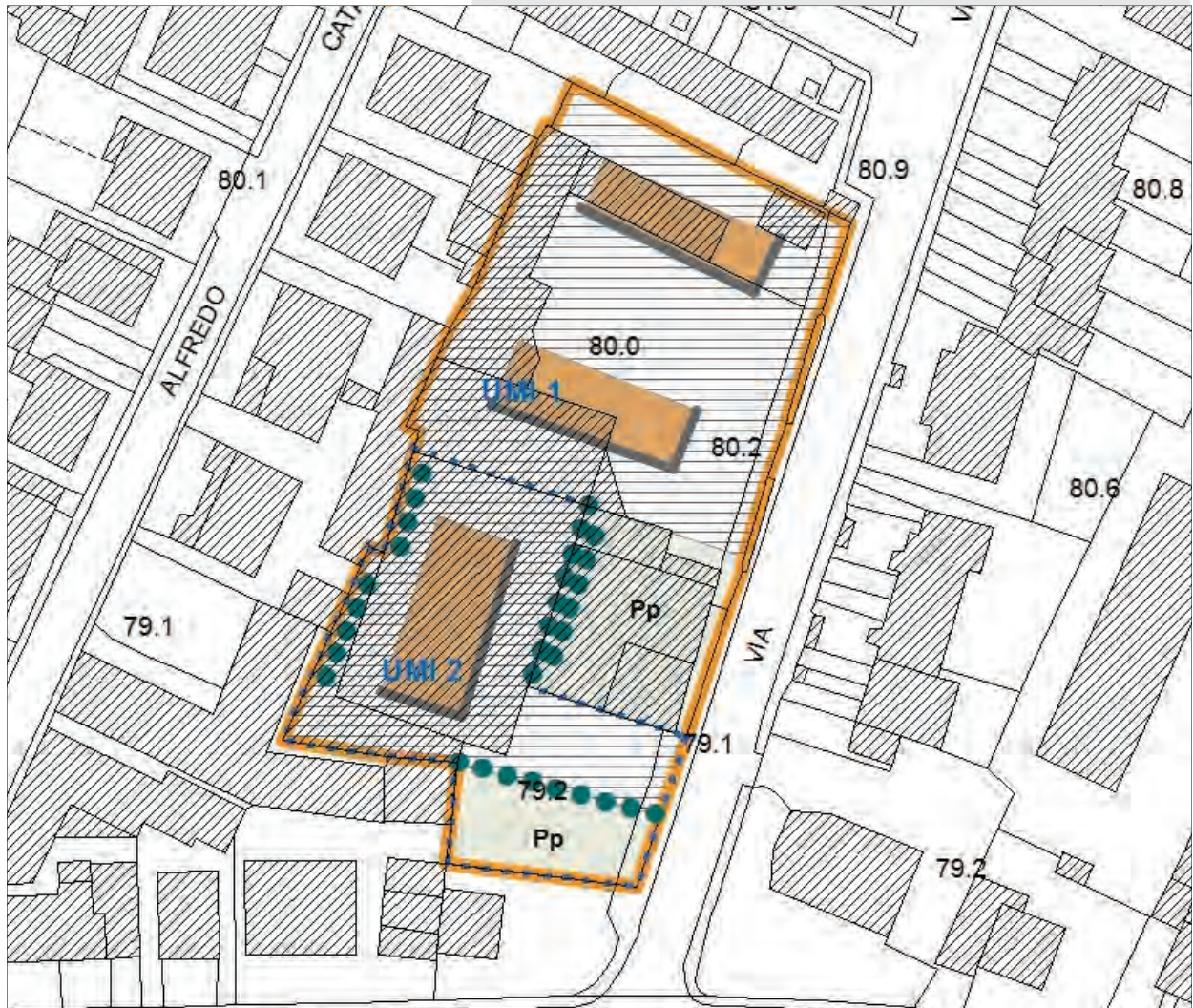
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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>F2s</b>	



# AT 1.04 Alfieri 2



scheda progettuale - scala 1:1000

## 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

# AT 1.05 Morecci 1



Ortofoto 2016



## UTOE 1 - Montemurlo

### Ubicazione

via Morecci

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 19.700

S.E. esistente stimata mq 1000 (colonica e fienile)

### D.M. 1444/1968

zona territoriale omogenea C

### Dimensionamento PS

Nuova edificazione e recupero edificio colonico

# AT 1.05 Morecci 1

## Descrizione e obiettivi

L' area è situata lungo via Morecci, a nord del capoluogo comunale e a ridosso della collina; su di essa insistono un vecchio edificio rurale da recuperare e un fienile in stato di abbandono.

L'intervento è finalizzato a riqualificare un' area posta ai margini dell'edificato esistente, ma strategicamente molto importante dato che, attraverso il recupero dei volumi esistenti e un intervento di nuova edificazione residenziale, consente di incrementare la dotazione di standard e di potenziare due importanti tracciati viari, Via Morecci e via Palazzina.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Il dimensionamento dell'intero intervento è determinato come segue:

*Edificio colonico*

S.E. = mq. 850, edificio principale da recuperare

S.E. = mq. 150, annesso da demolire e ricostruire in adiacenza dell'edificio principale

*Nuova edificazione*

S.E. max edificabile 1000 mq

Sc = 800 mq

H max 7,5 m

*Destinazione d'uso:* residenza

## Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata

In caso l'edificio colonico da recuperare risulti con gravi e dimostrati problemi statici e strutturali, possono essere consentiti interventi di demolizione con fedele ricostruzione, purchè siano mantenuti i caratteri originari dell'edificio.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

I soggetti attuatori dell'intervento dovranno rispettare, per quanto riguarda le opere pubbliche, le seguenti prescrizioni:

- Realizzazione e cessione dell'area da destinare a verde pubblico: 6750 mq;
- Realizzazione di collegamento pedonale tra l' area scolastica di Morecci ed il rio Funandola, con diritto di passo all'interno dell' area verde, posta a nord dell' intervento privato;
- Cessione dell'area necessaria alla esecuzione del nuovo tracciato di via Palazzina per circa 1520 mq;
- Realizzazione e cessione dell'ampliamento di via Morecci, inclusi parcheggi, marciapiede e pista ciclo-pedonale, per una superficie complessiva di circa 1950 mq;
- Eventuale ulteriore cessione e realizzazione, di mq. 1000 circa, da destinare a verde.

## Prescrizioni paesaggistiche

Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato da idonee analisi che individuano le relazioni paesaggistiche, ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, predisponendo un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili anche con sezioni territoriali.

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 il paesaggio collinare e con i caratteri strutturali e morfologici del luogo; dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto, e la definizione delle sistemazioni esterne e delle recinzioni che dovranno essere realizzate secondo quanto previsto dalle Nta del PO.

Nello schema di indirizzo progettuale che segue sono indicati:

- le aree di permeabilità visiva, ovvero le visuali da mantenere libere.

# AT 1.05 Morecci 1

- gli elementi di permeabilità fruitiva, ovvero gli spazi che consentono una connessione funzionale fra punti di interesse (percorso pedonale di collegamento)

## Prescrizioni e mitigazioni 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.

## 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>F2.1g</b>			<b>F1i</b>	<b>F2i</b>		<b>F4.1i</b>	<b>F3s</b>		<b>F3s</b>	

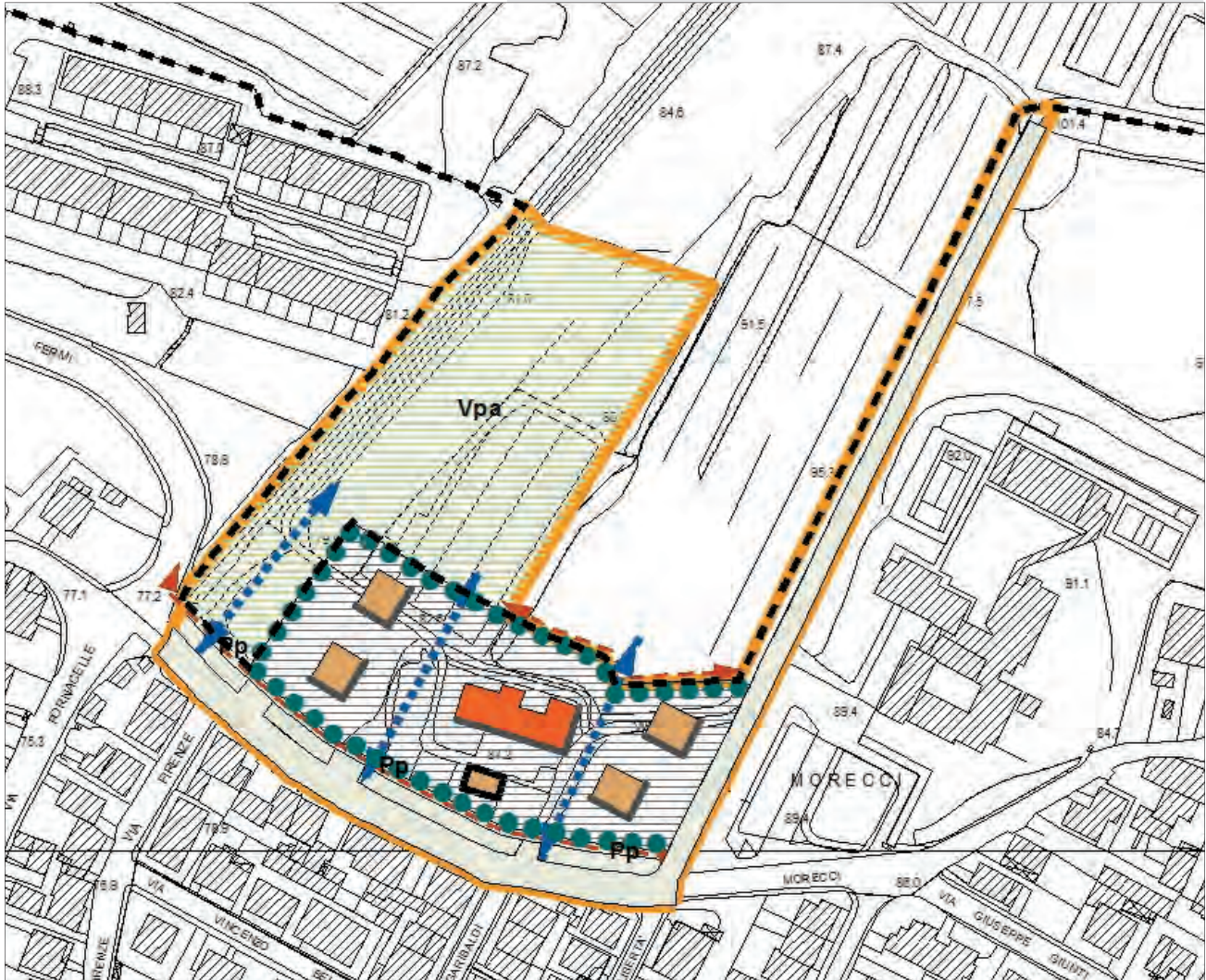
Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

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



Nella modesta porzione che ricade in classe di pericolosità I4 non sono previsti interventi di nuova edificazione. L'area risulta comunque compresa nella fascia di 10 metri dal piede dell'argine vincolata dalla LR 41/18.

# AT 1.05 Morecci 1



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
perimetro del territorio urbanizzato	parco agricolo privato	
	superficie permeabile (autobloccanti)	



# AT 1.06 Morecci 2



Ortofoto 2016



## UTOE 1 - Montemurlo

**ubicazione**  
via Morecci

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 3.380

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea B

**Dimensionamento PS**  
Nuova edificazione

# AT 1.06 Morecci 2

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area libera ai piedi del colle di Rocca, posta in angolo tra via Morecci e via della Rocca. L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un parcheggio **pubblico**, accessibile da Via Morecci, e alla realizzazione e cessione di una area verde attualmente coltivata ad ad olivi.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Realizzazione di un edificio residenziale nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

S.E. max 400 mq

Sc mq 230

H max 7,5 m sul lato est e 9 m sul lato ovest (vedi sezione riportata di seguito)

Parcheggi privati nella quantità prevista dalle Nta del PO.

Destinazione d'uso: residenza

## Modalità di attuazione

Intervento diretto convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

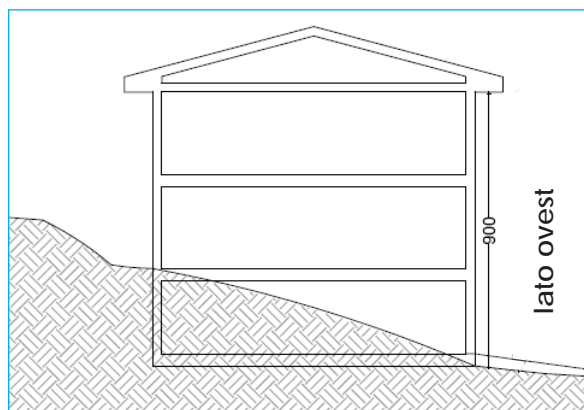
I soggetti attuatori dell'intervento dovranno:

- Realizzare e cedere un parcheggio pubblico per circa 14 posti auto, accessibile da Via Morecci, con collegamento pedonale al verde pubblico;
- Realizzare la viabilità di accesso;
- Sistemare la Via di Doccia, con adeguata pavimentazione e illuminazione, prevedendo almeno 2 accessi al giardino pubblico;
- Realizzare e cedere un'area, di circa 1500 mq, da destinare a verde pubblico.

In caso di dimostrata impossibilità a reperire gli spazi a standard necessari, potrà essere valutata la loro parziale monetizzazione.

## Prescrizioni paesaggistiche

In considerazione del contesto ambientale in cui si colloca, 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 il paesaggio collinare e con i caratteri strutturali e morfologici del luogo; dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto, e la definizione delle sistemazioni esterne e delle recinzioni che dovranno essere realizzate secondo quanto previsto all'art 139 delle Nta. Nell'area destinata a verde pubblico dovrà essere salvaguardato l'oliveto esistente e sul confine del lotto dovrà essere disposta la piantumazione di essenze arboree ed arbustive in modo da qualificare il margine urbano e assicurare l'integrazione paesaggistica fra il nuovo intervento ed il contesto cicostante.



sezione ambientale

# AT 1.06 Morecci 2

## Prescrizioni ambientali

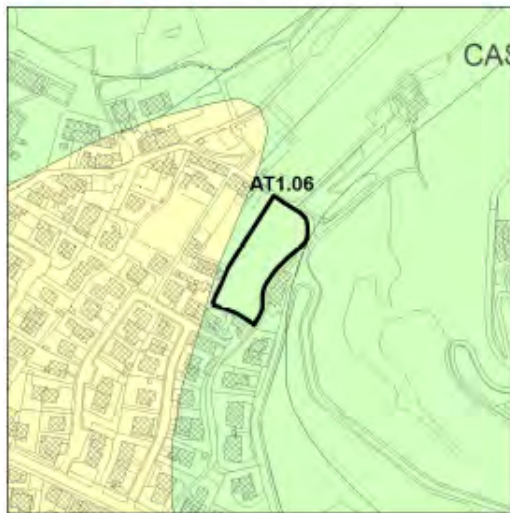
Nella progettazione e realizzazione dei nuovi edifici residenziali dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

## Pericolosità idraulica, geologica e sismica

L'area di intervento è interessata dalle seguenti classi di pericolosità:

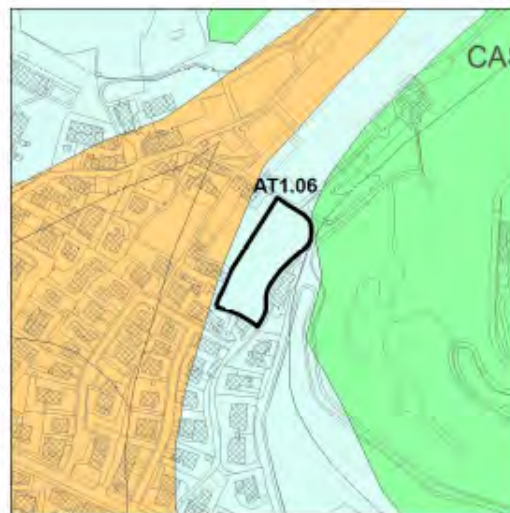
Pericolosità geologica: G2

Pericolosità PAI: non presente



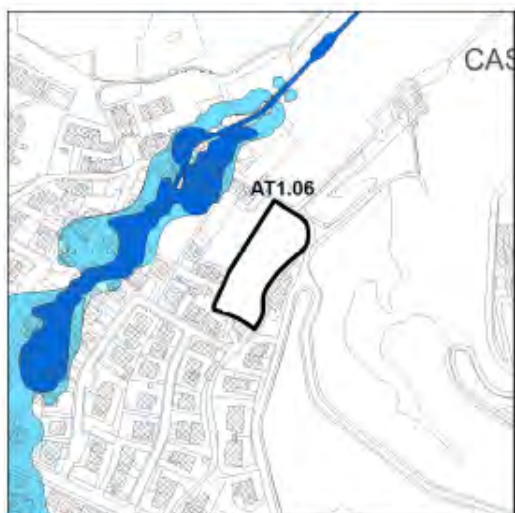
- G1 - pericolosità bassa
- G2 - pericolosità media
- G3 - pericolosità elevata
- G4 - pericolosità molto elevata

Pericolosità sismica: S1



- S1 - pericolosità bassa
- S2 - pericolosità media
- S3 - pericolosità elevata
- S4 - pericolosità molto elevata

Pericolosità da alluvione: non soggetta



- P1 -  $Tr > 200$  anni
- P2 -  $30 < Tr < 200$  anni
- P3 -  $Tr < 30$  anni

# AT 1.06 Morecci 2

## Criteria di fattibilità geologica, idraulica e sismica

**Fattibilità in relazione agli aspetti geologici:** l'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR.n.1/R/22 e NTC di cui al D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione ed alla verifica di stabilità di eventuali scavi e/o riporti di terreno e relative opere di contenimento laddove si rendano necessari per l'adattamento delle nuove strutture alla morfologia del luogo.

**Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici:** l'intera area di intervento non è soggetta ad alluvioni frequenti (30 anni) nè poco frequenti (200 anni) ; inoltre non è risultata interessata dall'evento alluvionale del 2 Novembre 2023.

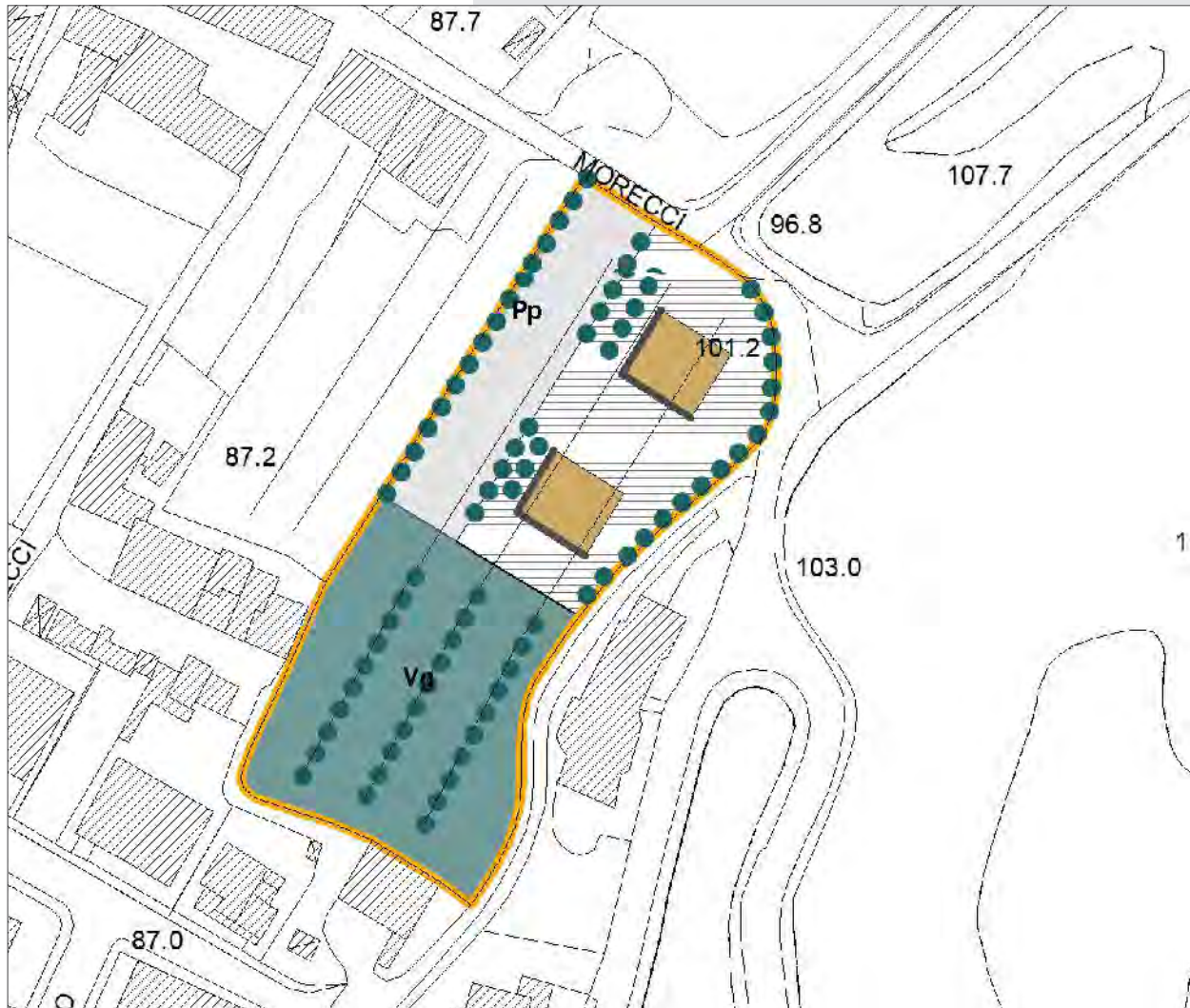
**Fattibilità in relazione agli aspetti sismici:** l'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geofisici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR.n.1/R/22 e NTC di cui al D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla caratterizzazione sismica del substrato di fondazione in ordine alla verifica della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio della tipologia e dimensione della nuova struttura edilizia.

**Problematiche idrogeologiche:** la zona di intervento è esterna alle zone con grado di vulnerabilità "alto" e "medio-alto" così come individuate nella G\_07.1 – "Carta idrogeologica" del Piano Strutturale.

### **Difesa dagli effetti dei fenomeni di precipitazioni intense e concentrate (flash flood)**

In riferimento alla pericolosità molto elevata così come individuata dal PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale si dovranno prevedere accorgimenti progettuali e/o sistemi di difesa locale che rendano impermeabili i piani terreno rispetto al verificarsi di occasionali allagamenti dovuti alle precipitazioni intense e concentrate.

# AT 1.06 Morecci 2



scheda progettuale - scala 1:1000

## 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
perimetro del territorio urbanizzato	parco agricolo privato	
	superficie permeabile (autobloccanti)	

# AT1.07 Tanaro



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

**Ubicazione**  
via Tanaro

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 2.190

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea B

**Dimensionamento PS**  
RIUSO

# AT1.07 Tanaro

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area posta tra via Tanaro e via Montegrappa, a ovest del centro di Montemurlo; obiettivo dell'intervento è quello di ridefinire e sistemare via Tanaro nel tratto finale e realizzare il raccordo stradale con via Montegrappa; tale sistemazione è collegata ad un intervento di recupero edilizio.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento prevede il recupero degli immobili compresi nella scheda, per destinarli a funzioni residenziali.

In alternativa all'intervento di recupero, è consentita la sostituzione edilizia secondo quanto previsto all'art. 87 delle NTA del PO.

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle Nta del PO.

Destinazione d'uso: residenza.

## Modalità di attuazione

IDC- Intervento diretto convenzionato

La realizzazione dell'intervento dovrà essere preceduta dalla sdemanializzazione della strada che attualmente attraversa il lotto di proprietà, destinato a verde privato.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

- Cessione per il tratto di competenza compreso nell'area AT1\_07, previa sdemanializzazione della strada di cui sopra, dell'area necessaria a realizzare il nuovo raccordo stradale di via Tanaro con via Montegrappa, compreso il sedime dell'attuale strada bianca, utilizzata temporaneamente in sostituzione della vicinale.

- I soggetti attuatori potranno monetizzare la mancata cessione delle aree a standard previste dalle Nta del PO.

## Prescrizioni ambientali

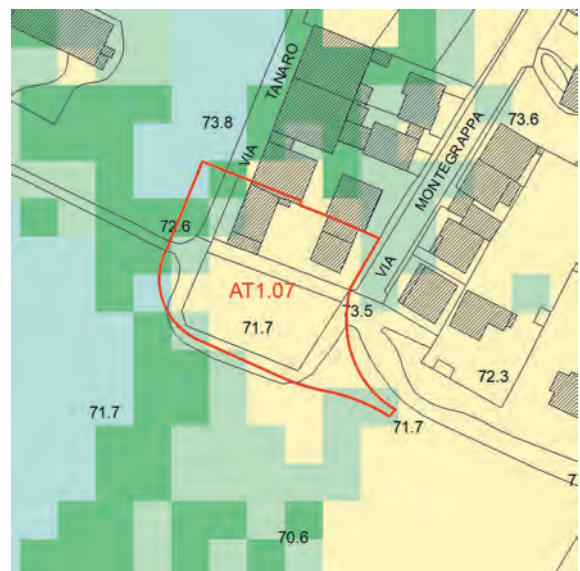
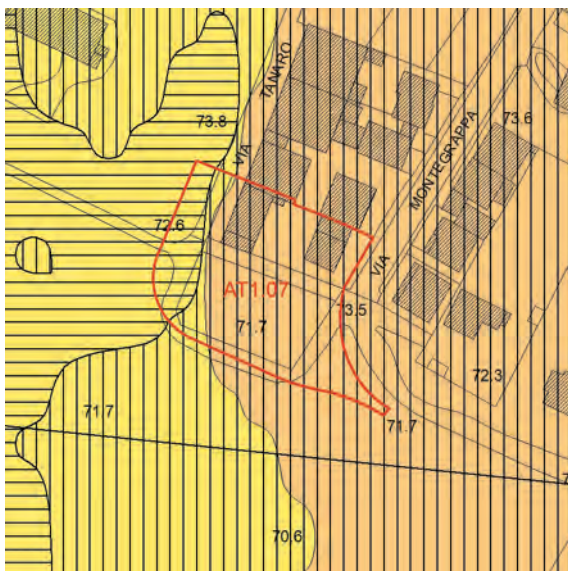
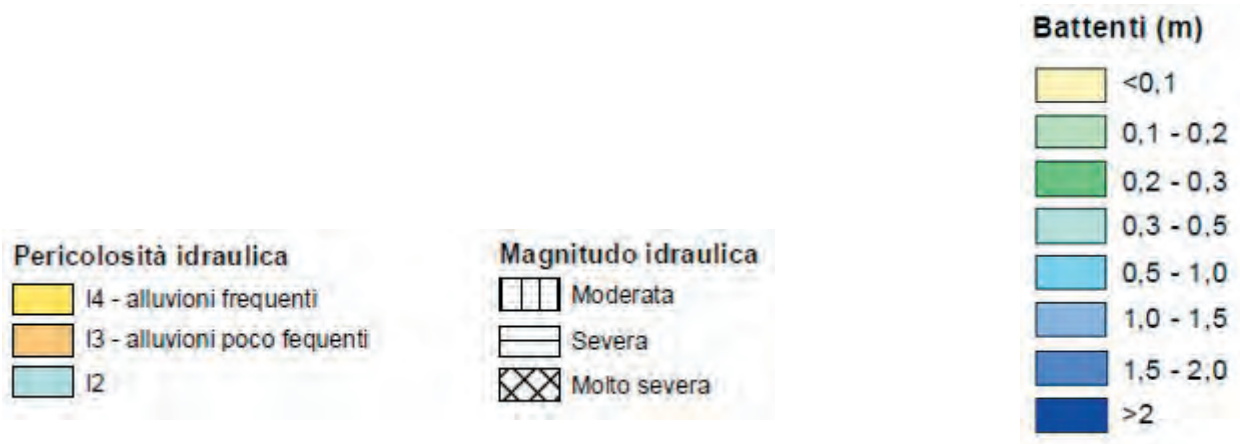
Nella progettazione e realizzazione dell'intervento residenziale dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

## 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
<b>F1g</b>						<b>F4.2i</b>				<b>F3s</b>	

# AT1.07 Tanaro



L'area interessata dal nuovo intervento è caratterizzata da una pericolosità idraulica da alluvioni poco frequenti (I.3) e marginalmente da alluvioni frequenti (I.4). La magnitudo idraulica è comunque moderata con battenti intorno ai 10 cm.

In queste condizioni, nel caso si tratti della ristrutturazione dell'edificio esistente, ai sensi dell'art.12 della LR.n.41/18, si potrà attuare senza particolari prescrizioni; nel caso in cui la ristrutturazione consista nella demolizione con ricostruzione, senza aumento di volume, ai sensi del comma 4 dell'art.12 si potrà raggiungere la sicurezza idraulica mediante opere di difesa locale rispetto al battente idraulico atteso (10 cm.) più un franco di sicurezza di 30 cm.; con aumento volumetrico si potrà raggiungere la sicurezza idraulica mediante opere di sopraelevazione rispetto al battente più un franco di sicurezza di 30 cm. senza determinare aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini. Data l'entità dei battenti (entro i 10 centimetri) e il rapporto tra la superficie di ingombro dell'edificio e la superficie complessiva del comparto urbanistico, esistono le condizioni per poter compensare i volumi di acqua intercettati dal nuovo edificio.

Per quanto riguarda l'adeguamento della viabilità esistente si ritiene che le condizioni di fattibilità di cui all'art.13 comma 3 della LR.41/18 siano raggiungibili in quanto non si determina un aggravio di rischio in altre aree e si rimane comunque all'interno delle condizioni di rischio medio R2. In fase attuativa dovranno comunque essere individuate misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, quali ad esempio installazione di cartelli informativi e sistemi di regolazione del traffico, 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.



# AT1.07 Tanaro



scheda progettuale - scala 1:1000

## 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
 edifici di rilevante valore	 permeabilità visiva al suolo	 piazze
 edifici di impianto storico	 filari alberati	 campi sportivi scoperti
 edifici di scarso valore	 verde pubblico	 servizi sportivi coperti
 edifici da sostituire	 orti urbani	 istruzione di base
 edifici da demolire	 verde complementare	 servizi culturali, sociali, ricreativi
 area di pertinenza	 verde privato	 assistenza socio sanitaria
 area permeabile	 parco agricolo	 servizi tecnici/tecnologici

# AT 1.08 Leoncavallo



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

**ubicazione**  
via Leoncavallo

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 10.330

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea C

**Dimensionamento PS**  
Nuova edificazione

## Descrizione e obiettivi

L'intervento interessa l' area attualmente non edificata situata tra via Leoncavallo e via Palagrane.

In parte il lotto risulta attraversato a sud da un gasdotto.

Obiettivo principale della presente scheda è la realizzazione del collegamento viario, tra via Leoncavallo e via Montegrappa, in prosecuzione di via Vercelli, oltre alla realizzazione e cessione di aree verdi e parcheggi pubblici.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Realizzazione di nuovi edifici residenziali nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

UMI 1

S.E. max 600 mq

Sc mq 300

H max 3 piani

UMI 2

S.E. max 1400 mq

Sc mq 600

H max 3 piani

Parcheggi privati nella quantità prevista dalle Nta del PO

Destinazione d'uso: residenza

## Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata.

In caso di mancata adesione da parte di tutti i soggetti interessati dal Piano attuativo, potrà essere applicata la normativa art. 108 della LR 65/2014, che prevede la possibilità di ricorrere alla formazione di appositi consorzi.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

I soggetti attuatori dell'intervento dovranno rispettare, per quanto riguarda le opere pubbliche, le seguenti prescrizioni:

- Realizzazione e cessione del collegamento tra Via Leoncavallo e Via Montegrappa, in prosecuzione della Via Vercelli;
- Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico di 650 mq;
- Cessione di un'area a verde da destinare ad area di "atterraggio", di circa 5600 mq, per operazioni di trasferimento di S.E. - sup. edificabile, proveniente da aree da riqualificare, o per la realizzazione di ERP – edilizia residenziale pubblica; tale cessione dovrà essere preceduta da un'apposita verifica riguardo al vincolo determinato dal passaggio del gasdotto, nella porzione sud dell'area di intervento.

## Prescrizioni paesaggistiche

In considerazione della collocazione dell'area di trasformazione, l'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione con il contesto privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche adeguate, ponendo particolare attenzione alle sistemazioni delle aree di margine, a contatto con l' area rurale. A questo proposito il Piano attuativo, dovrà prevedere sul confine ovest del lotto, a contatto con la campagna, la realizzazione di un'ampia fascia verde alberata in modo

# AT 1.08 Leoncavallo

da qualificare maggiormente il margine urbano e assicurare l'integrazione paesaggistica fra il nuovo intervento e il territorio rurale.

Il parcheggio pubblico dovrà essere realizzato con pavimentazione permeabile, prevedendo l'inserimento di alberature, al fine di riqualificare e incrementare lo spazio verde, e rafforzare il margine urbano.

## **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 1.08 Leoncavallo

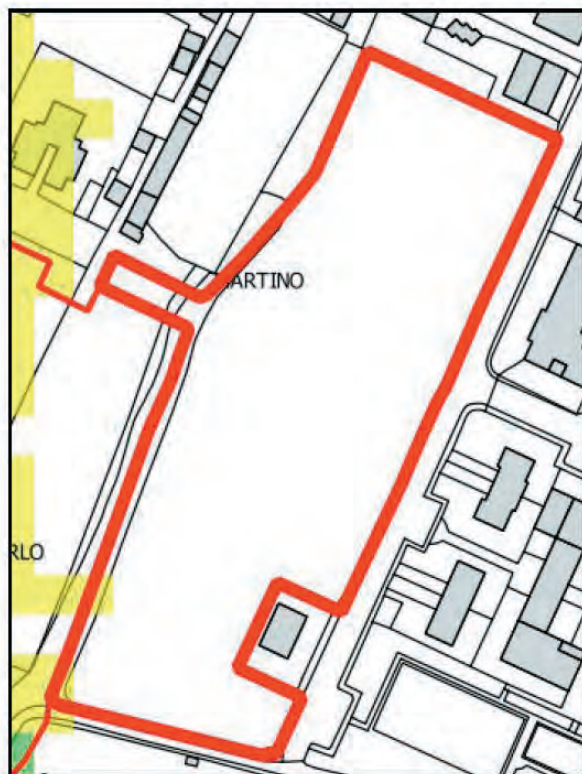
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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>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



La piccola porzione del lotto in classe di pericolosità I3 interessata da allagamenti è destinata a verde complementare; risulta quindi compatibile con i modestissimi battenti presenti.

# AT 1.08 Leoncavallo



scheda progettuale - scala 1:2.000

## 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

# AT1.09 Udine



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

**Ubicazione**  
via Udine

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 1.670  
S.E. esistente: mq 700 produttiva  
mq 250 residenziale

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

### Dimensionamento PS

RIUSO

# AT1.09 Udine

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area occupata da alcuni edifici artigianali con residenza al primo piano, inadeguati rispetto al tessuto residenziale prevalente nella zona.

L'intervento è finalizzato, attraverso la sostituzione di tali edifici, alla riqualificazione della zona e alla realizzazione di un ampio parcheggio pubblico alberato.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Sostituzione degli edifici esistenti e realizzazione di un edificio residenziale attestato su via Udine, nel rispetto dei seguenti parametri:

S.E. max 800 mq

Sc = 280 mq

H max 3 piani

Destinazione d'uso; residenza.

Parcheggi privati nelle quantità prevista dalle Nta del PO.

Sono ammessi parcheggi interrati da realizzare anche fuori dalla sagoma dell'edificio a condizione che siano verificate le seguenti condizioni:

- almeno il 25% dell'area deve essere permeabile e destinata solo ad usi pedonali.
- nell'interrato non sono ammesse destinazioni diverse dalle autorimesse e relativi spazi di manovra in misura superiore al 15% dell'intero interrato.

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico alberato di almeno mq 600, lungo via Udine.

## Prescrizioni ambientali

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



# AT1.09 Udine

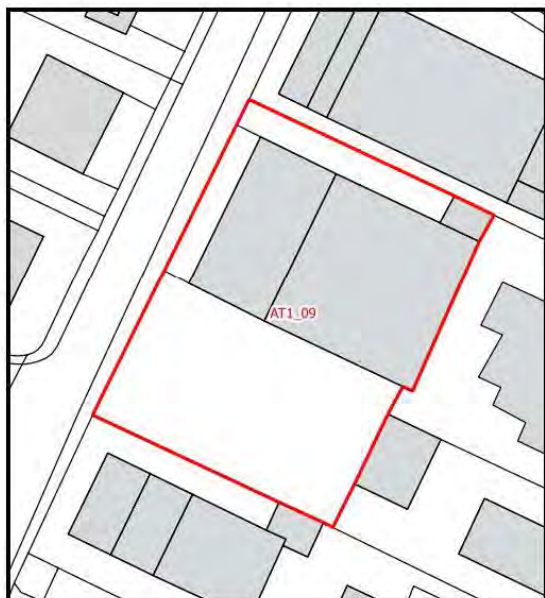
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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>F2s</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



# AT1.09 Udine



scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

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

# AT 1.10 Centro civico



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

**ubicazione**  
via Rosselli

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 40.000

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea C

**Dimensionamento PS**  
Nuova edificazione

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

**Beni di interesse culturale tutelati con DM**  
La AT comprende il Palazzo Comunale vincolato con Decreto Ministeriale

# AT 1.10 Centro civico

## Descrizione e obiettivi

L'area di intervento individuata dalla AT 1.10 è situata tra Via Rosselli e via Montalese, di fronte al Municipio, ed è di proprietà comunale. Obiettivo principale dell'intervento, è la realizzazione del Centro civico di Montemurlo, un luogo per il tempo libero e per le manifestazioni cittadine, che rappresenti il principale punto di aggregazione sociale della città. Con questo intervento si prevede di riaprire alla cittadinanza una serie di spazi fino ad oggi inutilizzati e non accessibili, in particolare il vecchio campo sportivo, da anni in disuso.

Il progetto del nuovo Centro civico fa parte del PIU - progetto di innovazione urbana, denominato "M + M - MONTEMURLO PIU MONTALE", che riguarda anche il Comune di Montale e che è stato cofinanziato dalla Regione Toscana, con DGR n. 824 del 31/07/2017, nell'ambito dell'asse 6 Urbano del POR-FESR 2014-2020. Il PIU M+ M comprende, per quanto riguarda il Comune di Montemurlo, oltre alla trasformazione dell'ex campo sportivo, anche la riqualificazione di piazza della Libertà, l'adeguamento della scuola d'infanzia di Novello, la creazione del nuovo asilo nido a Morecci, la nuova viabilità su via Garibaldi e intorno all'ex campo sportivo, la passerella pedonale sull'Agnà.

L'area individuata dalla presente scheda, AT 1.10, riguarda una parte del PIU M+M, identificabile con il nuovo Centro civico di Montemurlo, e si divide in due lotti di intervento:

- Il Lotto 1, che prevede il completamento e la riqualificazione di Piazza della libertà, oltre alla riprogettazione della viabilità e dei parcheggi, in modo da eliminare il tratto di via Montalese che separa la Piazza dalla nuova centralità individuata dalla riqualificazione dell'area verde centrale.

- Il Lotto 2, che comprende 3 aree che prevedono:

a) Area verde centrale

Realizzazione di un percorso che costeggia l'edificio Novello sul lato est della piazza, che si collega a Piazza Libertà, e sistemazione della viabilità e dei parcheggi pubblici circostanti. L'area centrale sarà sistemata prevalentemente a verde, dove ogni spazio dovrà essere funzionalmente pensato per una età diversa dei futuri fruitori.

b) Area per recupero della Ex scuola di Novello come centro polifunzionale pubblico

L'intervento riguarda il recupero dell'edificio situato su via Rosselli e prevede di realizzare un centro polifunzionale con funzione di supporto alle attività imprenditoriali giovanili, di servizio alle imprese del territorio, di formazione professionale, di mediazione e integrazione culturale. L'edificio ospiterà una serie di uffici per il coworking e un centro per l'integrazione culturale, trasferendo l'asilo nido nel nuovo edificio di Morecci, oggetto di specifico intervento, e mantenendo una porzione di edificio a scuola per l'infanzia, con specifiche funzioni di aggregazione e inclusione sociale da realizzarsi nelle ore pomeridiane e serali.

c) Area per eventuale realizzazione di edificio polivalente, da individuare sul lato ovest del lotto di intervento.

Il nuovo edificio polivalente, potrà contribuire a far nascere il primo centro cittadino del Comune, completando l'intervento della nuova piazza finanziata con il bando PIU, prevedendo attività ricreative e di svago, tipiche dei centri cittadini. La realizzazione dell'edificio, che sarà finanziato con fondi privati, completerà il lato della nuova piazza/giardino lungo Via Pascoli.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Il dimensionamento, è relativo solo al nuovo edificio polivalente, poiché per gli altri interventi si deve far riferimento ai Progetti pubblici approvati.

Dimensionamento:

S.E. max edificabile : mq 2000

# AT 1.10 Centro civico

H max = 2 piani

Destinazioni d'uso: commerciale/direzionale e servizi

## Modalità di attuazione

Lotto 1- Completamento di Piazza della Libertà, secondo quanto previsto dal Progetto pubblico approvato.

Lotto 2 , composto dalle seguenti aree:

- Area verde centrale, secondo quanto previsto dal Progetto pubblico approvato.
- Area per il recupero della Ex scuola di Novello come centro polifunzionale pubblico, secondo quanto previsto dal Progetto pubblico approvato.

I suddetti interventi sono da attuarsi nell'ambito della realizzazione del PIU M+M.

- Area per Edificio polivalente:

Intervento diretto convenzionato, secondo le modalità che saranno riportate in apposito avviso pubblico.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Per quanto riguarda gli spazi e le opere pubbliche previsti nel Lotto 1 (completamento Piazza della Libertà), e nel Lotto 2, si deve far riferimento ai progetti di iniziativa pubblica di cui sopra.

Per l'area dove è prevista la realizzazione dell'edificio polivalente, dovrà essere realizzato su via Pascoli, uno spazio pubblico adeguato alle esigenze del nuovo edificio e dell'intero isolato.

## Disposizioni particolari

L'edificio polivalente, potrà fare da filtro tra la strada e la piazza, così che lo spostamento da Nord a Sud diverrà una passeggiata tra la natura (la piazza/giardino) e le attività sociali di incontro/ di ristoro/ e di consumo.

L'edificio dovrà essere progettato ponendo molta attenzione al carattere architettonico e tipologico, e si dovranno utilizzare le tecniche della bio-architettura per il miglioramento delle prestazioni energetiche.

## Prescrizioni ambientali

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

# AT 1.10 Centro civico

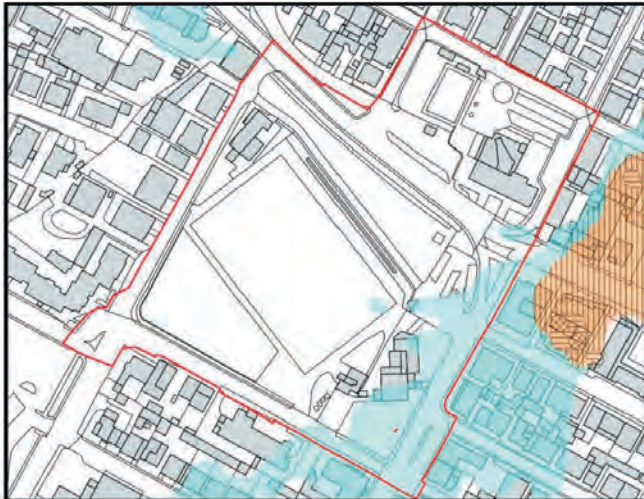
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

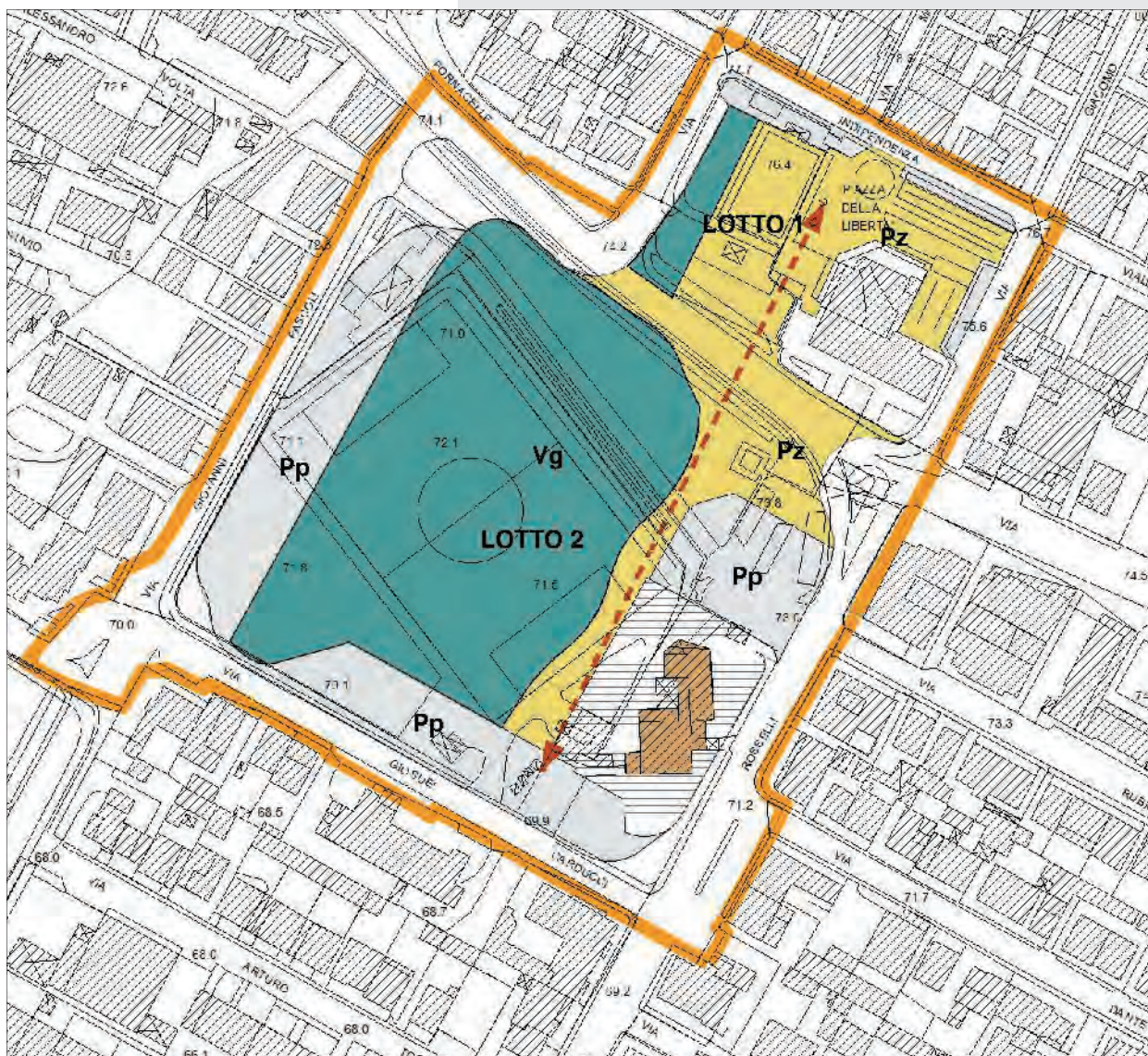
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>	<b>F2i</b>					<b>F2s</b>	

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	



# AT 1.10 Centro civico

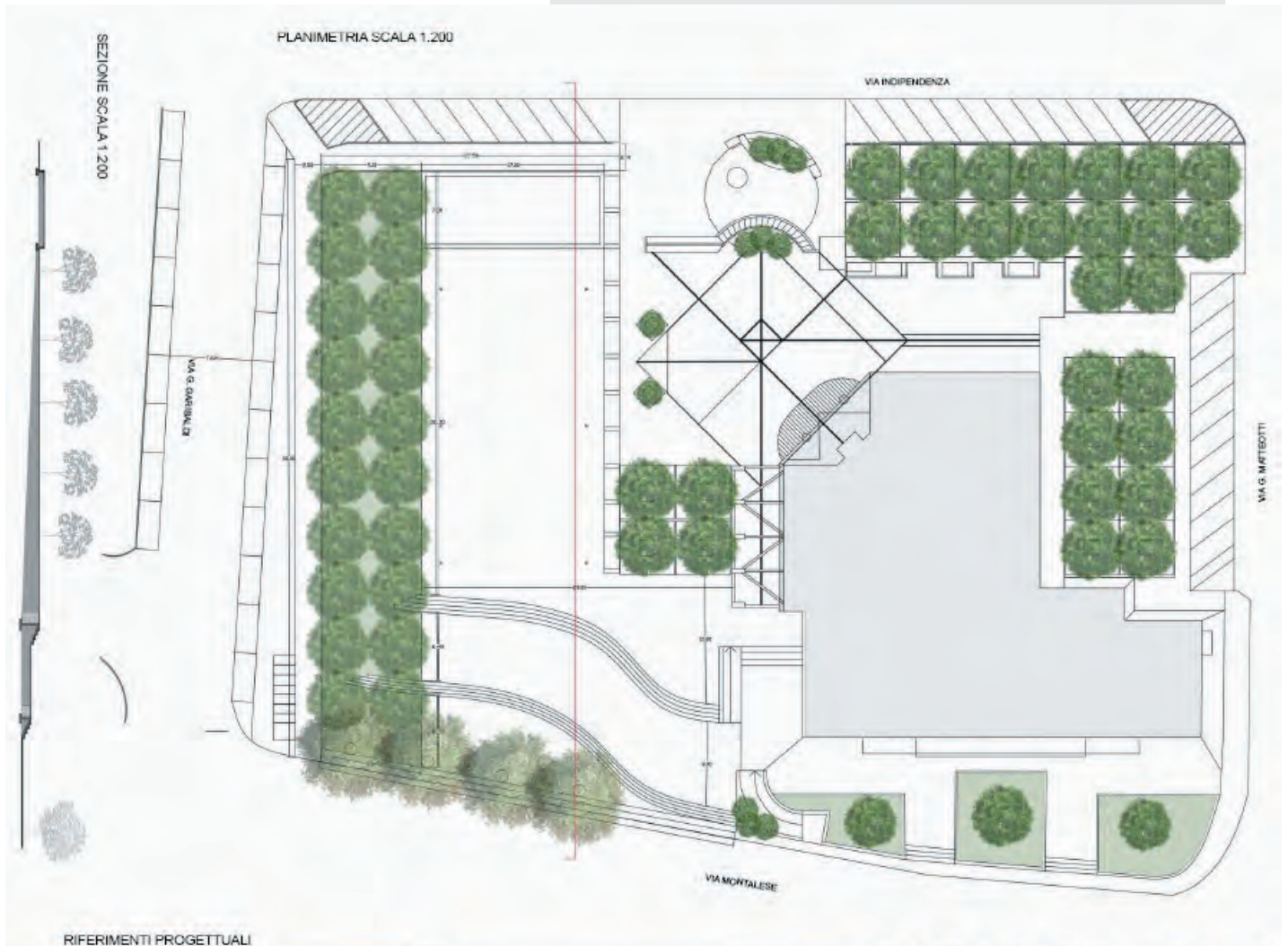


scheda progettuale - scala 1:2000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA, PUC, IDC)	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 coperti
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 permeabile	Vpa parco agricolo	St servizi tecnici/tecnologici

# AT 1.10 Centro civico



RIFERIMENTI PROGETTUALI



lotto 1 - Completamento e riqualificazione di Piazza della libertà



# AT 1.10 Centro civico



Lotto 2 - Riqualificazione area verde centrale

# 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

# AT1.11 Rosselli

## Descrizione e obiettivi

L'intervento interessa le aree situate ad Est e Ovest della Via Rosselli, tra la via Moro 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.

La presente scheda prevede una diversificazione delle funzioni originariamente previste dalla Variante per le aree centrali di Montemurlo (DCC n. 49 del 21/07/2008), per l' area ancora libera posta tra via Moro e Via Rosselli, andando a sostituire la quasi totalità della residenza ancora da realizzare, con attrezzature di servizio (RSA e centro diurno) e commercio, a completamento del polo commerciale di via Livorno.

E' prevista la dislocazione di parte della volumetria residenziale assentita dalla strumentazione urbanistica previgente, in altra area localizzata nella UTOE 2 di Bagnolo e la riduzione della SE residenziale della UMI 4b. 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 oltre alla creazione di nuove attrezzature di interesse collettivo.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento si suddivide nelle seguenti 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

#### UMI 3A

SE mq 2.200 da destinare a funzioni commerciali, con una SV max di 1800 mq e un numero massimo di 3 U.I. commerciali

Sc mq 2.200 + mq 100 per eccedenza scantinati

H max:1 piano

#### UMI 3B

SE mq 5272, da destinare a Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) e Centro diurno per anziani

Sc mq 2640 + mq 500 per eccedenza scantinati

I quantitativi effettivi delle suddette attrezzature di uso pubblico, saranno determinati dal progetto di dettaglio che riguarderà l'attuazione dell'intervento.

H max: 2-3 piani

Parcheggi privati e di relazione, secondo quanto previsto dalle nta del PO

## Facoltà edificatorie e criteri di intervento

Solo a fronte della realizzazione e cessione all'Amministrazione comunale delle opere di urbanizzazione di seguito elencate, per le UMI 3A e 3B, è prevista la realizzazione delle facoltà edificatorie pari a 3000 mq di SE a destinazione residenziale, da attuarsi nella AT2\_08 Loi a Bagnolo.

### Unità di intervento n. 4

#### UMI 4A

Intervento realizzato

#### UMI 4B

SE mq 600 per residenza

Sc mq 320 + mq 100 per eccedenza scantinati  
H max: 3 piani

**Unità di intervento n. 5** Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III 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 SE.  
Parcheggio Pubblico di mq. 1380.

## Modalità di attuazione

### UMI 3A

PUC- Progetto Unitario convenzionato

### UMI 3B

PUC- Progetto Unitario convenzionato collegato alla AT2\_08 Loi di Bagnolo.

Nel caso dovessero presentarsi particolari problematiche per l'attuazione dell'intervento della RSA e del Centro diurno, potrà essere prevista per la UMI 3B, la possibilità, attraverso apposita variante urbanistica, di realizzare edifici a destinazione residenziale; tale ipotesi potrà essere considerata non assoggettabile a VAS, in quanto già valutata in sede di PO vigente.

### UMI 4B

IDC - Intervento diretto convenzionato

### UMI 5

IDC - Intervento diretto convenzionato o nel caso di finanziamento pubblico, Intervento di iniziativa pubblica.

## Disposizioni particolari

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, 4A e 4B

Urbanizzazioni realizzate

### UMI 3A e 3B

L'attuazione degli interventi edilizi previsti dalle UMI 3A e 3B, indipendentemente dalla UMI che verrà realizzata per prima, sarà condizionata alla previa realizzazione e cessione delle seguenti opere:

- mq 5300 circa di spazi pubblici composti da parcheggi e verde attrezzato; 2600 mq circa della superficie a verde pubblico dovrà essere localizzata nell'area posta fra il nuovo tratto di via Caporetto e la RSA. I parcheggi pubblici saranno da localizzare lungo la via Caporetto e la via Aldo Moro in prossimità del Centro Diurno, e lungo la via Livorno;

- opere di miglioramento da realizzare nell'ambito degli interventi di riqualificazione del centro cittadino.

Inoltre dovranno essere realizzate le seguenti opere stradali:

- nuovo tratto di via Caporetto che collega la rotonda di via Livorno con via Aldo Moro; tale tracciato dovrà avere una sezione tale da prevedere due corsie di marcia e marciapiedi laterali, con una larghezza minima complessiva di circa 10 ml;

- rotonda tra via Aldo Moro e la nuova via Caporetto;

- innesto tra via Caporetto (tratto a nord) e via Barzano; tale innesto dovrà avere dimensioni e caratteristiche tali da assicurare il passaggio dei mezzi pubblici.

In caso di dimostrata impossibilità a reperire gli spazi a standard sopra indicati, potrà essere valutata la loro parziale monetizzazione.

# AT1.11 Rosselli

## UMI 5

Realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico alberato di 1380 mq.

Le quantità sopra riportate costituiscono riferimenti indicativi, finalizzati alle verifiche urbanistiche complessive riguardanti l'intera area di intervento AT 1\_11; i quantitativi effettivi degli spazi pubblici e privati saranno determinati dal progetto di dettaglio che riguarderà le varie UMI.

### Prescrizioni ambientali

Nell'elaborazione dei progetti delle diverse UMI dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".




La previsione della nuova Residenza sanitaria assistita – RSA e di eventuali altre attrezzature sanitarie (UMI 5), comporta l'adeguamento del PCCA; tale adeguamento dovrà essere effettuato nell'ambito degli strumenti attuativi che consentiranno l'intervento di nuova edificazione delle suddette attrezzature sanitarie. L'area destinata alla nuova RSA dovrà prevedere barriere verdi piantumate a protezione della nuova struttura sanitaria e ove possibile i parcheggi dovranno essere realizzati con superfici drenanti e alberati. Per quanto riguarda gli aspetti valutativi si deve far riferimento a quanto riportato nel doc. preliminare VAS della variante n. 2 al 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>F41i</b>	<b>F41i</b>			<b>F3s</b>	





#### Pericolosità idraulica

	I4 - alluvioni frequenti
	I3 - alluvioni poco frequenti
	I2

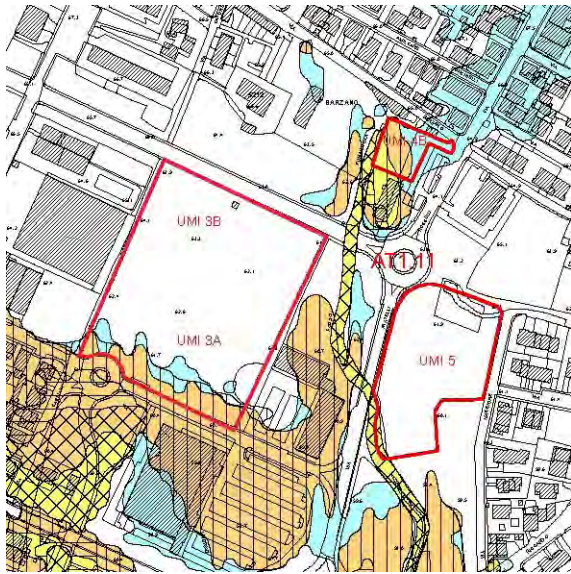
#### Magnitudo idraulica

	Moderata
	Severa
	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

# AT1.11 Rosselli

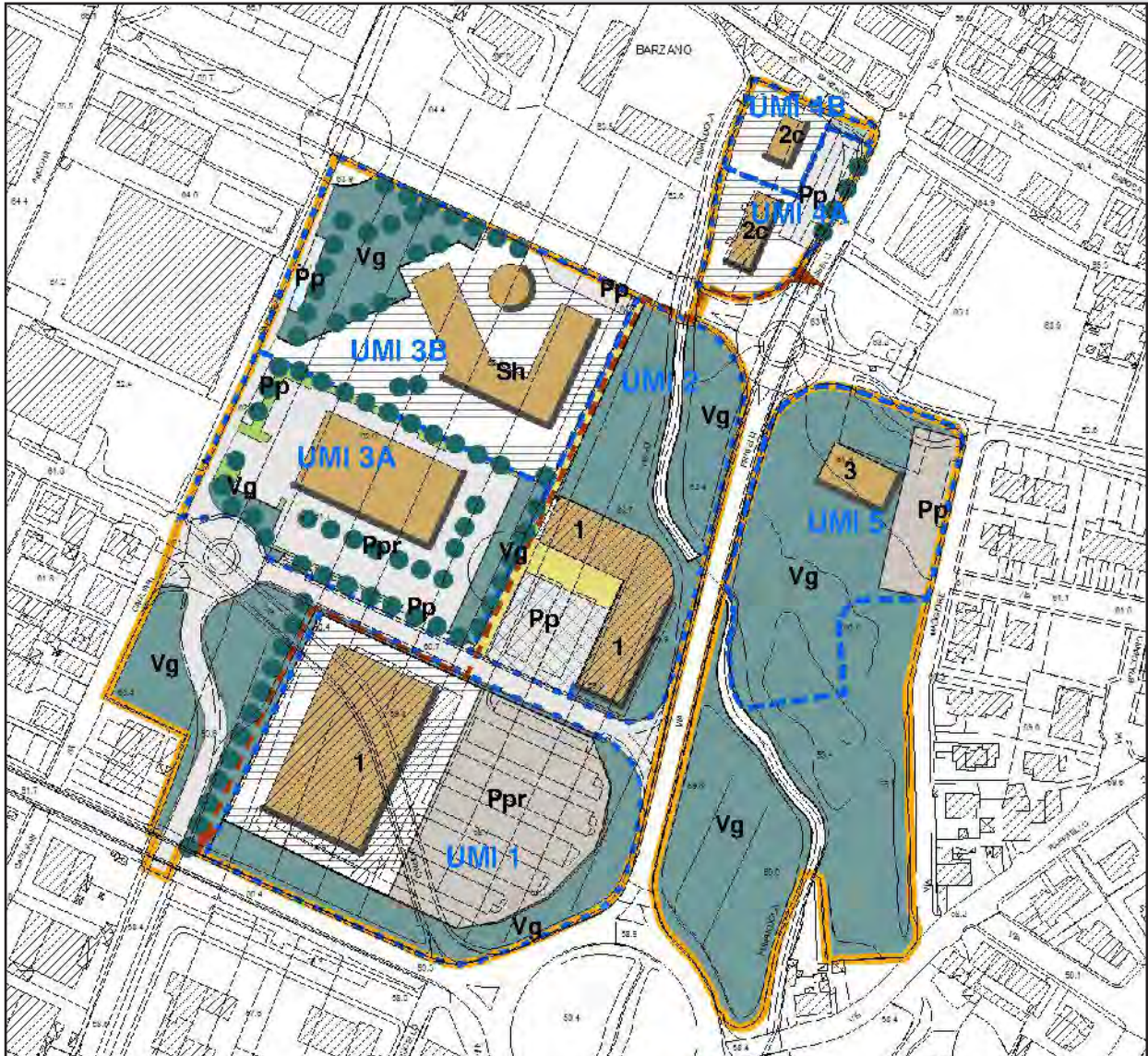


Le aree interessate da allagamento per Tr200, relative alla UMI 3A, sono marginali e interessano soltanto una ristretta fascia lungo la strada che delimita a sud il lotto di intervento (UMI 3A). In quella zona sono attesi battenti idraulici fino a un massimo di 10 cm. Le aree destinate a parcheggi in superficie che ricadono in questa fascia 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 regolame l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, nonchè 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. 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.

Nella porzione nord dell'area di trasformazione AT1.11 dove insiste la UMI 4b da realizzare mediante intervento diretto convenzionato, la pericolosità idraulica risulta nella parte ristretta a un intorno del fosso Funandola da alluvioni frequenti e, nella parte dove si realizzerà il nuovo edificio, da alluvioni poco frequenti. Il battente massimo duecentennale atteso è inferiore a 10 cm e una magnitudo moderata. In queste condizioni il nuovo edificio potrà essere realizzato in sicurezza idraulica mediante 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. 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.

Relativamente alla UMI 5 non si rilevano particolari problematiche idrauliche che possano condizionare l'intervento.

# 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

# AT 1.12 Barzano



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

**ubicazione**  
via Barzano

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 17.700

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea C

**Dimensionamento PS**  
Nuova edificazione

**Atti urbanistici vigenti**  
IDC - Intervento diretto convenzionato approvato con DCC 93 del 12/10/2011 e convenzionato il 10/01/2012 (UMI 1)



# AT 1.12 Barzano

## Descrizione e obiettivi

L'intervento interessa le aree attualmente non edificate situate fra via Barzano, via Rosselli e via Scarpettini; su parte di queste, in seguito alla approvazione di un intervento convenzionato nel 2012, sono state realizzate le seguenti urbanizzazioni: il collegamento di via Rosselli con via Maggiore, intitolato via Pertini, e un parcheggio pubblico dietro l'ufficio postale.

Obiettivo principale della presente scheda è il completamento del collegamento viario, tra via Rosselli e via Scarpettini, oltre alla realizzazione di aree verdi pubbliche e parcheggi.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento si suddivide in 4 Unità Minime di Intervento così determinate:

UMI 1

UMI 1a

intervento realizzato

UMI 1b

intervento realizzato

UMI 2

S.E. max mq 1900

H max 10 m

Ros = 60% Sf

UMI 3

S.E. max mq 500

H max 10 m

Ros = 60% Sf

UMI 4

S.E. max mq 1200

H max 7,5

Ros = 60% Sf

Parcheggi privati nella quantità prevista dalle nta del PO

Destinazione d'uso: residenza

## Modalità di attuazione

UMI 1A e 1B: Intervento realizzato

UMI 2: PUC - Progetto unitario convenzionato

L'attuazione degli interventi edilizi previsti dal PUC sarà condizionata alla previa realizzazione e cessione della porzione del collegamento viario previsto tra via Pertini e via Scarpettini, e degli spazi pubblici a corredo della nuova strada, individuati nella presente scheda dalla UMI 5 A.

UMI 3 e 4: PUC - Progetto unitario convenzionato

L'attuazione degli interventi edilizi sarà condizionata alla previa realizzazione e cessione di quanto disposto nel paragrafo successivo per le UMI 3 e 4.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

UMI 1A e UMI 1B

Urbanizzazioni realizzate

UMI 2

I soggetti attuatori dovranno provvedere alla:

- Realizzazione e cessione della porzione del il collegamento viario e ciclo-pedonale, previsto tra via Pertini e via Scarpettini, e degli spazi pubblici a corredo, della nuova strada, individuati nella presente scheda dalla UMI 5A.

- Realizzazione e cessione di un' area a verde pubblico di circa mq 630, del collegamento viario tra via

# AT 1.12 Barzano

Barzano e la nuova strada di progetto (UMI 5A) e di un parcheggio pubblico a corredo di tale collegamento.

UMI 3 e 4

I soggetti attuatori dovranno:

- realizzare e cedere un parcheggio pubblico alberato di circa 350 mq lungo via Barzano.
- realizzare e cedere circa 400 mq destinati a parcheggio pubblico, in ampliamento degli spazi pubblici sottoindicati. Per il soddisfacimento degli standard urbanistici i soggetti attuatori dovranno monetizzare la mancata realizzazione e cessione delle opere.
- concorrere, in applicazione dei principi perequativi che regolano la presente scheda AT, alle spese necessarie alla realizzazione della porzione del collegamento viario e ciclo-pedonale, previsto tra via Pertini e via Scarpettini (tratto est) e degli spazi pubblici a corredo della nuova strada come individuati dal PO, per circa 2030 mq complessivi, attraverso il versamento di un contributo straordinario ai sensi dell'art.153 bis delle nta del PO. Tale contributo è individuato nella metà dell'importo indicato nel Programma OO.PP 2022-2024 approvato con delibera comunale, relativo alla "**Realizzazione del prolungamento via Pertini (lotto 1)**".

## Disposizioni particolari

Per non compromettere i caratteri insediativi consolidati ed i rapporti tra spazi aperti e costruito, i nuovi edifici dovranno disporsi sulle UMI armonizzandosi con l'edificato esistente rispetto a forma, dimensioni, orientamento; l'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione con il contesto privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare con i caratteri del luogo.

## Prescrizioni e mitigazioni ambientali

Nell'elaborazione dei progetti 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 1.12 Barzano

## 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:

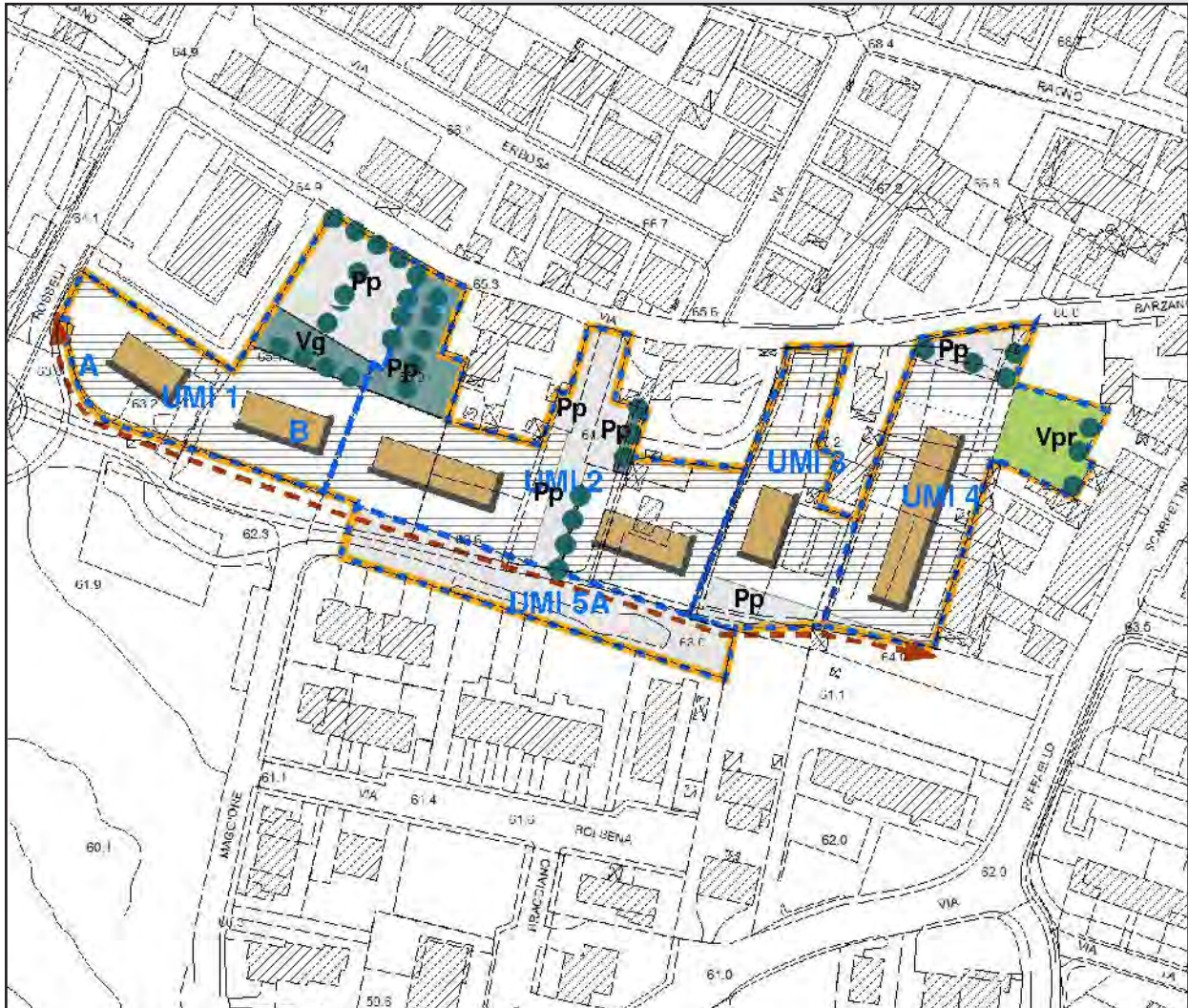
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>						<b>F3s</b>	

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



# AT 1.12 Barzano



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
perimetro del territorio urbanizzato	parco agricolo privato	
	superficie permeabile (autobloccanti)	

# AT1.13 **Ragno**



Ortofoto 2016



## **UTOE 1 – Montemurlo**

**Ubicazione**  
via del Ragno

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 1.790  
SUL esistente mq:  
600 produttiva  
320 residenziale

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea B

**Dimensionamento PS**  
RIUSO

# AT1.13 Ragno

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area posta su via del Ragno, in parte occupata da alcuni volumi a destinazione artigianale, attualmente inutilizzati.

L'intervento è finalizzato, attraverso la sostituzione di tali edifici, alla riqualificazione della zona e alla realizzazione di un ampio parcheggio pubblico alberato.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

UMI 1

Sostituzione degli edifici esistenti nel rispetto dei seguenti parametri:

S.E. max 380 mq

Sc = 230 mq

H max 7,5 m

UMI 2

Sostituzione edifici esistenti nel rispetto dei seguenti parametri:

S.E. max 220 mq

Sc = 150 mq

H max 7,5 m

Il lotto deve garantire almeno mq 300 a verde privato.

È prescrittivo l'allineamento indicato nella presente scheda.

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle nta del PO.

Destinazione d'uso; residenza.

## Modalità di attuazione

Intervento diretto convenzionato.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

UMI 1: Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico alberato lungo via del Ragno di almeno mq 300.

UMI 2: Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico alberato lungo via del Ragno di almeno mq 130.

## Prescrizioni ambientali

Nella progettazione e realizzazione dei nuovi edifici residenziali dovrà essere rispettato quanto previsto all'art. 10 delle nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT1.13 Ragno

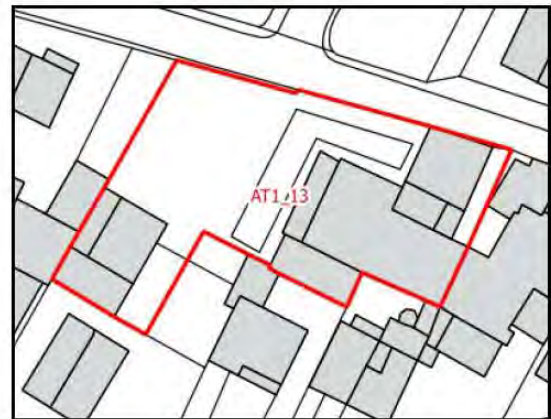
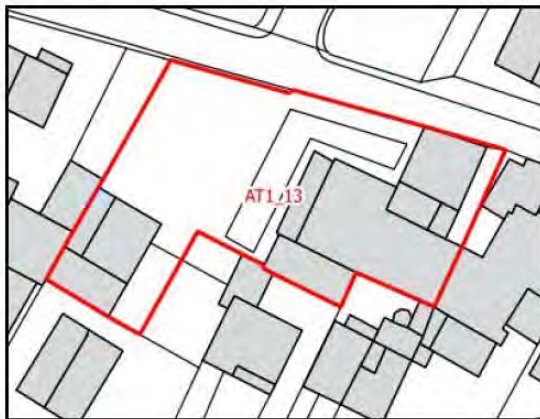
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

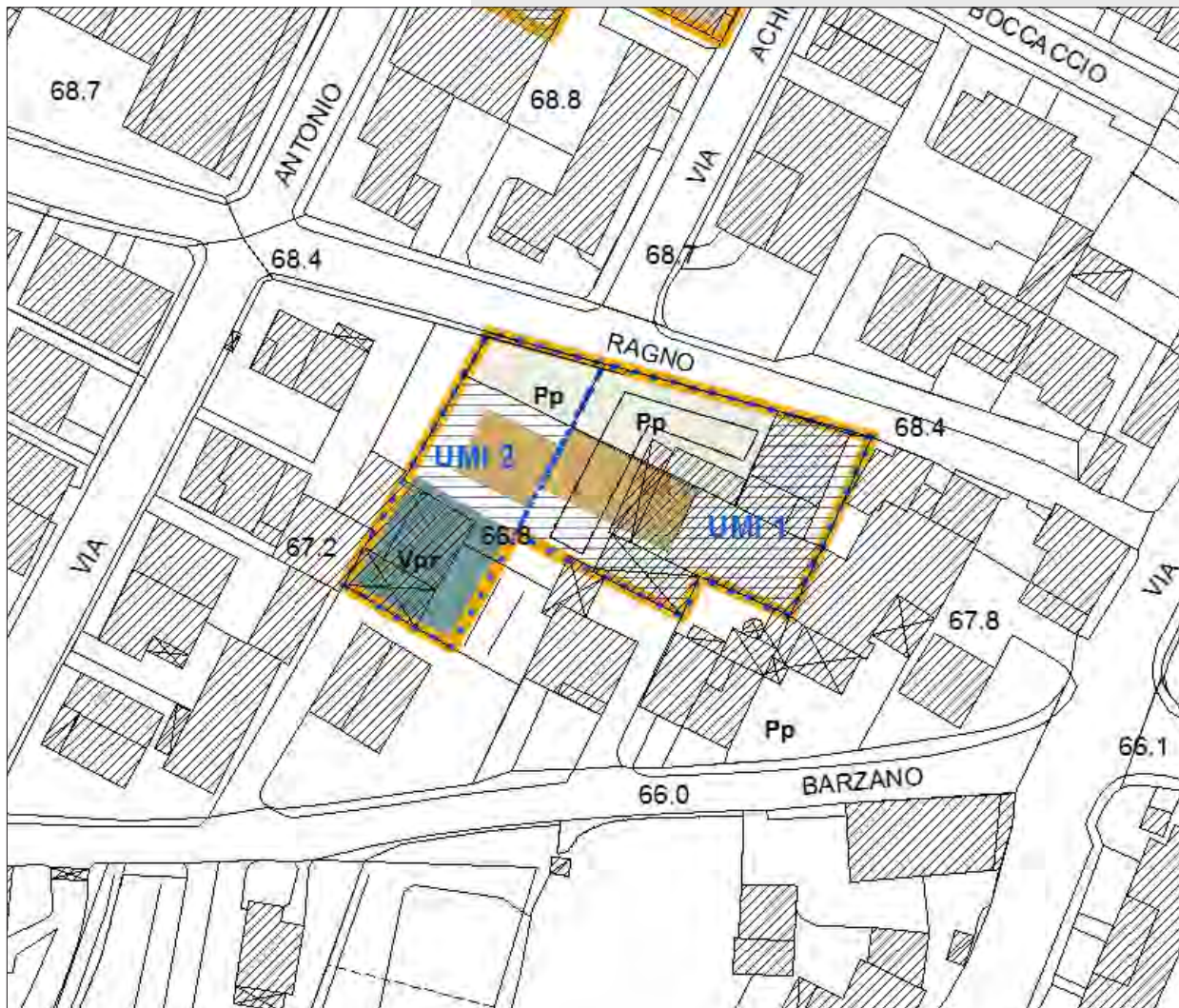
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>				<b>F2s</b>			

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	



# AT1.13 Ragno



scheda progettuale - scala 1:1000

## 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



# AT1.14 Giglio



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

**Ubicazione**  
via Giglio

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 2.050  
SUL esistente mq 1.200

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

### Dimensionamento PS

RIUSO

### Atti urbanistici vigenti

PUC approvato con DCC n. 39 del 12 aprile 2011

# AT1.14 Giglio

## Descrizione e obiettivi

La scheda riguarda un fabbricato posto su via del Giglio, con destinazione mista, in parte residenziale e in parte artigianale (ex macello). L'area nel 2011 è stata interessata da un PUC – Progetto unitario convenzionato, approvato con DCC 39 del 12 aprile 2011.

Il progetto previsto dal PUC approvato, è stato in parte realizzato per quanto riguarda il recupero della porzione residenziale, mentre quella artigianale risulta ancora da riqualificare.

Obiettivo prioritario dell'intervento è completare la riqualificazione dell'area, intervenendo sui fabbricati in stato di abbandono e fonte di degrado, e realizzando un parcheggio pubblico a servizio della zona.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Sono previsti i seguenti parametri urbanistici, per la porzione artigianale da sostituire:

SUL max mq 780

Sc max mq 320

H max 4 piani (di cui il PT ad autorimesse e ultimo piano sottotetto abitabile)

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle nta del PO

Sono ammessi parcheggi interrati da realizzare anche fuori dalla sagoma dell'edificio a condizione che siano verificate le seguenti condizioni:

- almeno il 25% dell'area deve essere permeabile;
- nell'interrato non sono ammesse destinazioni diverse dalle autorimesse e relativi spazi di manovra in misura superiore al 15% dell'intero interrato.

## Modalità di attuazione

Intervento diretto convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico alberato lungo via del Giglio di almeno 435 mq.

## Prescrizioni ambientali

Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio dovrà essere rispettato quanto previsto all'art. 10 delle nta del PO.

# AT1.14 Giglio

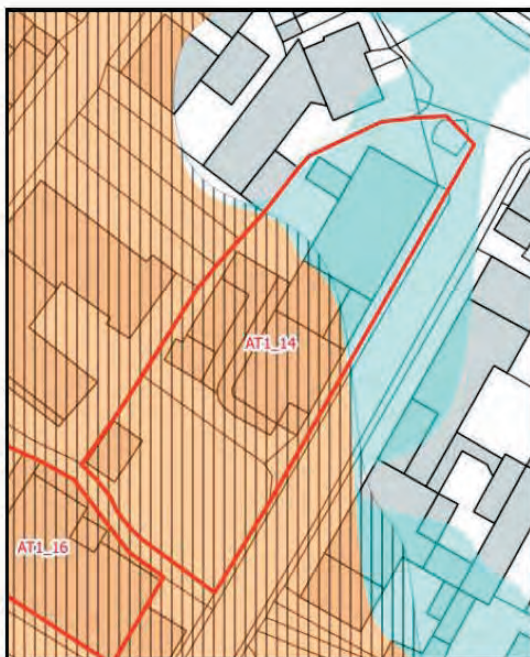
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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>F2i</b>	<b>F4.2i</b>				<b>F2s</b>	

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
14	Moderata
13	Severa
12	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

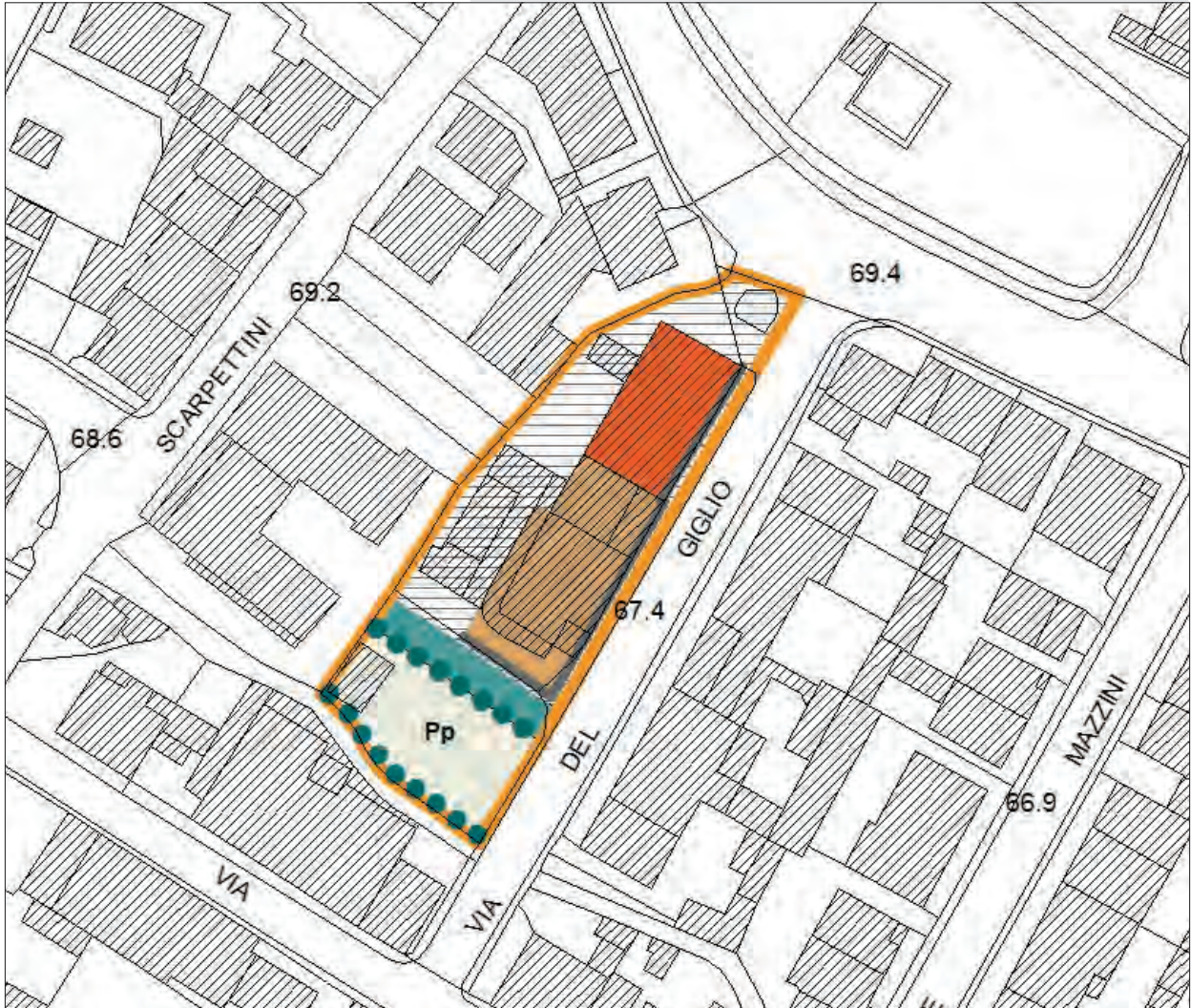


Il progetto prevede interventi di demolizione e ricostruzione con diminuzione complessiva della superfici coperta per percentuali dell'ordine del 50%.

La realizzazione dei nuovi edifici è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza, ex art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018. Il non aggravio nelle aree circostanti è garantito dalla riduzione della superficie coperta rispetto allo stato attuale.

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 regolare 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.

# AT1.14 Giglio

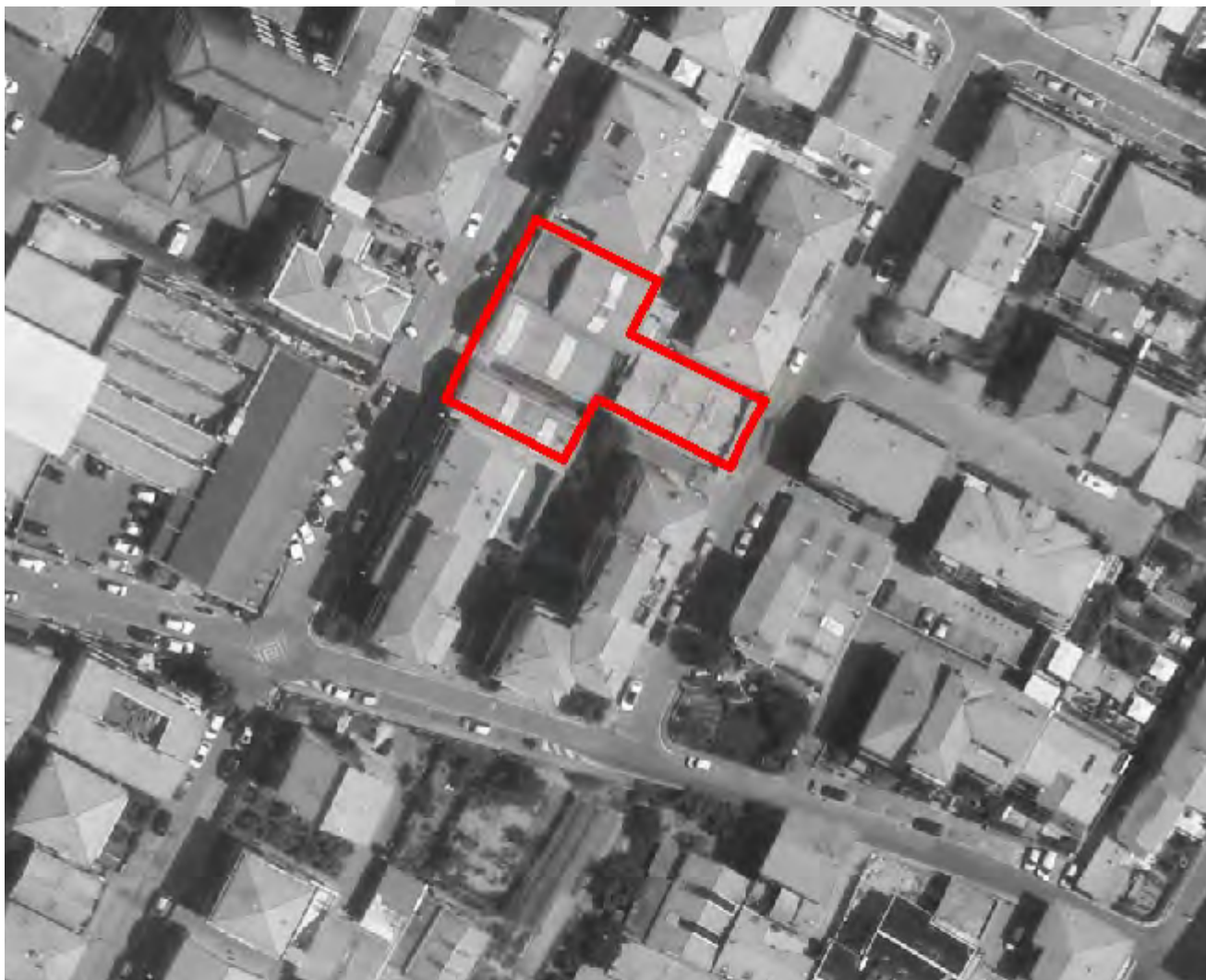


scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA, PUC, IDC)	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 coperti
edifici da sostituire	Va 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 permeabile	Vpa parco agricolo	St servizi tecnici/tecnologici

# AT1.15 Pacinotti



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

### Ubicazione

via Pacinotti

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 790

SUL produttiva esistente stimata mq 650

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

### Dimensionamento PS

RIUSO

# AT1.15 Pacinotti

## Descrizione e obiettivi

La scheda riguarda un'area occupata da alcuni edifici artigianali, che risultano inadeguati rispetto al contesto prevalentemente residenziale della zona.

L' intervento attraverso la sostituzione di tali edifici con nuove volumetrie a destinazione residenziale, prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico e di un collegamento pedonale con via Pacinotti.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Sostituzione degli edifici artigianali secondo i seguenti parametri:

S.E. max 750 mq

Sc = 320 mq

H max 10 m (3 piani)

Deve essere rispettato l'allineamento con gli edifici esistenti.

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle nta del PO

Sono ammessi parcheggi interrati da realizzare anche fuori dalla sagoma dell'edificio a condizione che siano verificate le seguenti condizioni:

- almeno il 25% dell'area deve essere permeabile;
- nell'interrato non sono ammesse destinazioni diverse dalle autorimesse e relativi spazi di manovra in misura superiore al 15% dell'intero interrato.

Destinazione d'uso; residenza.

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico lungo via Grandi di almeno 230 mq e percorso pedonale di collegamento con via Pacinotti.

## Prescrizioni ambientali

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

# AT1.15 Pacinotti

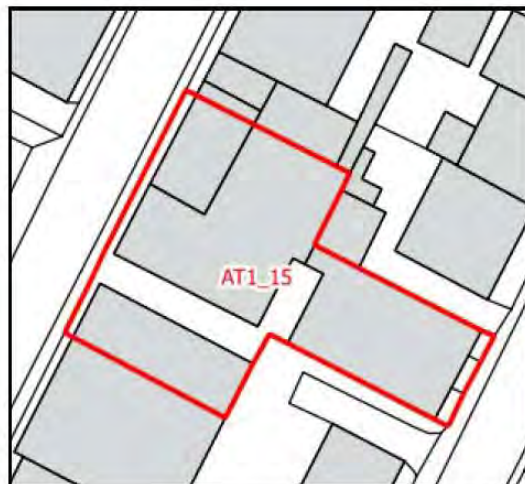
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

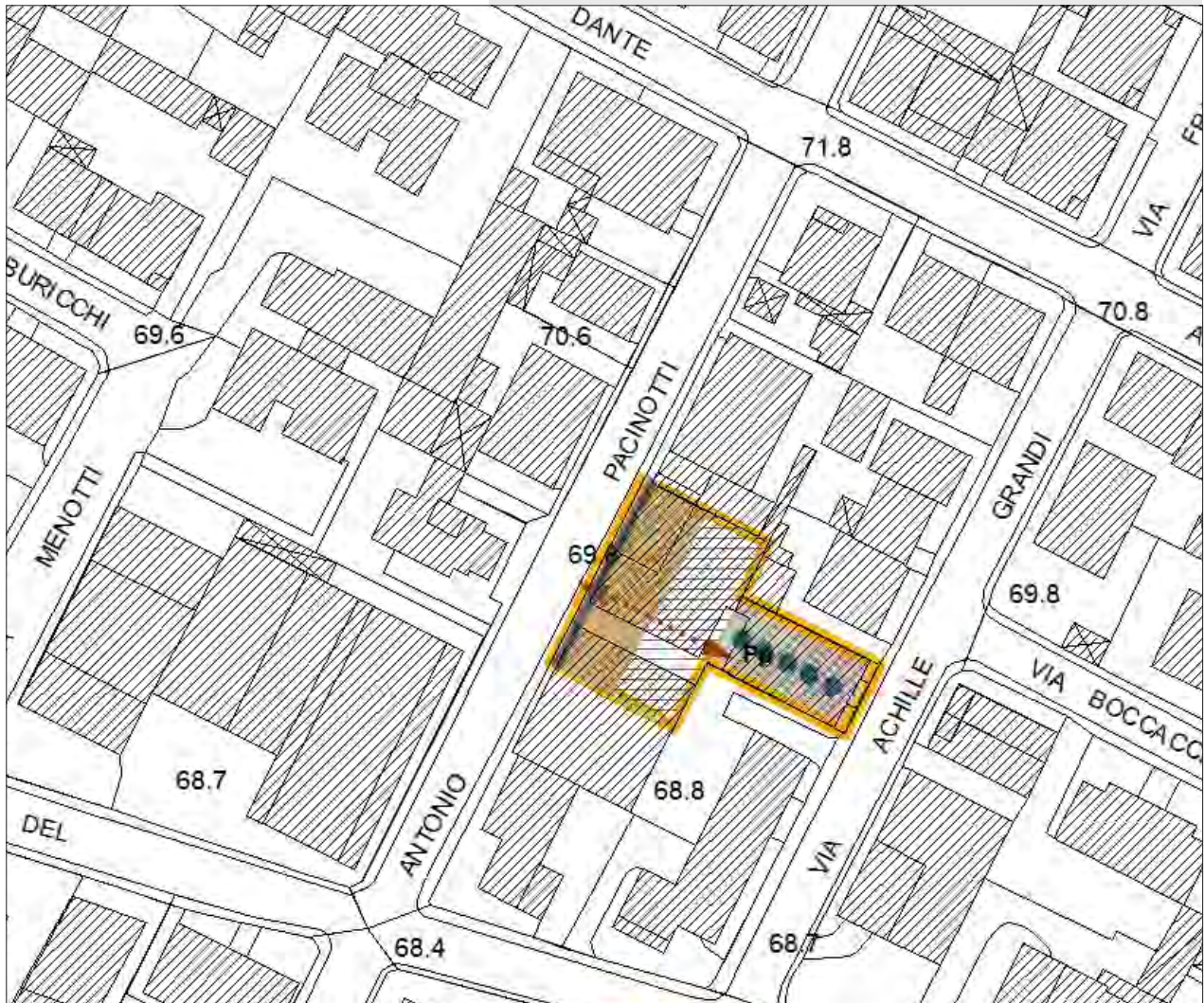
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>						<b>F2s</b>	

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



# AT1.15 Pacinotti



scheda progettuale - scala 1:1000

## 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



# AT 1.16 Lavoro



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

**ubicazione**  
via Del Lavoro

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 4.150  
S.E. esistente stimata mq 2.800

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea B

**Dimensionamento PS**  
RIUSO

# AT 1.16 Lavoro

## Descrizione e obiettivi

La scheda riguarda un'area occupata da una serie di edifici artigianali, che si affacciano su via del Lavoro.

Obiettivo principale degli interventi previsti, e la riqualificazione dell'area attraverso la sostituzione dei manufatti incongrui e il recupero di quelli che invece presentano caratteri tipologici meritevoli di conservazione.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento si suddivide in 5 Unità Minime di Intervento così dimensionate:

### UMI 1

Sostituzione edificio produttivo nel rispetto dei seguenti parametri:

S.E. max 400 mq

Sc = 250 mq

H max 7,5 m (2 piani)

Le aree di pertinenza degli edifici prospicienti lo Stregale devono essere trattate a verde privato.

Deve essere garantita la dotazione minima di parcheggi privati nella quantità prevista dalle nta del PO

### UMI 2

S.E. max 400 mq

Sc = 150 mq

H max 9 m (3 piani)

Deve essere garantita la dotazione minima di parcheggi privati nella quantità prevista dalle nta del PO

### UMI 3 e UMI 4

Recupero dei manufatti produttivi a destinazioni compatibili con il tessuto insediativo di riferimento. Gli interventi di recupero possono comprendere anche operazioni di parziale demolizione; la S.E. demolita può essere recuperata all'interno dei volumi esistenti se l'altezza lo consente.

### UMI 5

Recupero dei manufatti produttivi a destinazioni compatibili con il tessuto insediativo di riferimento.

Gli interventi di recupero devono prevedere la demolizione della porzione di edificio posto lungo il fosso Stregale in modo da ottenere edifici di una profondità massima di 15 ml .

La S.E. demolita può essere recuperata all'interno del volume rimanente se l'altezza lo consente.

### UMI 3, 4 e 5: Dotazione di parcheggi privati

L'ammissibilità degli interventi che comportino l'aumento del carico urbanistico, derivante da cambiamento di destinazione d'uso o da incremento del numero di unità immobiliari, è subordinato al soddisfacimento della dotazione di parcheggi nelle quantità di 1 mq ogni 10 mc di costruzione o nella misura minima di un posto macchina per ogni unità abitativa. Qualora il cambio di destinazione non incrementi il numero di unità immobiliari e la destinazione finale sia residenziale, è consentita la deroga alle disposizioni di cui al precedente comma.

Destinazioni d'uso: Residenza, uffici, servizi e commercio nelle percentuali previste nel tessuto insediativo di appartenenza.

# AT 1.16 Lavoro

## Disposizioni particolari

UMI 1 e 2:

Nella realizzazione dei nuovi edifici devono essere rispettati gli allineamenti previsti nella presente scheda.

UMI 3, 4 e 5:

Gli interventi di recupero devono garantire la conservazione degli elementi tipici dell'architettura industriale, quali le coperture, la serialità dei prospetti prospicienti la viabilità pubblica e le finestrate.

## Modalità di attuazione

UMI 1, 2: Intervento diretto convenzionato

UMI 3, 4, 5: Intervento diretto.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

UMI 1: Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico di almeno 170 mq.

UMI 2: Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico con ingresso da via Del Lavoro di almeno 260 mq.

UMI 4: Realizzazione e cessione di passaggio pedonale di collegamento tra via Del Lavoro e via Cairoli di larghezza pari a ml 1.50.

## Prescrizioni ambientali

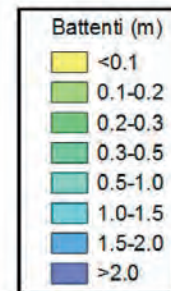
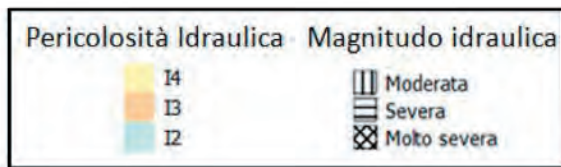
Nell'elaborazione dei progetti dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT 1.16 Lavoro

## 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>F4.2i</b>				<b>F2s</b>	



Il progetto prevede interventi di demolizione e ricostruzione con diminuzione complessiva della superfici coperta per percentuali dell'ordine del 25%.

La realizzazione dei nuovi edifici è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza, ex art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018. Il battente per Tr200 è dell'ordine dei 10 centimetri. Il non aggravio nelle aree circostanti è garantito dalla riduzione della superficie coperta rispetto allo stato attuale.

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.

# AT 1.16 Lavoro



scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA, PUC, IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	Pp parcheggio pubblico
n. lotti di intervento	visuali libere	Ppr parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	Pz piazze
edifici da demolire	filari alberati	Ps campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	Vg verde pubblico	Ss servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	Vo orti urbani	Sb istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Vc verde complementare	Sr servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	Vpr verde privato	Sh assistenza socio sanitaria
area da cedere	Vpa parco agricolo	St servizi tecnici/tecnologici

# AT1.17 Mazzini



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

**Ubicazione**  
via Mazzini

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 3.260

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea B

**Dimensionamento PS**  
Nuova costruzione

# AT1.17 Mazzini

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area di completamento edilizio situata lungo via Mazzini, prospiciente il fosso Stregale, nella parte est di Montemurlo capoluogo.

L'intervento è principalmente finalizzato alla realizzazione di un ampio parcheggio pubblico alberato a servizio dell'area residenziale.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

S.E. max mq 500

Sc max = mq 380

H max 7,5

Ros = 60% Sf

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle nta del PO.

Destinazione d'uso; residenza.

## Modalità di attuazione

Intervento diretto convenzionato.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

I soggetti attuatori dovranno provvedere alla:

- Realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico alberato e di una fascia di verde pubblico lungo il torrente Stregale, per una superficie complessiva di almeno mq 985.
- Cessione e sistemazione del lotto triangolare posto tra il fosso stregale e via del Lavoro.

## Prescrizioni paesaggistiche

In considerazione della collocazione dell'area di intervento, situata lungo una frangia urbana, l'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche adeguate, ponendo particolare attenzione alle sistemazioni delle aree di margine, a contatto con l'area rurale. A questo scopo si dovranno prevedere sui confini est e sud del lotto, filari alberati, siepi e fasce arboree in modo da qualificare maggiormente il margine urbano e assicurare l'integrazione paesaggistica fra il nuovo intervento e il territorio rurale.

## Prescrizioni ambientali

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

# AT1.17 Mazzini

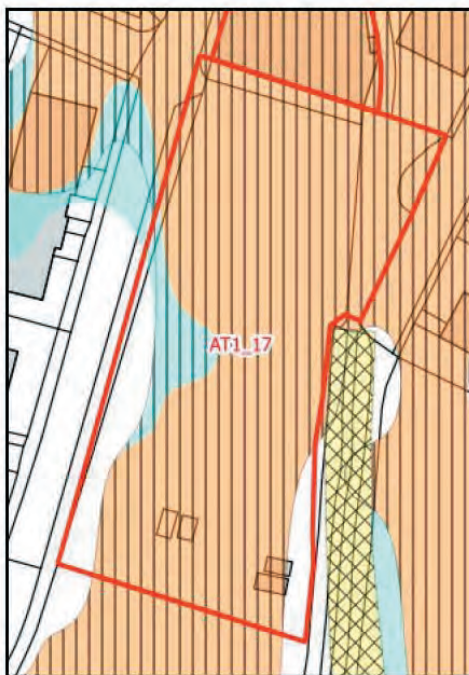
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>	<b>F2i</b>	<b>F4.1i</b>				<b>F2s</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

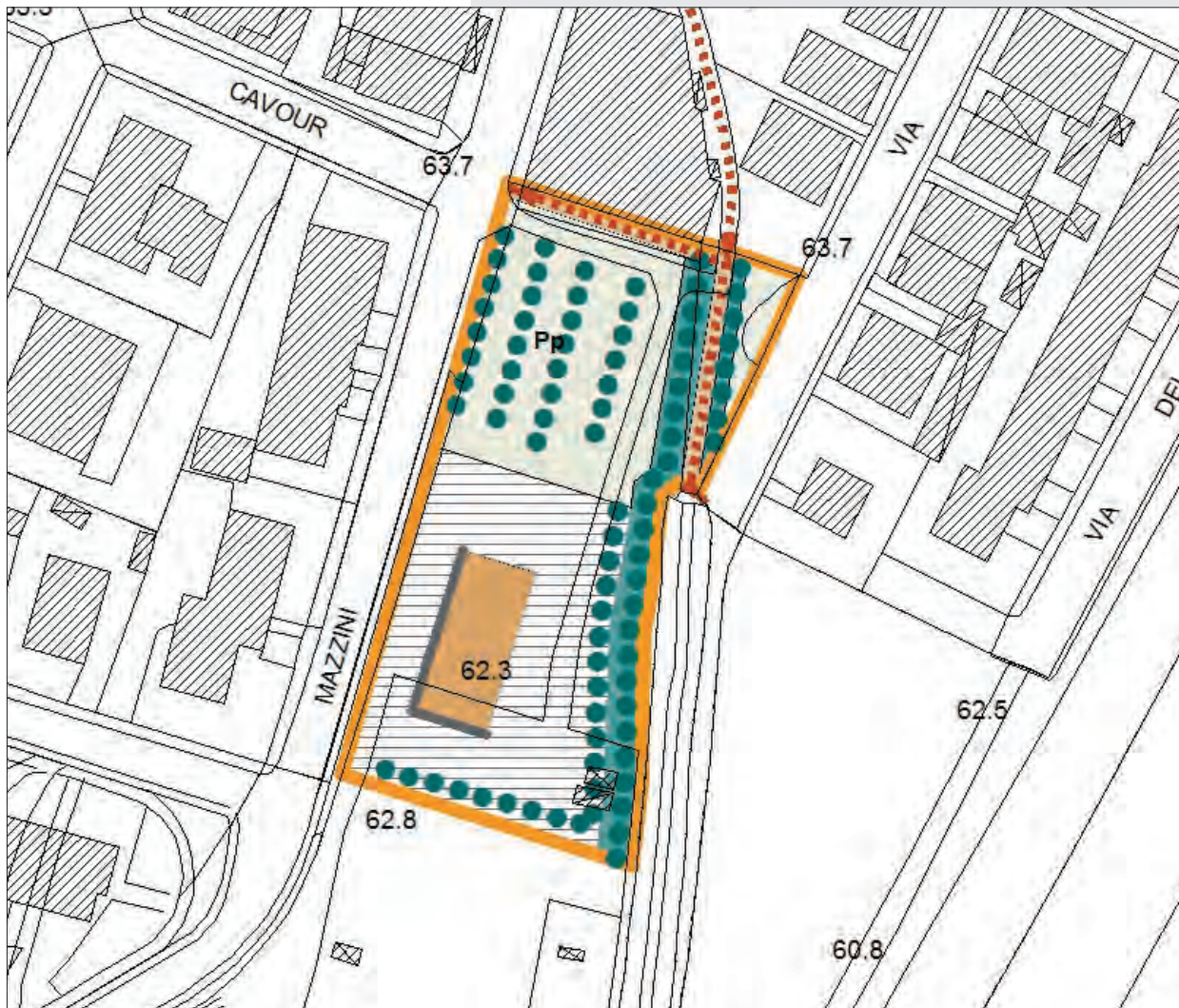


La realizzazione degli interventi è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza ex art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018 e senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree. Data l'entità dei battenti (dell'ordine dei 10 centimetri) e la superficie 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 Intervento Diretto Convenzionato. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini. A titolo indicativo il progetto dovrà garantire la trasparenza idraulica tramite l'esecuzione di recinzioni permeabili ed evitando ristagni di acqua in aree intercluse. 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 LR 41/2018.

In fase attuativa dovranno comunque essere individuate misure preventive atte a regolare 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.



# AT1.17 Mazzini



scheda progettuale - scala 1:1000

## 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

# AT1.18 La Querce



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

**Ubicazione**  
via La Querce

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 107.450

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea E

**Dimensionamento PS**  
Nuova edificazione

**Atti urbanistici vigenti**  
PUC approvato con DCC 21 del 05/06/2015

# AT1.18 La Querce

## Descrizione e obiettivi

La scheda riguarda il centro ippico situato in loc. La Querce, posto a cavallo del Torrente Stregale, ad est del capoluogo; ad ovest dell'area di intervento, si trova un edificio di antico impianto che è stato ristrutturato e che ospita alcune stalle, il centro direzionale del maneggio e gli spogliatoi.

L'area è stata già interessata da alcuni interventi e nel 2015 è stato approvato un progetto unitario convenzionato – PUC (DCC 21 del 05/06/2015), indicato sulle tavole di PO, che prevede la realizzazione di alcune strutture e sistemazioni (maneggi coperti fino ad un massimo di mq 2000, stalle e locali per il rimessaggio, fino ad un massimo di mq 700 e campi di gara per concorsi ippici), a fronte di alcune cessioni di aree funzionali al completamento dell'urbanizzazione (parcheggi, collegamenti viari e ciclo pedonali) di un insediamento prevalentemente residenziale, denominato "Mulino" posto a nord-est del centro ippico.

La presente scheda conferma quanto previsto dal PUC approvato e convenzionato e prevede, a nord dell'attuale maneggio, un ulteriore ampliamento delle attrezzature del centro, potenziando anche la scuola di ippoterapia.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento prevede la seguente disciplina:

- sull'edificio esistente di antico impianto, sono ammesse le categorie di intervento previste dalle nta del PO, per gli "edifici di classe 3";
  - realizzazione delle attrezzature previste dal PUC approvato con DCC 21 del 5/6/2015
  - realizzazione di ulteriori attrezzature e servizi secondo i seguenti parametri:
    - Maneggio coperto: 800 mq
    - Girello coperto: 320 mq
    - Copertura delle Scuderie: 500 mq
- E' ammessa inoltre la realizzazione di:
- Box cavalli provvisori (area A): n. 100 box 3x3 , corrispondenti a circa 900 mq
  - Parcheggio di relazione, per 150 posti auto per eventi, corrispondente a circa 3800 mq.

Destinazione d'uso: Servizi sportivi privati (Maneggio); nell'edificio classificato sono ammesse inoltre funzioni a carattere ricettivo e di somministrazione.

## Modalità di attuazione

- Attuazione del PUC approvato con DCC 21 del 5/6/2015
- Nuovo Progetto unitario convenzionato, per la realizzazione delle ulteriori attrezzature e servizi sopra indicate.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

L'attuazione delle ulteriori attrezzature e servizi previsti dalla presente scheda, da assoggettare alla presentazione di un nuovo PUC, sarà condizionata alla previa realizzazione e cessione di quanto disposto dal PUC approvato con DCC 21 del 5/6/2015 e convenzionato in data 8/6/2015.

Nel nuovo PUC dovranno essere previsti:

- la realizzazione di una pista ciclo-pedonali, su aree già pubbliche, nel tratto via Circonvallazione-via Selvavecchia.
- la cessione di un' area, pari a circa 2900 mq, in altra zona da concordare con A. C.

## Prescrizioni paesaggistiche e disposizioni particolari

Le nuove strutture dovranno integrarsi con il paesaggio rurale e pertanto dovranno essere realizzate in legno.

# AT1.18 La Querce

Il posizionamento delle attrezzature dovrà tener conto dei varchi visuali da preservare. Si potrà altresì valutare l'opportunità di predisporre delle schermature verdi, soprattutto nel caso delle aree di sosta, ed impiegare piantumazioni vegetali di specie autoctone e materiali coerenti con il contesto rurale per ottenere un corretto inserimento degli edifici.

Il parcheggio di relazione, per 150 posti, destinato ad accogliere i visitatori in occasione di eventi speciali, dovrà essere realizzato in terra battuta, con eventuali porzioni in stabilizzato e comunque utilizzando tecniche e materiali ecocompatibili.

Nella realizzazione delle strutture si dovrà tendere alla conservazione degli elementi tipici del paesaggio agrario ancora integri (sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, formazioni arboree di ripa, ecc.) e privilegiare tecniche a basso impatto ambientale (uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali).

Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con materiali vegetali e dovranno tener conto della percorribilità delle aree.

## Prescrizioni ambientali

Nell'elaborazione del piano attuativo dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

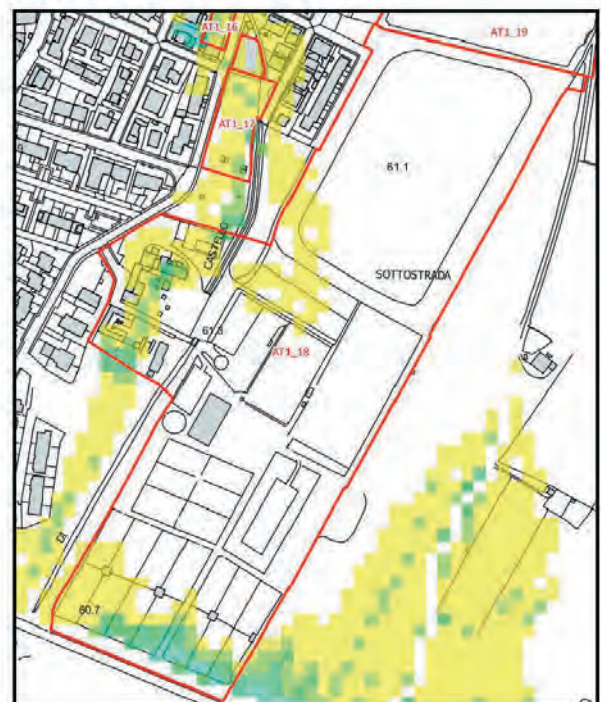
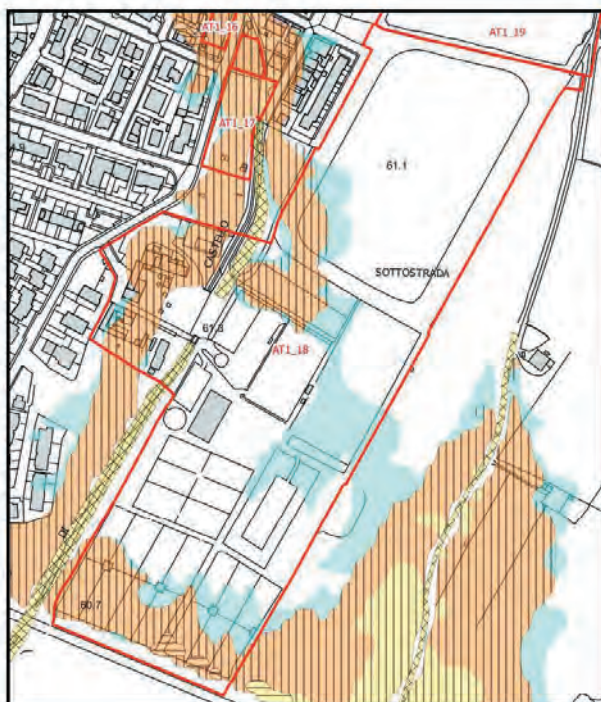
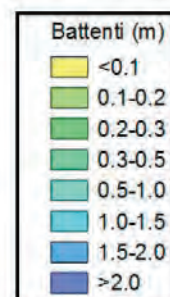
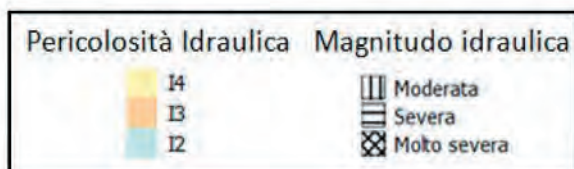
Per quanto riguarda gli aspetti valutativi si deve far riferimento alla specifica scheda di valutazione VAS, riportata nell'elaborato QV01 - Rapporto ambientale del PO.

# AT1.18 La Querce

## 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:

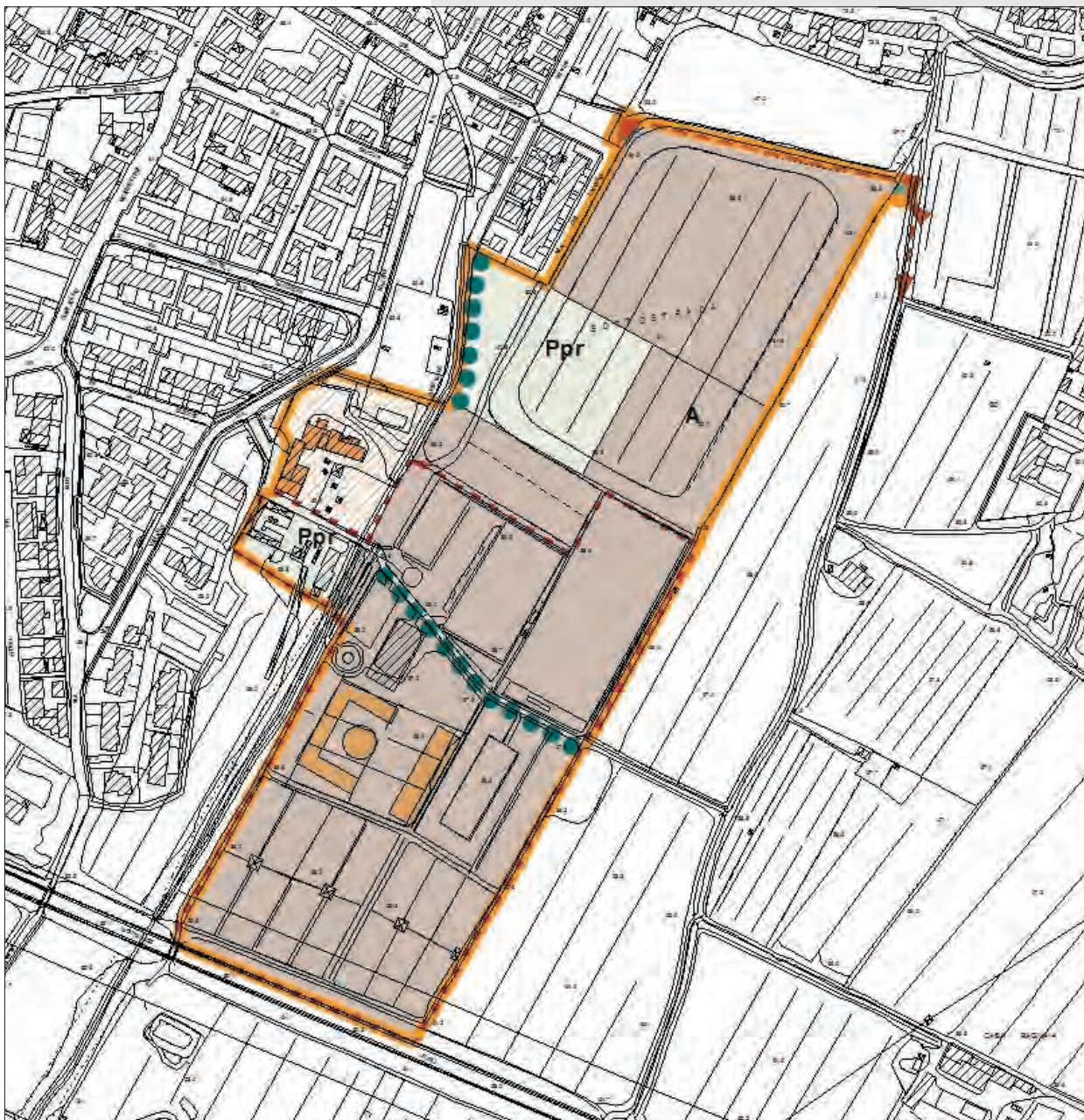
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>	<b>F2i</b>	<b>F4.4i</b>	<b>F4.4i</b>			<b>F2s</b>	



La realizzazione degli interventi è prevista nelle aree del comparto con pericolosità I1 e I2.

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.

# AT1.18 La Querce



scheda progettuale - scala 1:4000

## Legenda

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

# AT 1.19 San Carlo



Ortofoto 2016



## UTOE 1 - Montemurlo

**ubicazione**  
via Montalese

### Dati dimensionali

Area di intervento mq **17.000**  
S.E. esistente stimata mq **5580**

### 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 sovrapposizioni di epoca cinquecentesca, fiancheggiato da edifici coloniali 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-pedonale.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Il dimensionamento dell'intero intervento è determinato come segue:

### UMI 1

Recupero della S.E. esistente, pari a circa 630 mq, con possibilità di interventi di sostituzione edilizia a parità di S.E., prevedendo come destinazione d'uso la residenza.

E' prevista la demolizione degli edifici individuati nell'estratto progettuale con apposito segno grafico (bordo nero), per una sup. complessiva di circa 940 mq.

### UMI 2

Recupero della S.E. esistente, pari a circa 1585 mq, consentendo le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- attività espositive e culturali;
- attività turistico - ricettive
- attività direzionali e di servizio, escluso la sottocategoria D2
- attrezzature di uso pubblico, limitatamente a servizi ricreativi;
- attività commerciali, limitatamente ad esercizi di vicinato o somministrazione.

E' prevista la demolizione di porzione dell'edificio (ultimo piano, individuato nell'estratto progettuale con apposito segno grafico(bordo nero)).

### UMI 3

Demolizione degli edifici individuati nell'estratto progettuale con apposito segno grafico (bordo nero), per una sup. complessiva di circa 1135 mq. e ricostruzione di un nuovo edificio residenziale con tipologia simile al vecchio fienile, con una S.E. di 900 mq, h max 2 piani fuori terra + seminterrato.

## Facoltà edificatorie e criteri di intervento

A fronte della realizzazione degli interventi previsti per ciascuna delle suddette UMI e delle urbanizzazioni ad esse collegate, sarà possibile realizzare tre nuovi interventi residenziali, per una S.E complessiva di 3200 mq, come riportati di seguito.

Area di atterraggio A1 - RICASOLI (collegata alla UMI 1)

S.E. max 800 mq

Sc 350 mq

H max 10 m

Area di atterraggio A2 - DE NICOLA (collegata alla UMI 3)

S.E. max 900 mq

Sc 450 mq

H max 7,5 m



# AT 1.19 San Carlo

Area di atterraggio A3 - ISEO (collegata alla UMI 3)

S.E. max 1500 mq

Sc 600 mq

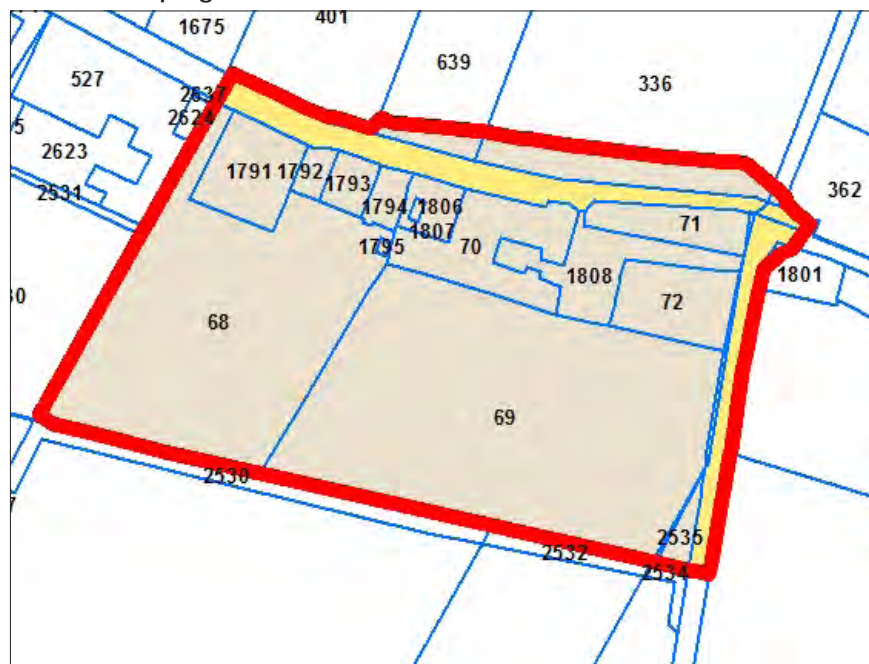
H max 10 m

## Modalità di attuazione

UMI 1 - PUC - progetto unitario convenzionato

UMI 2 - Piano attuativo di iniziativa privata

UMI 3 - PUC- progetto unitario convenzionato



## Opere e attrezzature di interesse pubblico

L'attuazione dell'intervento sul complesso di San Carlo è subordinata alla realizzazione e cessione delle seguenti opere:

### UMI 1

realizzazione e cessione di uno spazio pubblico (piazza, marciapiede ciclopedonale e parcheggi), con affaccio sull'area agricola posta a sud, per una sup. di circa 700 mq;

### UMI 2

realizzazione e cessione di un percorso ciclopedonale ( a sud e a ovest della AT) per una estensione di circa 290 ml.

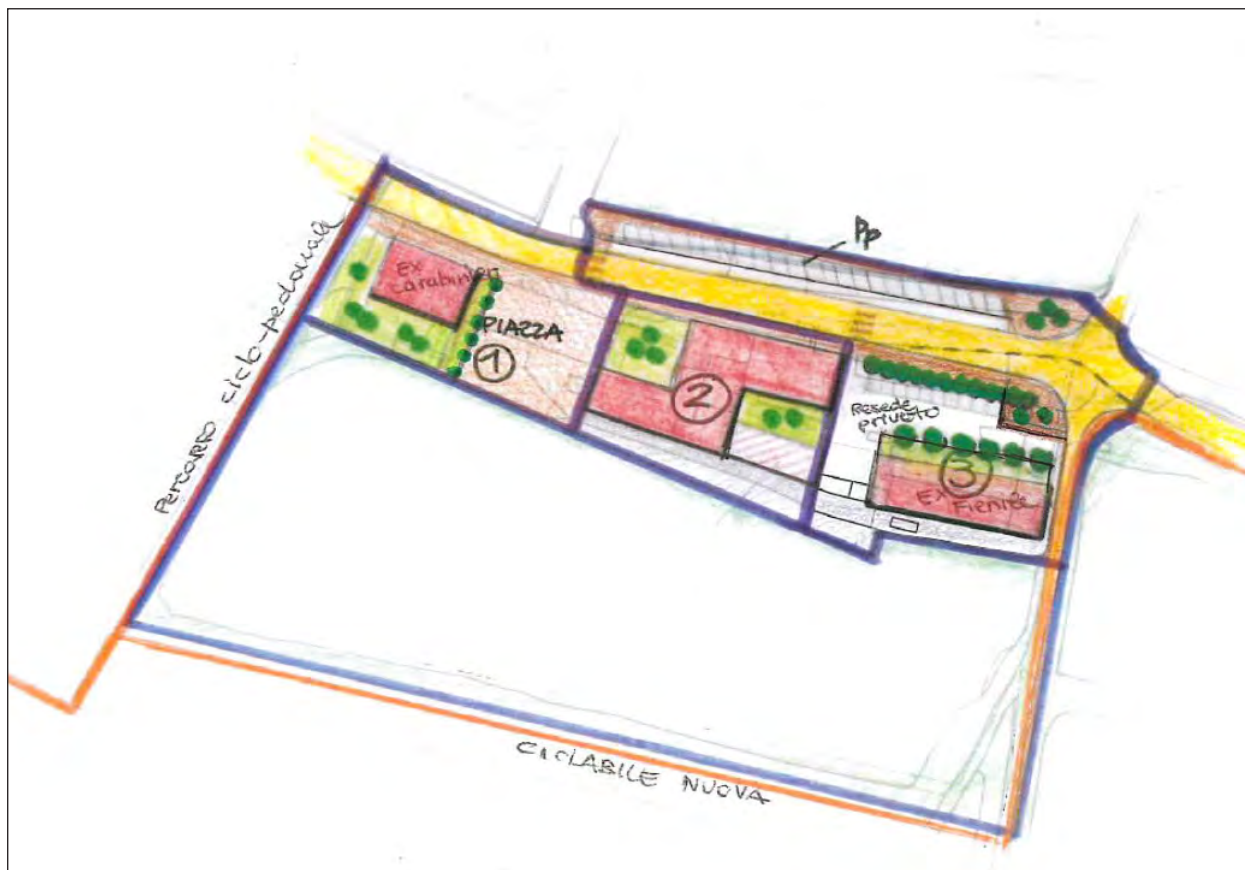
### UMI 3

- rettificazione e allargamento del tracciato stradale e realizzazione di parcheggi pubblici, per una sup. complessiva di circa 1670 mq;

- realizzazione del nuovo muro a retta, lungo via Montalese, per una estensione di circa 110 ml;

- realizzazione del nuovo marciapiede lungo via Montalese (porzione relativa alle UMI 2 e 3), comprensivo di uno spazio attrezzato in corrispondenza dell'incrocio con via Selvavecchia per una sup. complessiva di circa mq 340.

# AT 1.19 San Carlo



Rappresentazione figurata dell'area di trasformazione di San Carlo

Per quanto riguarda i 3 nuovi interventi residenziali, dovranno essere realizzati:

- a) area A1 - Ricasoli: realizzazione e cessione di parcheggio pubblico alberato di circa 1700 mq;
- b) area A2 - De Nicola:
  - nuovo collegamento viario tra via Ricasoli e via De Nicola, e cessione dei sedimi stradali di competenza;
  - nuovo parcheggio pubblico, posto a est del giardino comunale esistente, per circa 570 mq;
- c) area A3 - Iseo:
  - sistemazione e allargamento stradale di via Iseo, per il tratto di competenza e realizzazione di un parcheggio pubblico lungo strada per circa 10 posti auto;
  - sistemazione, secondo quanto verrà indicato dalla AC, del percorso pedonale di accesso al giardino pubblico "dialoghi di Pace" fino all'imbocco con via La Querce; il percorso dovrà avere una larghezza di circa 4 ml;
  - cessione e sistemazione dell'area individuata con specifica simbologia dalla scheda, corrispondente ad una fascia di 4 mt. dal piede dell'argine del torrente Stregale, destinata a verde pubblico (Vg) e dalla restante fascia verde individuata come AF - ambito di pertinenza fluviale, per una superficie complessiva di circa 550 mq di area pubblica;
  - cessione dell'area verde posta presso via Ricasoli che costeggia la pista ciclabile, per circa 340 mq.

Le quantità sopra riportate costituiscono riferimenti indicativi, finalizzati alle verifiche urbanistiche complessive riguardanti la AT1-19, comprensiva delle aree di atterraggio A1, A2 e A3; i quantitativi effettivi degli spazi pubblici e privati saranno determinati dal progetto di dettaglio che riguarderà le varie UMI.

## Disposizioni particolari

Sugli edifici classificati (UMI 2), 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

# AT 1.19 San Carlo

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.

## 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 tre aree di "atterraggio", A1 A2 e A3, sopra riportate, 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 degli strumenti attuativi dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle NTA del PO, "Prescrizioni ambientali".

In particolare nelle nuove aree di "atterraggio" A1, A2 e A3:

- dovrà essere mantenuto almeno il 20-25% della superficie fondiaria a verde piantumato e ove possibile si dovranno utilizzare pavimentazioni drenanti;

- in relazione al risparmio energetico, dovrà essere rispettato quanto previsto al paragrafo 1.3, Fabbisogno energetico del suddetto art. 10 delle NTA del PO e all'art. 26 del D.Lgs. 199/2021, tenendo anche presente che dal 1 gennaio 2021 è obbligatorio che in nuovi edifici rientrino tra quelli a fabbisogno di energia quasi zero (NZEB).

- in relazione al risparmio idrico, dovrà essere rispettato quanto previsto al comma 1.2 Approvvigionamenti e scarichi idrici del suddetto art. 10 delle NTA del PO, e all'art. 11 del Regolamento 26 maggio 2008.

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

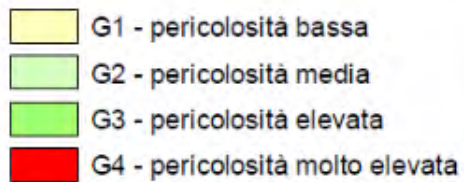
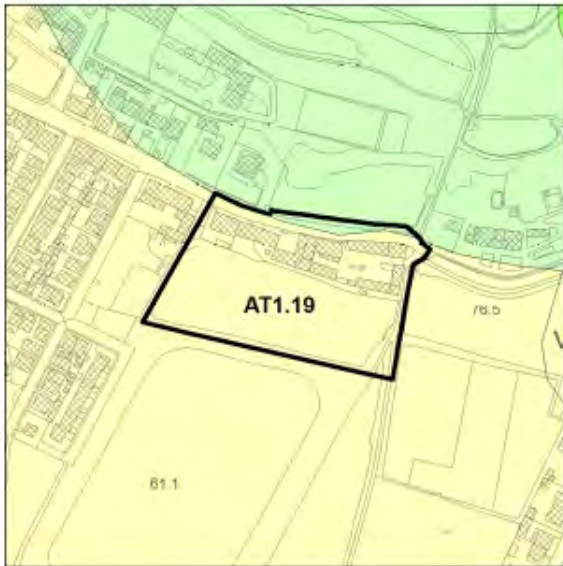
# AT 1.19 San Carlo

## Pericolosità idraulica, geologica e sismica

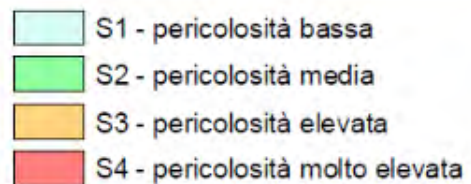
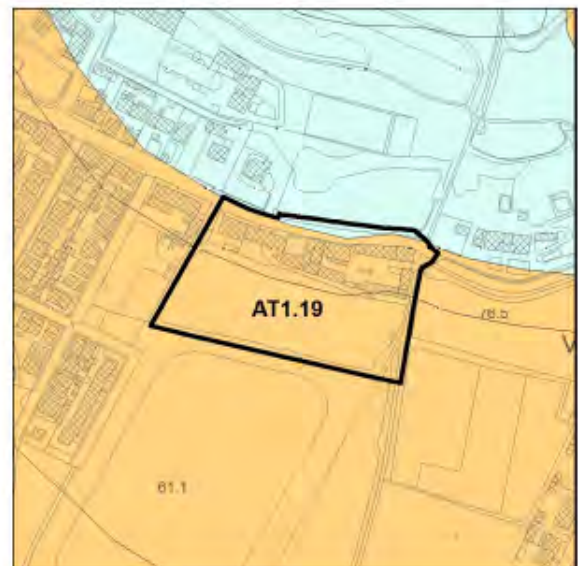
In questo caso la pericolosità e la fattibilità dell'intervento è articolata per ciascuna area interessata dalla trasformazione: complesso storico di San Carlo e le tre aree di "atterraggio" A1, A2 e A3 che ospiteranno le volumetrie recuperate dal complesso storico.

### Pericolosità geologica, idraulica e sismica (San Carlo)

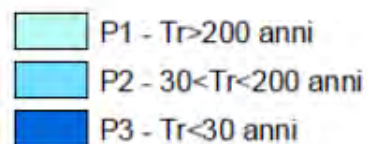
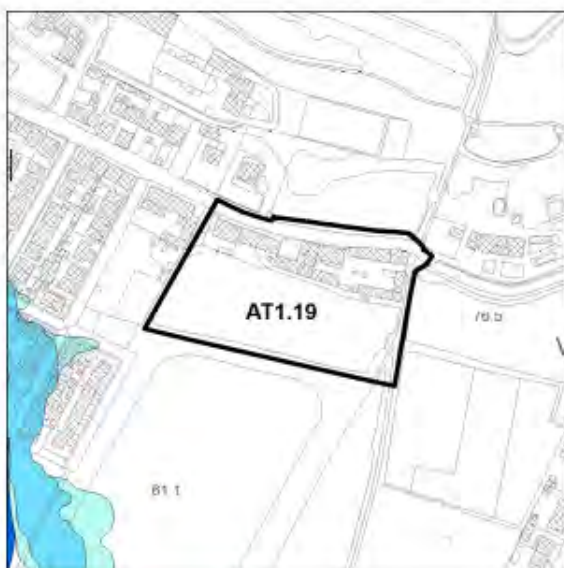
Pericolosità geologica: G1  
Pericolosità PAI: non presente



Pericolosità sismica: S3



Pericolosità da alluvione: non presente



# AT 1.19 San Carlo

## Criteria di fattibilità geologica, idraulica e sismica

**Fattibilità in relazione agli aspetti geologici:** l'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR.n.1/R/22 e NTC di cui al D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione in relazione alla tipologia ed alle dimensioni delle nuove strutture.

**Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici:** l'intera area di intervento non è soggetta ad alluvioni frequenti (30 anni) nè poco frequenti (200 anni) ; inoltre non è risultata interessata dall'evento alluvionale del 2 Novembre 2023.

**Fattibilità in relazione agli aspetti sismici:** in sede di redazione del Progetto Unitario Convenzionato, oltre alle indagini geognostiche previste dal D.M.17/01/2018 e dal DPGR.n.1/R/22, sono da realizzare adeguate indagini geofisiche costituite da profili sismici a rifrazione e/o profili MASW e/o prove sismiche in foro, finalizzate a definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti per la valutazione dell'entità del contrasto di impedenza sismica tra i terreni di copertura ed il substrato rigido, ai fini della verifica dell'entità di eventuali fenomeni di amplificazione sismica in superficie.

**Problematiche idrogeologiche:** la zona di intervento è esterna alle zone con grado di vulnerabilità "alto" e "medio-alto" così come individuate nella G\_07.1 – "Carta idrogeologica" del Piano Strutturale.

### Difesa dagli effetti dei fenomeni di precipitazioni intense e concentrate (flash flood)

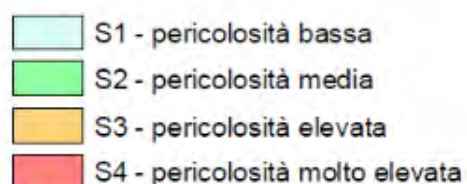
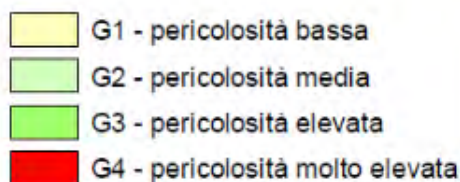
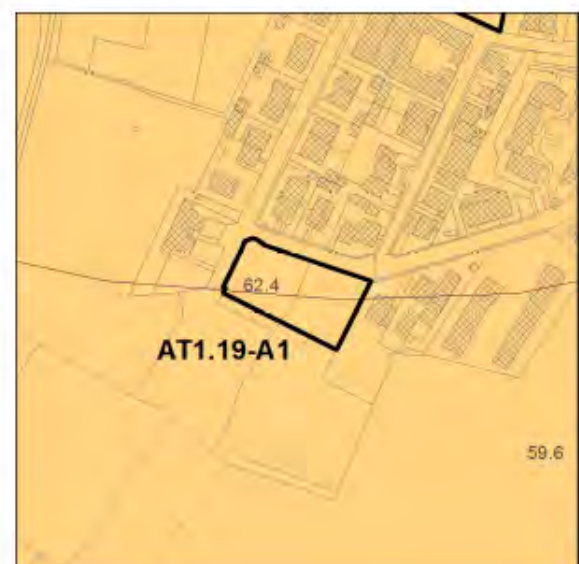
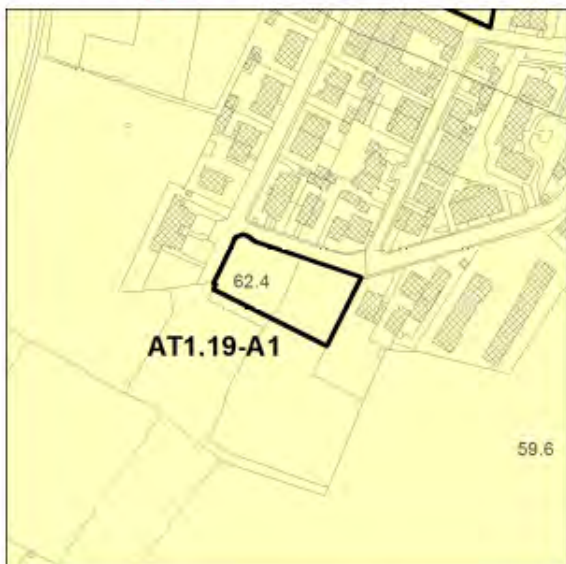
In riferimento alla pericolosità molto elevata così come individuata dal PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale si dovranno prevedere accorgimenti progettuali e/o sistemi di difesa locale che rendano impermeabili i piani terreno rispetto al verificarsi di occasionali allagamenti dovuti alle precipitazioni intense e concentrate.

### Area di atterraggio A1:

#### Pericolosità geologica, idraulica e sismica

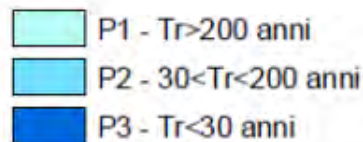
Pericolosità geologica: G1  
Pericolosità PAI: non presente

Pericolosità sismica: S3



# AT 1.19 San Carlo

Pericolosità da alluvione: non presente



## Criteria di fattibilità geologica, idraulica e sismica

**Fattibilità in relazione agli aspetti geologici:** l'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR.n.1/R/22 e NTC di cui al D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione in relazione alla tipologia ed alle dimensioni delle nuove strutture.

**Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici:** l'intera area di intervento non è soggetta ad alluvioni frequenti (30 anni) nè poco frequenti (200 anni); inoltre non è risultata interessata dall'evento alluvionale del 2 Novembre 2023. L'intervento ricade comunque all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali di cui all'art.14 della LR.n.41/18 per cui sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale che dovrà essere aggiornato entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo.

**Fattibilità in relazione agli aspetti sismici:** in sede di redazione del Progetto Unitario Convenzionato, oltre alle indagini geognostiche previste dal D.M.17/01/2018 e dal DPGR.n.1/R/22, sono da realizzare adeguate indagini geofisiche costituite da profili sismici a rifrazione e/o profili MASW e/o prove sismiche in foro, finalizzate a definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti per la valutazione dell'entità del contrasto di impedenza sismica tra i terreni di copertura ed il substrato rigido, ai fini della verifica dell'entità di eventuali fenomeni di amplificazione sismica in superficie.

**Problematiche idrogeologiche:** la zona di intervento è esterna alle zone con grado di vulnerabilità "alto" e "medio-alto" così come individuate nella G\_07.1 – "Carta idrogeologica" del Piano Strutturale.

## Difesa dagli effetti dei fenomeni di precipitazioni intense e concentrate (flash flood)

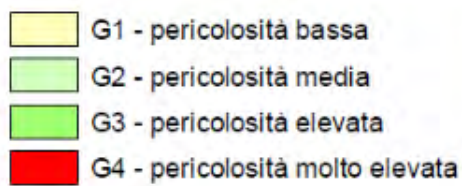
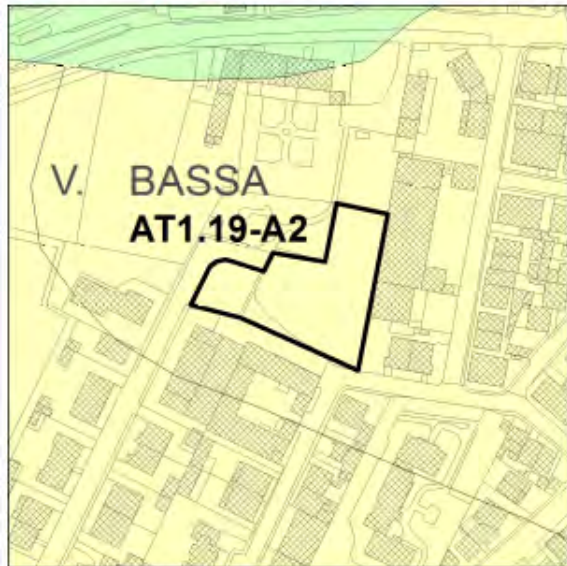
In riferimento alla pericolosità molto elevata così come individuata dal PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale si dovranno prevedere accorgimenti progettuali e/o sistemi di difesa locale che rendano impermeabili i piani terreno rispetto al verificarsi di occasionali allagamenti dovuti alle precipitazioni intense e concentrate.

# AT 1.19 San Carlo

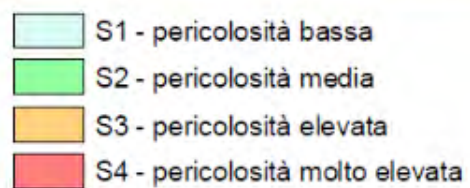
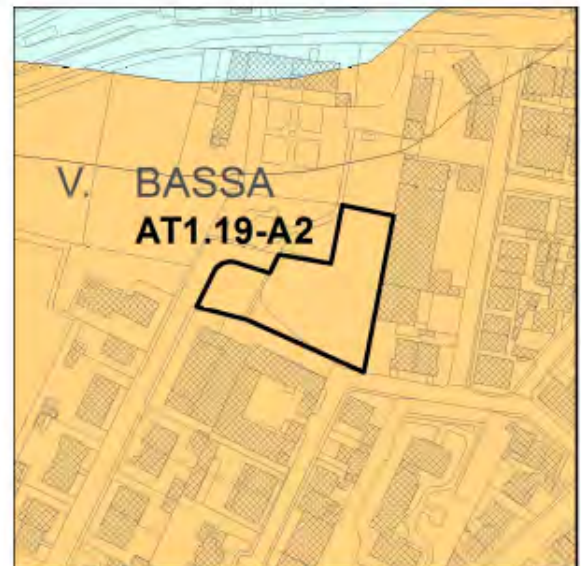
## Area di atterraggio A2:

### Pericolosità geologica, idraulica e sismica

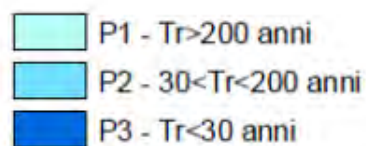
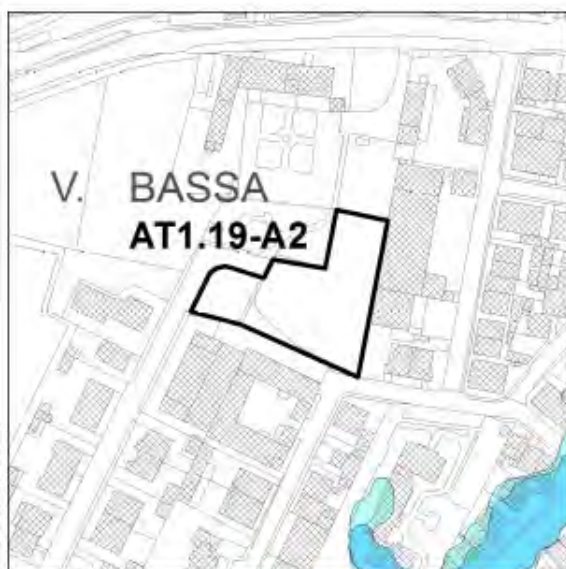
Pericolosità geologica: G1  
Pericolosità PAI: non presente



Pericolosità sismica: S3



Pericolosità da alluvione: non presente



# AT 1.19 San Carlo

## Criteria di fattibilità geologica, idraulica e sismica

**Fattibilità in relazione agli aspetti geologici:** l'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR.n.1/R/22 e NTC di cui al D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione in relazione alla tipologia ed alle dimensioni delle nuove strutture.

**Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici:** l'intera area di intervento non è soggetta ad alluvioni frequenti (30 anni) nè poco frequenti (200 anni); inoltre non è risultata interessata dall'evento alluvionale del 2 Novembre 2023. L'intervento ricade comunque all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali di cui all'art.14 della LR.n.41/18 per cui sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale che dovrà essere aggiornato entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo.

**Fattibilità in relazione agli aspetti sismici:** in sede di redazione del Progetto Unitario Convenzionato, oltre alle indagini geognostiche previste dal D.M.17/01/2018 e dal DPGR.n.1/R/22, sono da realizzare adeguate indagini geofisiche costituite da profili sismici a rifrazione e/o profili MASW e/o prove sismiche in foro, finalizzate a definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti per la valutazione dell'entità del contrasto di impedenza sismica tra i terreni di copertura ed il substrato rigido, ai fini della verifica dell'entità di eventuali fenomeni di amplificazione sismica in superficie.

**Problematiche idrogeologiche:** la zona di intervento è esterna alle zone con grado di vulnerabilità "alto" e "medio-alto" così come individuate nella G\_07.1 – "Carta idrogeologica" del Piano Strutturale.

### **Difesa dagli effetti dei fenomeni di precipitazioni intense e concentrate (flash flood)**

In riferimento alla pericolosità molto elevata così come individuata dal PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale si dovranno prevedere accorgimenti progettuali e/o sistemi di difesa locale che rendano impermeabili i piani terreno rispetto al verificarsi di occasionali allagamenti dovuti alle precipitazioni intense e concentrate.



# AT 1.19 San Carlo

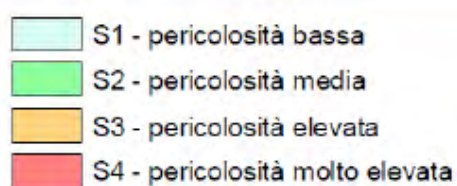
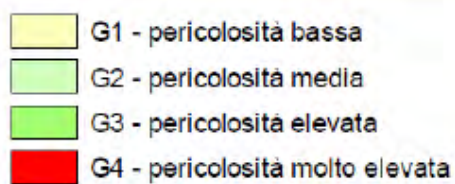
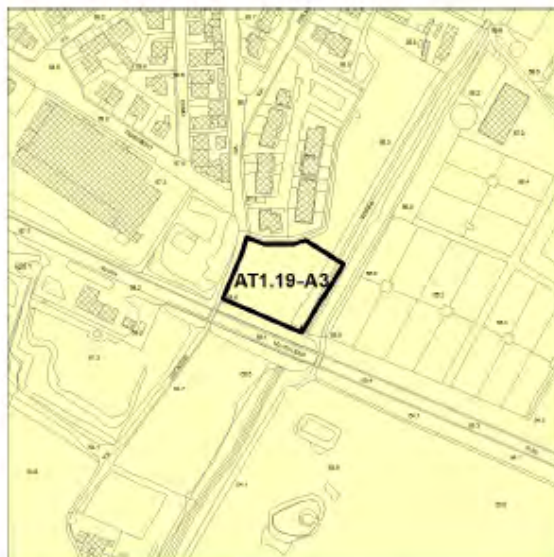
## Area di atterraggio A3:

Pericolosità geologica, idraulica e sismica

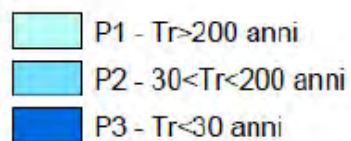
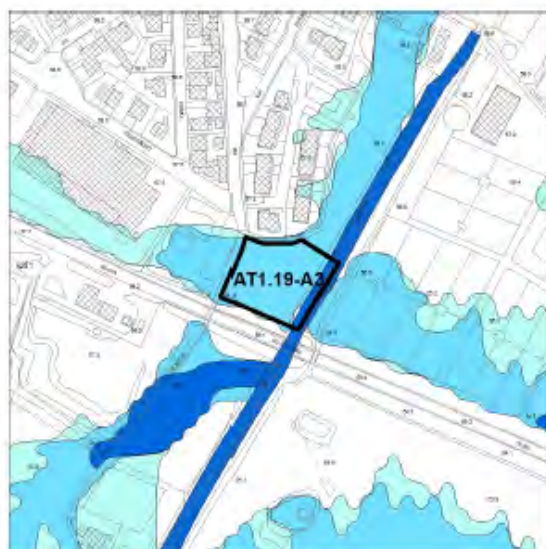
Pericolosità geologica: G1

Pericolosità PAI: non presente

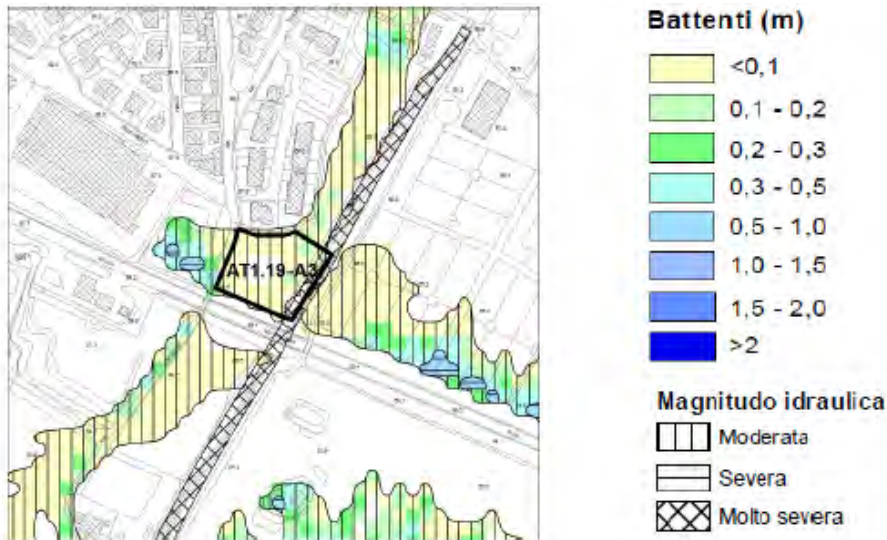
Pericolosità sismica: S3



Pericolosità da alluvione: P2



# AT 1.19 San Carlo



## Criteria di fattibilità geologica, idraulica e sismica

**Fattibilità in relazione agli aspetti geologici:** l'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR.n.1/R/22 e NTC di cui al D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione in relazione alla tipologia ed alle dimensioni delle nuove strutture.

**Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici:** l'area di intervento è soggetta ad alluvioni poco frequenti ( $T_r=200$  anni) ed è caratterizzata dalla possibilità del verificarsi di un battente idraulico fino a 10 cm. con magnitudo idraulica moderata. Tali condizioni sono confermate anche a seguito dell'evento alluvionale del 2 Novembre 2023 durante il quale la zona oggetto di intervento non è risultata interessata da allagamenti. L'intervento ricade comunque all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali di cui dall'art.14 della LR.n.41/18 per cui sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale che dovrà essere aggiornato entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo. In riferimento alla presenza del Fosso Stregale che scorre sul limite orientale dell'area di intervento qualsiasi elemento strutturale che possa comportare ingombro a terra con conseguente ostacolo al deflusso delle acque ed alla percorribilità dei mezzi per la manutenzione del corso d'acqua, dovrà essere posto esternamente alla fascia di rispetto dei 10 metri dal piede dell'argine nel rispetto dell'art.3 della LR.n.41/18.

L'attuazione dell'intervento passerà attraverso una fase attuativa nella quale dovranno essere definite e rappresentate le modalità di messa in sicurezza delle nuove strutture edilizie che potranno essere sopraelevate rispetto al piano di campagna di una quota pari al battente atteso di 10 cm. oltre il franco di sicurezza di 30 cm., senza produrre aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini secondo quanto indicato all'art.48 delle NTA del PO. Le soluzioni per il non aggravio del carico idraulico dovuto al nuovo insediamento, che potranno consistere nella realizzazione di manufatti interrati e/o reti infrastrutturali opportunamente dimensionate e/o utilizzo delle superfici permeabili a verde per lo stoccaggio temporaneo dei volumi di esondazione, dovranno inoltre essere dimensionate tenendo conto anche del principio dell'invarianza idraulica rispetto all'uso del suolo attuale del lotto, quantificando i volumi di acque meteoriche intercettati dalle nuove superfici impermeabili che andranno temporaneamente stoccati e successivamente rilasciati al fine di non produrre un aggravio del carico idraulico nelle aree circostanti.

# AT 1.19 San Carlo

Per quanto riguarda la viabilità interna, i piazzali ed i parcheggi, potranno essere realizzati ai sensi del punto 2 dell'articolo 13 della L.R.n.41/2018, posto che l'altezza del battente idraulico e la magnitudo idraulica sono tali da non superare le condizioni di rischio medio R2. In fase attuativa dovranno comunque essere individuate misure preventive atte a regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali per garantire la massima sicurezza degli utenti. Eventuali parcheggi interrati potranno essere realizzati alle condizioni di cui al comma 5 dell'art.11 della L.R.n.41/2018.

**Fattibilità in relazione agli aspetti sismici:** in sede di redazione del Progetto Unitario Convenzionato, oltre alle indagini geognostiche previste dal D.M.17/01/2018 e dal DPGR.n.1/R/22, sono da realizzare adeguate indagini geofisiche costituite da profili sismici a rifrazione e/o profili MASW e/o prove sismiche in foro, finalizzate a definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti per la valutazione dell'entità del contrasto di impedenza sismica tra i terreni di copertura ed il substrato rigido, ai fini della verifica dell'entità di eventuali fenomeni di amplificazione sismica in superficie.

**Problematiche idrogeologiche:** la zona di intervento è esterna alle zone con grado di vulnerabilità "alto" e "medio-alto" così come individuate nella G\_07.1 – "Carta idrogeologica" del Piano Strutturale.

**Difesa dagli effetti dei fenomeni di precipitazioni intense e concentrate (flash flood)**

In riferimento alla pericolosità molto elevata così come individuata dal PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale si dovranno prevedere accorgimenti progettuali e/o sistemi di difesa locale che rendano impermeabili i piani terreno rispetto al verificarsi di occasionali allagamenti dovuti alle precipitazioni intense e concentrate.

**Difesa dagli effetti del fenomeno della subsidenza**

L'area oggetto di intervento è ricompresa in parte negli areali soggetti a subsidenza del terreno e pertanto gli studi geologici e geotecnici di supporto alla progettazione dovranno contenere specifiche valutazioni di cui al punto 7 dell'art.47 delle NTA del PO.

# AT 1.19 San Carlo

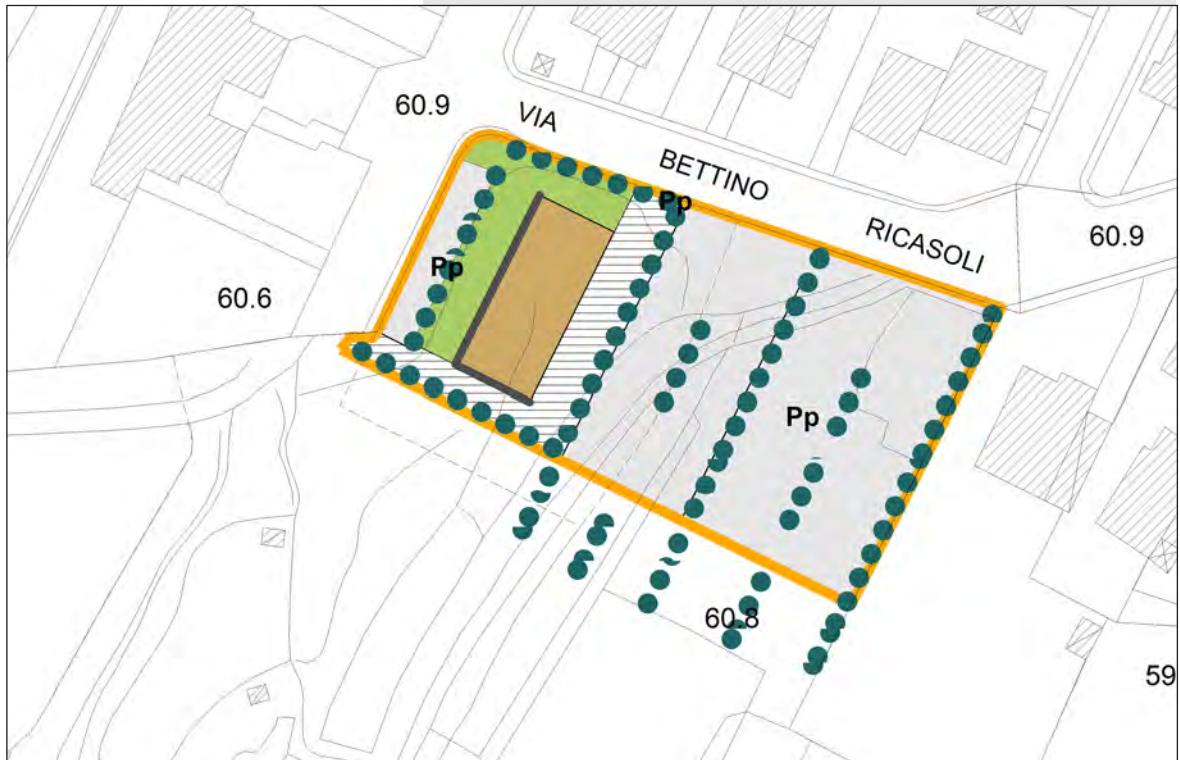


scheda progettuale

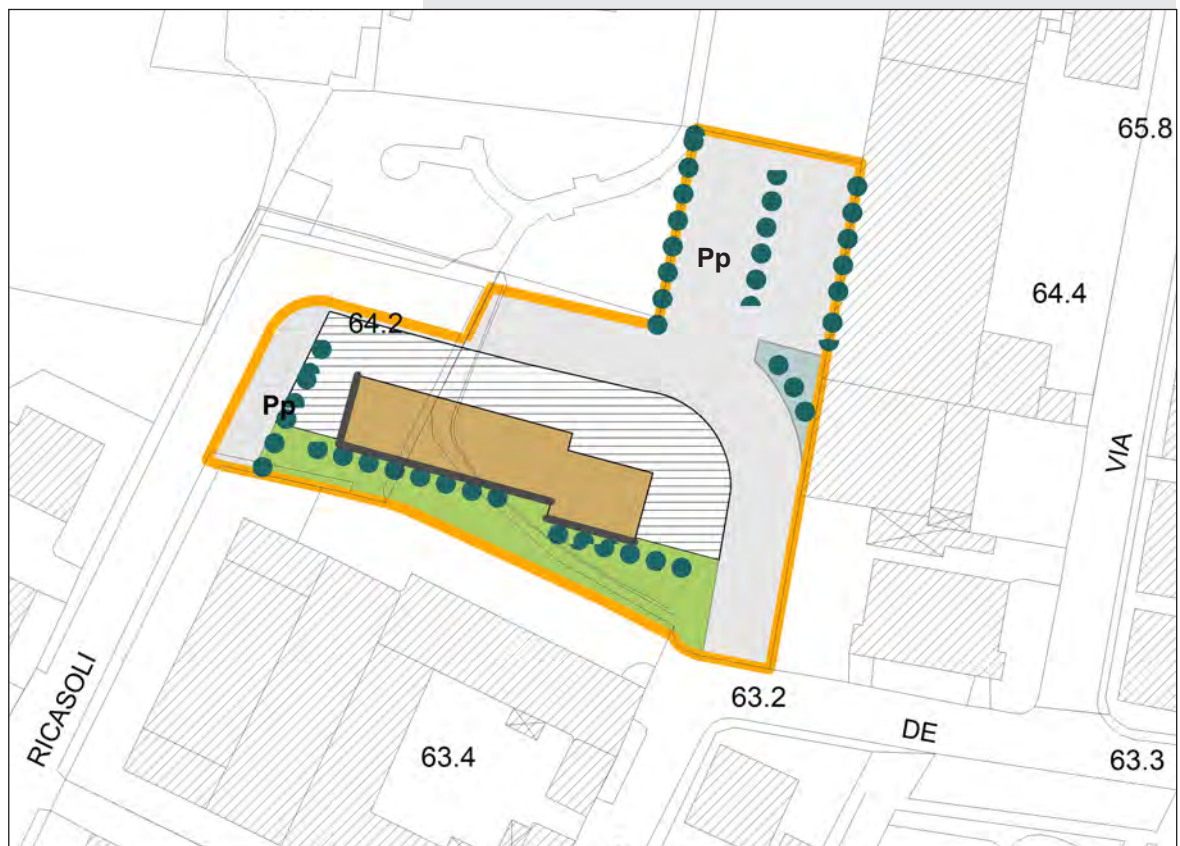
## Legenda

 area di intervento	 area da cedere	 parco agricolo
 unità minime di intervento	 superficie fondiaria	 opere idrauliche
 allineamento	 piani e progetti vigenti (PA, PUC, IDC)	 parcheggio pubblico
 edifici di rilevante valore	 percorsi	 parcheggio di relazione
 edifici di impianto storico	 visuali libere	 piazze
 edifici di scarso valore	 permeabilità visiva al suolo	 campi sportivi scoperti
 edifici da sostituire	 filari alberati	 servizi sportivi coperti
 edifici da demolire	 verde pubblico	 istruzione di base
 edifici parzialmente da demolire	 orti urbani	 servizi culturali, sociali, ricreativi
 area di pertinenza	 verde complementare	 assistenza socio sanitaria
 area permeabile	 verde privato	 servizi tecnici/tecnologici
 area semipermeabile	 area di pertinenza fluviale	

# AT 1.19 San Carlo



area di atterraggio A1- VIA RICASOLI scala 1:1000



area di atterraggio A2 - VIA DE NICOLA - scala 1:1000

# AT 1.19 San Carlo



area di atterraggio A3 - VIA ISEO - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	area da cedere	parco agricolo
unità minime di intervento	superficie fondiaria	opere idrauliche
allineamento	piani e progetti vigenti (PA, PUC, IDC)	parcheggio pubblico
edifici di rilevante valore	percorsi	parcheggio di relazione
edifici di impianto storico	visuali libere	piazze
edifici di scarso valore	permeabilità visiva al suolo	campi sportivi scoperti
edifici da sostituire	filari alberati	servizi sportivi coperti
edifici da demolire	verde pubblico	istruzione di base
edifici parzialmente da demolire	orti urbani	servizi culturali, sociali, ricreativi
area di pertinenza	verde complementare	assistenza socio sanitaria
area permeabile	verde privato	servizi tecnici/tecnologici
area semipermeabile	area di pertinenza fluviale	

# AT 1.20 Ricasoli



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

**ubicazione**  
via Ricasoli

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 5.225  
S.E. esistente stimata mq 2.130

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

### Dimensionamento PS

RIUSO

# AT 1.20 Ricasoli

## Descrizione e obiettivi

La scheda riguarda un'area posta tra via Ricasoli e via De Nicola, nella zona del Mulino, a est del capoluogo.

L'area è occupata da alcuni fabbricati produttivi, in parte dismessi, posti in una zona prevalentemente residenziale, con infrastrutture viarie inadeguate al contesto.

Gli interventi previsti dalla scheda hanno come obiettivo principale la riqualificazione dell'area da attuarsi attraverso la sostituzione degli edifici produttivi e la creazione di un collegamento viario, tra via Ricasoli e via De Nicola, che consenta di migliorare la viabilità della zona di via Circonvallazione.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento si divide in 2 Unità Minime di Intervento:

### UMI 1

Sostituzione degli edifici esistenti compresi quelli a destinazione residenziale e realizzazione di nuovo edificio a destinazione residenziale e commerciale nel rispetto dei seguenti parametri:

S.E. residenziale max 800 mq con massimo 25% di destinazione commerciale al PT

Sc = 300 mq

H max 3 piani

Ros=60%Sf

Allineamento con gli edifici esistenti

Parcheggi privati e di relazione nella quantità prevista dalle nta del PO

### UMI 2

Recupero dei volumi produttivi esistenti a destinazione residenziale, commerciale e servizi, anche mediante interventi di parziale demolizione e recupero della S.E. demolita nei volumi esistenti.

La destinazione commerciale e servizi deve essere pari almeno ad 1/3 della S.E. complessiva.

In alternativa è ammessa la sostituzione e realizzazione di nuovo edificio a destinazione residenziale e commerciale nel rispetto dei seguenti parametri:

S.E. residenziale max 600 mq con massimo 25% di destinazione commerciale al PT

Sc = 300 mq

H max 3 piani

Ros=60% Sf

Parcheggi privati e di relazione nella quantità prevista dalle nta del PO

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

UMI 1: realizzazione e cessione di parcheggio pubblico di mq 400; cessione dell'attuale piazzale e sede stradale, per il tratto di competenza.

UMI 2 : realizzazione e cessione di piazza pubblica di mq 270 e di parcheggio pubblico di mq. 350.

## Prescrizioni ambientali

Nell'elaborazione del progetto dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".



# AT 1.20 Ricasoli

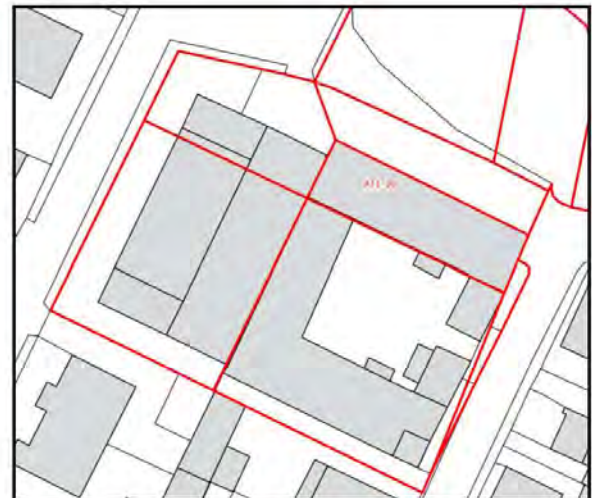
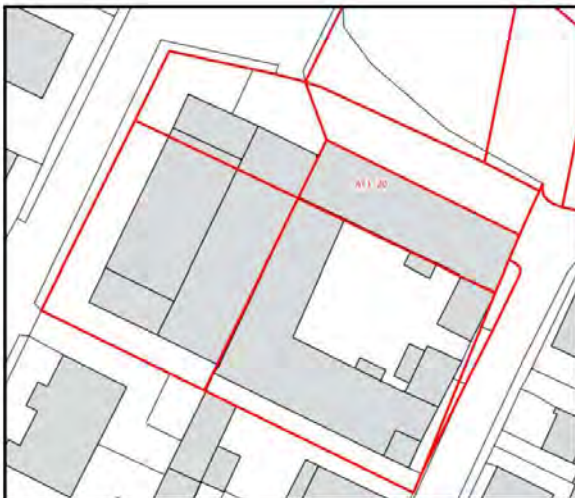
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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>F2s</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



# AT 1.20 Ricasoli



scheda progettuale - scala 1:1000

## 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

# AT1.21 Arno



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

### Ubicazione

via Arno

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 2.000

S.E. esistente stimata mq 1.050

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

### Dimensionamento PS

RIUSO

# AT1.21 Arno

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area situata lungo via Arno, occupata da un fabbricato a destinazione artigianale, attualmente dismesso, e da un edificio residenziale.

L'intervento è finalizzato alla sostituzione dell'edificio produttivo esistente e alla realizzazione di un parcheggio pubblico lungo via Arno.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Sostituzione dell'edificio produttivo esistente nel rispetto dei seguenti parametri:

S.E max 1000 mq

Sc = 700 mq

H max 7,5 m

Sup. max fuori sagoma per interrati mq 100

Parcheggi privati: in considerazione della forte carenza di parcheggio rilevata nella zona, dovranno essere garantiti almeno 2 posti auto per ogni alloggio, derivante dalla sostituzione dell'edificio produttivo e dal recupero dell'edificio residenziale.

Dovrà essere assicurato almeno il 25% di lotto permeabile.

Destinazione d'uso: residenza

## Disposizioni particolari

L'area di pertinenza prospiciente l'area agricola dovrà essere sistemata a giardino.

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Dovrà essere realizzato un Parcheggio pubblico alberato con una superficie di almeno 210 mq.

In caso di accertata impossibilità di realizzare la superficie richiesta, è ammessa la monetizzazione parziale del parcheggio, a condizione che vengano comunque garantiti almeno 12 posti auto pubblici.

## Prescrizioni ambientali

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

# AT1.21 Arno

## 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:

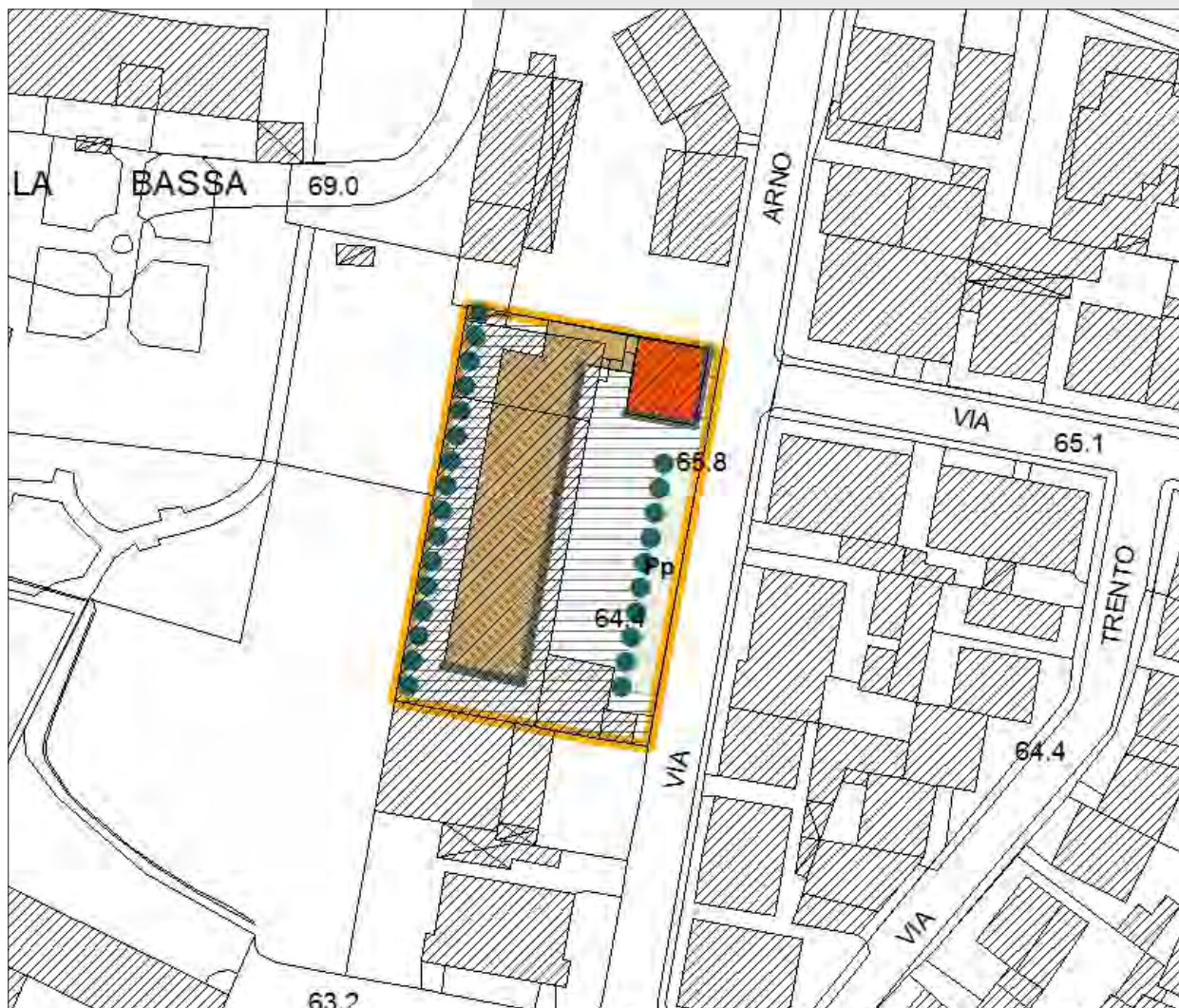
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>						<b>F2s</b>	

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



# AT1.21 Arno



scheda progettuale - scala 1:1000

## 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

# AT 1.22 Montalese



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

**ubicazione**  
via Montalese

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 1.780

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea B

**Dimensionamento PS**  
Nuova edificazione

# AT 1.22 Montalese

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area di completamento edilizio situata lungo la via Vecchia Montalese, nel tratto a est del capoluogo, nella zona del "Mulino".

Obiettivo principale della previsione disciplinata dalla presente scheda, è la realizzazione di un parcheggio pubblico alberato a servizio delle varie attività commerciali presenti nella zona.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

S.E. max mq 600

Sc max = mq 250

H max 10 m (3 piani)

Ros = 60% Sf

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle Nta del PO.

Destinazione d'uso: residenza, con possibilità di realizzare commercio di vicinato al piano terra.

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

I soggetti attuatori dell'intervento dovranno provvedere alla realizzazione e cessione del parcheggio pubblico alberato previsto lungo via Vecchia Montalese di circa 800 mq, previa autorizzazione demaniale ad eseguire le opere sul lotto, attualmente occupato dal relitto del vecchio tratto del fosso Meldancione, recentemente spostato.

## Prescrizioni ambientali

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

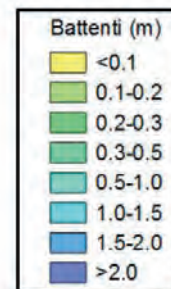
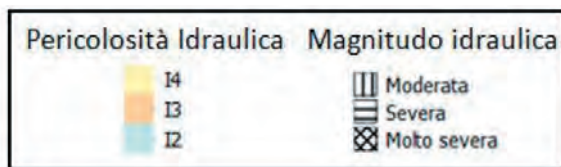


# AT 1.22 Montalese

## 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>F4.1i</b>	<b>F4.1i</b>			<b>F2s</b>	

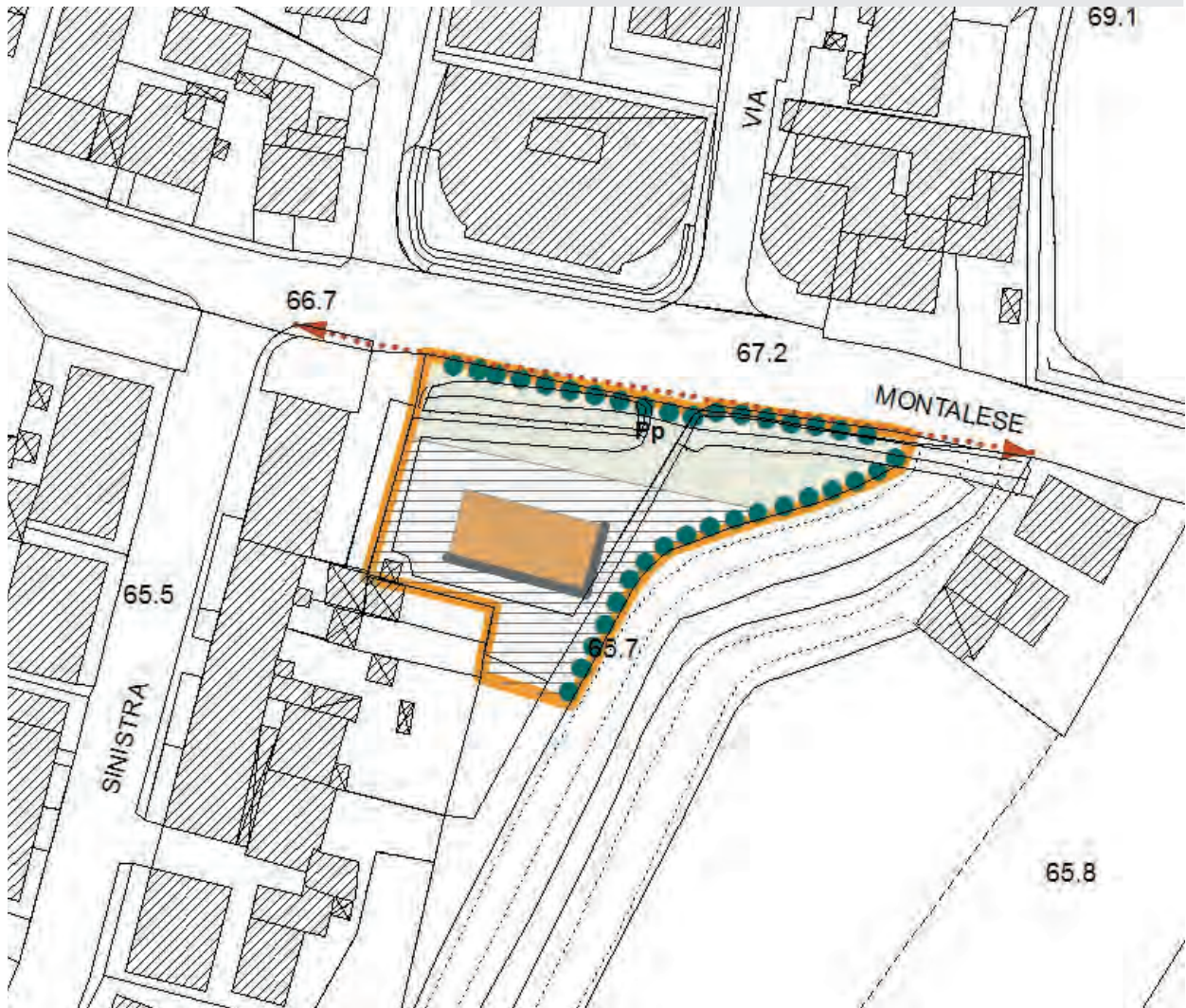


La realizzazione degli interventi è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza ex art. art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018 e senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

Data l'entità dei battenti (dell'ordine dei 10 centimetri) 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 Intervento Diretto Convenzionato. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini. A titolo indicativo il progetto dovrà garantire la trasparenza idraulica tramite l'esecuzione di recinzioni permeabili ed evitando ristagni di acqua in aree intercluse.

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 regolare 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.

# AT 1.22 Montalese



scheda progettuale - scala 1:1000

## 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

# AT 1.23 Bixio



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

### ubicazione

via Bixio

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 2.230

S.E. esistente stimata mq 400

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

# AT 1.23 Bixio

## Descrizione e obiettivi

La scheda riguarda un'area situata lungo la via Vecchia Montalese, nel tratto prospiciente Villa Bassa, occupata da due edifici residenziali, di cui uno, quello situato ad ovest del lotto, con accertati problemi strutturali.

L' intervento prevede la demolizione di tale edificio e la ricostruzione di pari volumetria, in posizione arretrata rispetto all'attuale collocazione. E' prevista la cessione, per i tratti di competenza, delle aree necessarie alla realizzazione del percorso ciclo pedonale previsto su via Bixio.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Realizzazione di due distinte abitazioni, previa demolizione del fabbricato residenziale esistente e dei relativi annessi individuati nella presente scheda, con i seguenti parametri:

S.E. max complessiva pari a quella del fabbricato residenziale demolito

H max 7,5 m

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle Nta del PO.

Destinazione d'uso: residenza.

## Modalità di attuazione

Intervento diretto convenzionato.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

I soggetti attuatori dell'intervento dovranno provvedere alla cessione e realizzazione, per i tratti di competenza, delle aree interessate dal percorso ciclo pedonale previsto su via Bixio.

## Prescrizioni paesaggistiche

In considerazione della collocazione dell'area di intervento, situata a ridosso della collina e confinante con aree agricole terrazzate, l'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche adeguate, ponendo particolare attenzione alle sistemazioni delle aree di margine, a contatto con l'area rurale.

A questo scopo si dovranno prevedere, in particolare sul confine ovest del lotto, sistemazioni che mirino alla conservazione degli elementi e delle parti della infrastruttura rurale presenti, ampliando il varco visuale verso la collina, una volta liberata l'area dai manufatti da demolire, e qualificando maggiormente il margine urbano, in modo da assicurare l'integrazione paesaggistica fra il nuovo intervento e il territorio rurale.

## Prescrizioni ambientali

Nella progettazione e realizzazione dei nuovi edifici residenziali dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT 1.23 Bixio

## 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:

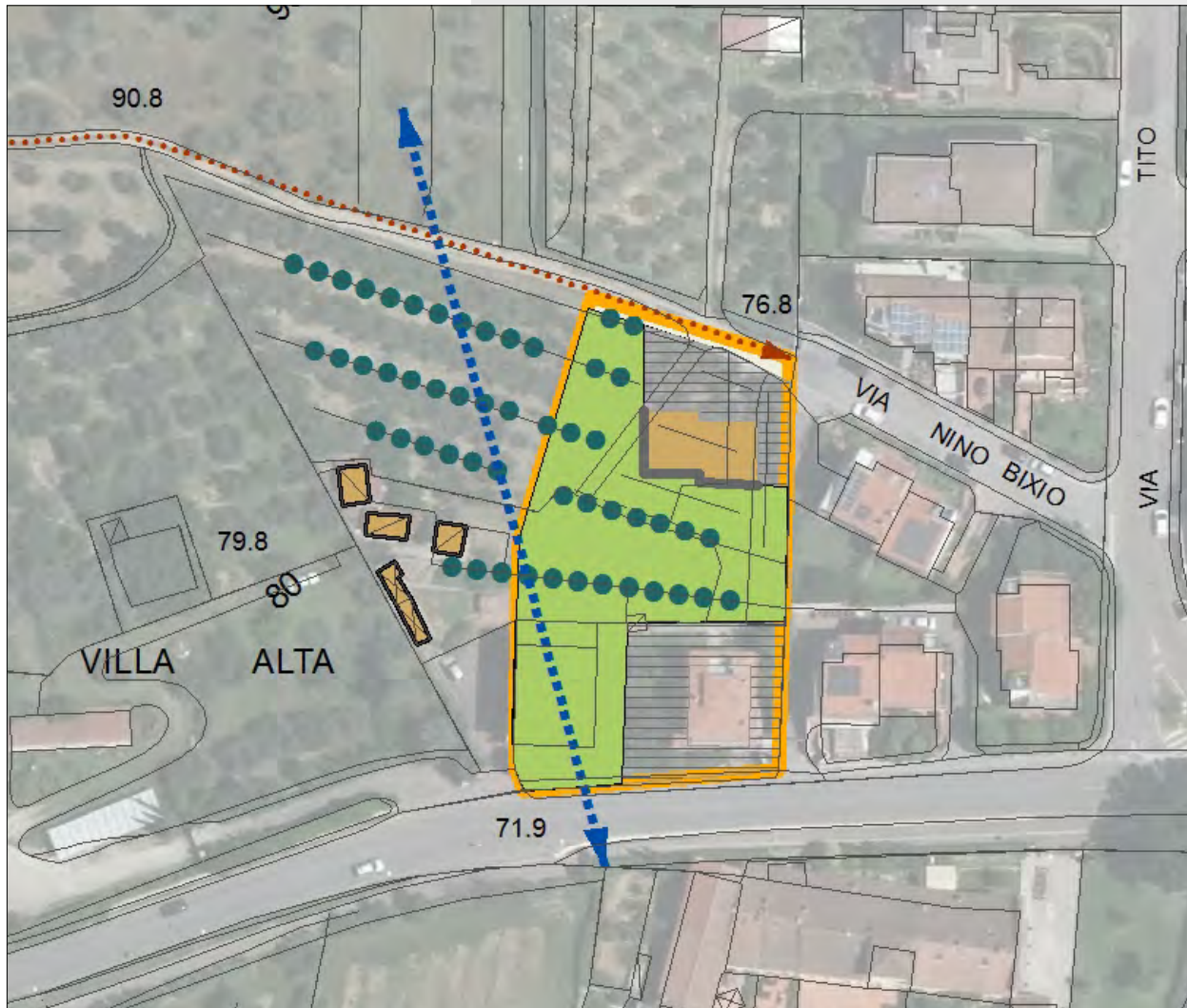
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
	<b>F2.1g</b>			<b>F1i</b>				<b>F1s</b>			

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	



# AT 1.23 Bixio



scheda progettuale - scala 1:1000

## 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

# AT1.24 Buozzi



Ortofoto 2016



## UTOE 1 - Montemurlo

**Ubicazione**  
via Buozzi

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 3.490

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea B

**Dimensionamento PS**  
Nuova costruzione

# AT1.24 Buozzi

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area di completamento edilizio situata lungo via Buozzi, posta nella frazione del Mulino, a sud del complesso di S. Carlo

L'intervento è destinato ad accogliere la volumetria, derivante dal riconoscimento delle facoltà edificatorie della AT2\_06 Masaccio, che prevede il trasferimento della volumetria esistente a fronte della riqualificazione di via Masaccio/via di Vittorio a Bagnolo, e della AT 3\_08 Perugia che prevede la riqualificazione dell'area situata su via Perugia/via Milano a Oste.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

UMI 1

S.E. max mq 720 (di cui 120 mq destinati alla realizzazione delle autorimesse e superfici a servizio delle nuove abitazioni)

Sc max = 35% della Sf

H max 7,5

Ros = 60% Sf

UMI 2

S.E. max mq 200

Sc max = 35% della Sf

H max 7,5

Ros = 60% Sf

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle nta del PO.

Destinazione d'uso: residenza.

## Facoltà edificatorie e criteri di intervento

Per l'attuazione delle previsioni urbanistiche della scheda, a compensazione delle cessioni nelle aree di trasformazione precedentemente indicate si prevede il riconoscimento di:

- 720 mq di facoltà edificatorie a destinazione residenziale generate dalla cessione e realizzazione delle urbanizzazioni previste nella AT2\_06 Masaccio;

- 200 mq di facoltà edificatorie a destinazione residenziale generate dalla cessione della volumetria, collegata all'intervento di riqualificazione previsto nella AT 3\_08 Perugia.

Le facoltà edificatorie della presente scheda sono attuabili solo a fronte degli interventi e delle cessioni alla Amministrazione Comunale, previsti nelle rispettive schede AT2\_06 Masaccio e AT3\_08 Perugia.

## Modalità di attuazione

UMI 1: PUC- Progetto Unitario convenzionato collegato alla AT2\_06 Masaccio

UMI 2: PUC- Progetto unitario convenzionato collegato alla AT3\_08 Perugia.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

UMI 1

Fermo restando la realizzazione di circa 300 mq di parcheggi pubblici lungo v. Buozzi, preferibilmente alberati anche utilizzando le aree private, per il soddisfacimento degli standard urbanistici, i soggetti attuatori dovranno monetizzare l'eventuale mancata cessione derivante dal calcolo eseguito secondo quanto indicato dalle NTA del PO.

UMI 2

Aree a standard secondo quanto indicato dalle nta del PO. E' ammessa la monetizzazione. Tale monetizzazione concorrerà alla realizzazione di un tratto di pista ciclo - pedonale sul lato sud del lotto di intervento, lungo via del Lavoro.

## Prescrizioni paesaggistiche

In considerazione della collocazione dell'area AT1\_24 Buozzi, situata lungo una frangia urbana, l'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche adeguate, ponendo particolare attenzione alle sistemazioni delle aree di margine, a contatto con l'area rurale. A questo scopo si dovranno prevedere sul



# AT1.24 Buozzi

confini est del lotto, filari alberati, siepi e fasce arboree in modo da qualificare maggiormente il margine urbano e assicurare l'integrazione paesaggistica fra il nuovo intervento e il territorio rurale.

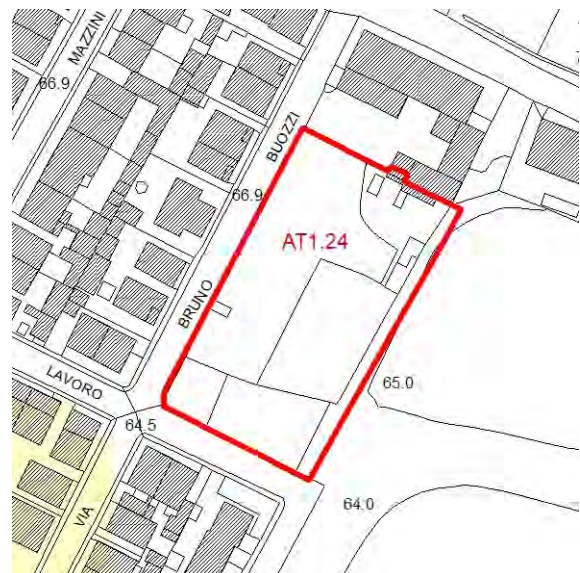
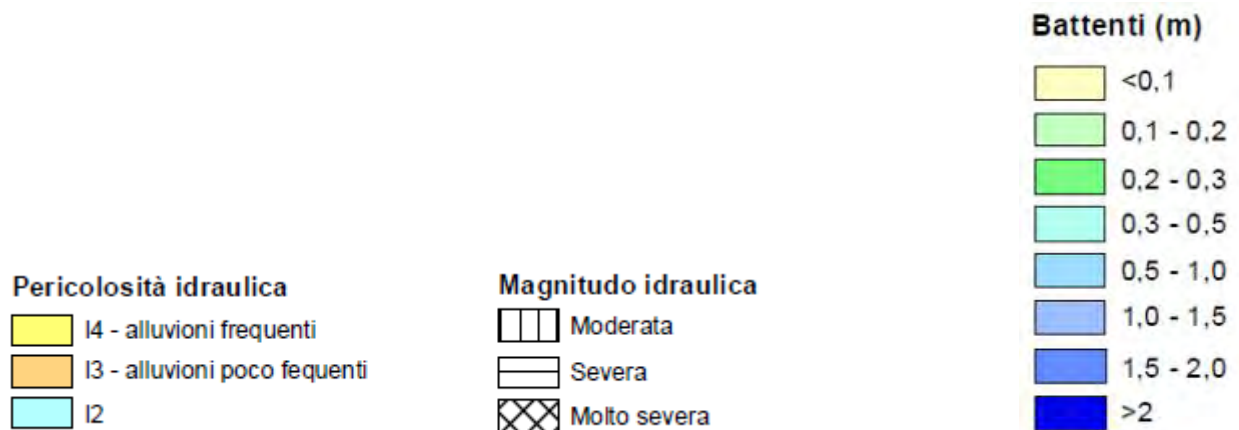
## Prescrizioni ambientali

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

## 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
<b>F1g</b>					<b>F2i</b>					<b>F3s</b>	



# AT1.24 Buozzi



scheda progettuale - scala 1:1000

## 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
edifici di rilevante valore	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici di impianto storico	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici di scarso valore	verde pubblico	servizi sportivi coperti
edifici da sostituire	orti urbani	istruzione di base
edifici da demolire	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area di pertinenza	verde privato	assistenza socio sanitaria
area permeabile	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# AT1.25 Moro



Ortofoto 2016



## UTOE 1 - Montemurlo

**Ubicazione**  
via Moro

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 5.960

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea B

**Dimensionamento PS**  
Nuova costruzione

# AT1.25 Moro

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area libera situata tra via Moro e via Ancona, a Montemurlo.

L'intervento è destinato alla realizzazione di nuova residenza e spazi pubblici; in particolare una porzione dell'area di intervento, individuata dalla UMI 1, è destinata ad accogliere la volumetria derivante dal riconoscimento delle facoltà edificatorie della AT3\_14 Centro di Oste, dove è previsto un importante intervento di rigenerazione urbana che andrà a sostituire la ex "Fabbrica rossa", che attualmente occupa un intero isolato, con nuovi edifici e servizi pubblici, al fine di potenziare e riqualificare il centro civico di Oste.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

UMI 1 (area di "atterraggio" collegata alla AT3\_14)

S.E. max mq 2000

Sc max mq 600

H max 4 piani

Ros = 60% Sf

UMI 2

S.E. max mq 580

Sc max = mq 300

H max 2 piani

Ros = 60% Sf

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle nta del PO.

Destinazione d'uso: residenza.

## Facoltà edificatorie e criteri di intervento

UMI 1 - L'attuazione delle facoltà edificatorie, pari a 2000 mq di SE residenziale, previa cessione gratuita da parte della AC delle aree necessarie alla realizzazione degli interventi, sarà consentita solo a seguito della realizzazione e cessione di quanto disciplinato nella scheda AT 3\_14.

UMI 2 - L'edificazione della nuova SE residenziale, pari a 580 mq, sarà consentita solo dopo la cessione anticipata e gratuita alla Amministrazione Comunale, delle aree di proprietà necessarie alla realizzazione di quanto previsto nelle UMI 1, 1a e 1b e a seguito, della cessione gratuita da parte della AC delle aree necessarie alla realizzazione degli interventi previsti nella presente UMI.

## Modalità di attuazione

UMI 1: PUC- Progetto Unitario convenzionato collegato alla AT3\_14 Centro di Oste

UMI 2: IDC - Intervento diretto convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

E' prevista la realizzazione e cessione:

- nella UMI 1a, mediante PUC, di porzione di viabilità di accesso al lotto edificabile e di parcheggi pubblici alberati per complessivi 995 mq circa;
- nella UMI 1b, mediante permesso di costruire diretto, di porzione di viabilità di accesso al lotto edificabile e di parcheggi pubblici alberati per complessivi 865 mq circa e di mq.250 circa di verde pubblico.

UMI 2

E' prevista, oltre alla cessione delle aree di proprietà necessarie alla realizzazione degli interventi previsti nelle UMI 1, 1a e 1b, la realizzazione e cessione di mq 530 circa di verde attrezzato.

# AT1.25 Moro

Le quantità sopra riportate costituiscono riferimenti indicativi, finalizzati alle verifiche urbanistiche complessive riguardanti la presente area di intervento AT 1\_25; i quantitativi effettivi degli spazi pubblici e privati saranno determinati dal progetto di dettaglio che riguarderà le UMI 1, 1a, 1b e 2, in sede di attuazione degli interventi edilizi.

In caso di dimostrata impossibilità a reperire gli spazi a standard necessari, potrà essere valutata la loro parziale monetizzazione.

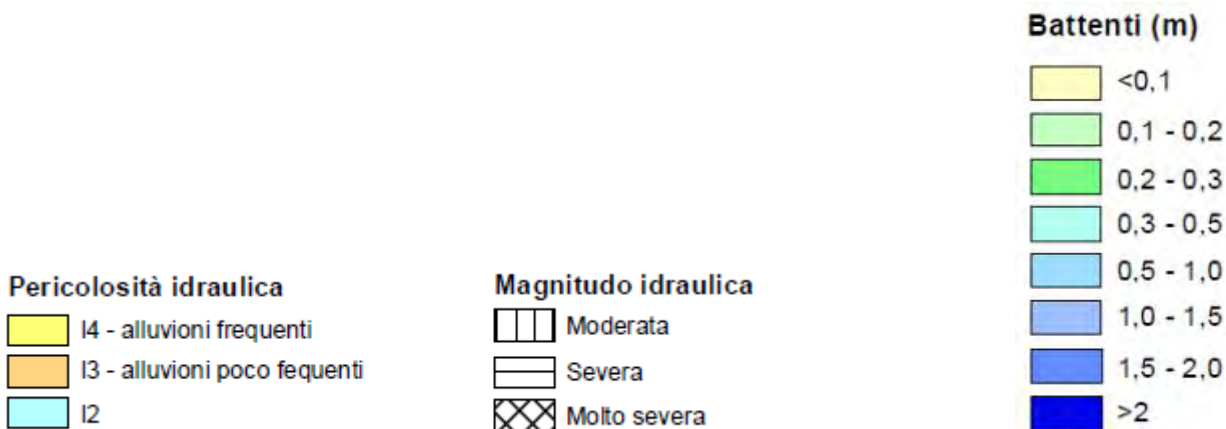
## Prescrizioni ambientali

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

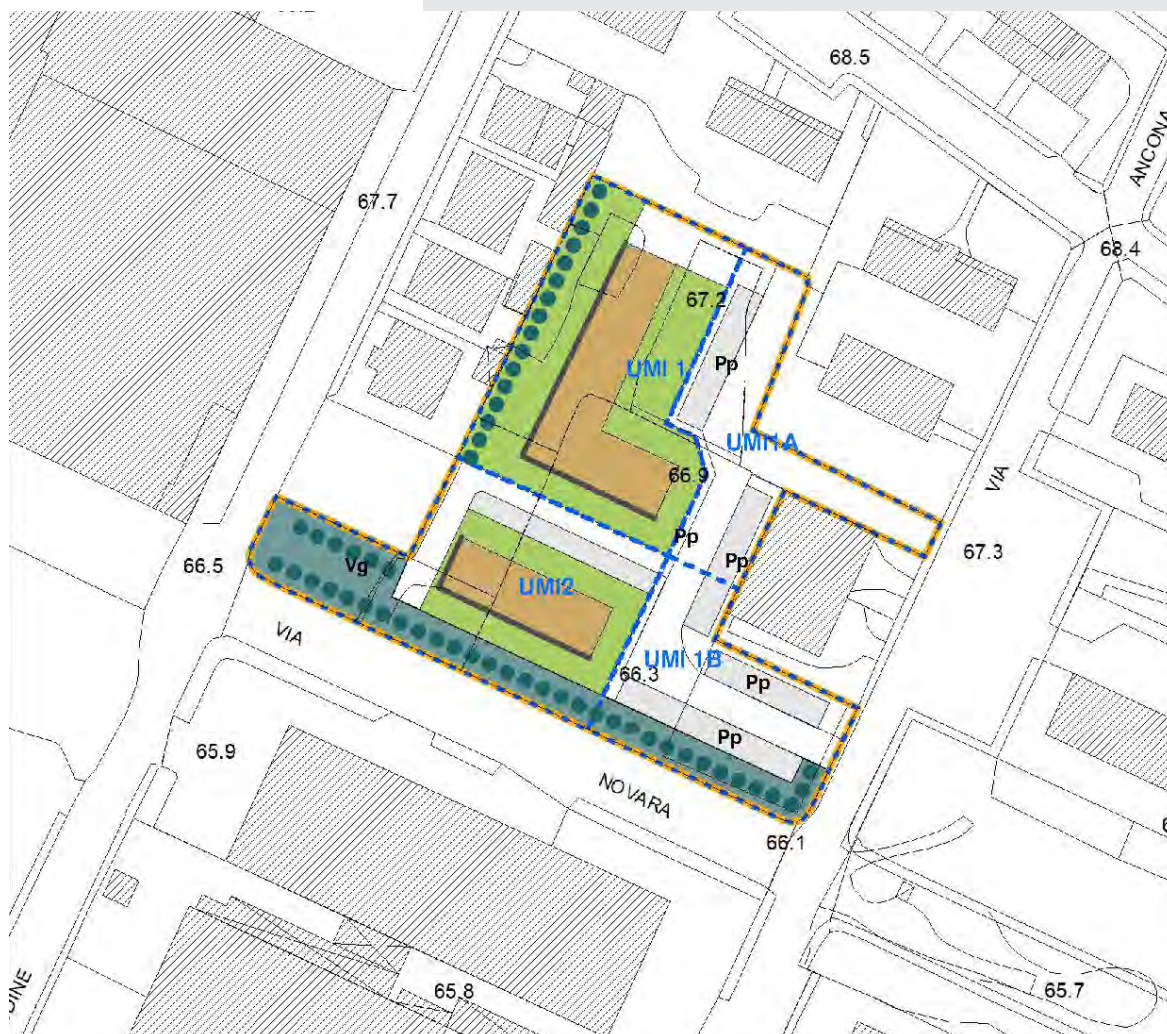
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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
<b>F1g</b>				<b>F2i</b>				<b>F3s</b>			



# AT1.25 Moro



scheda progettuale - scala 1:1000

## 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
perimetro del territorio urbanizzato	parco agricolo privato	

# UTOE 2 - Bagno

# AT2.01 Ambalagi



Ortofoto 2016



## UTOE 2 - Bagnolo

### Ubicazione

via del Casone - Via Bagnolo di Sopra

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 3000

S.E. esistente stimata:

mq 900 residenziale

mq 360 artigianale

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

### Dimensionamento PS

RIUSO/Nuova edificazione



# AT2.01 **Ambalagi**

## Descrizione e obiettivi

La scheda riguarda un'area posta a nord di Bagnolo, che si affaccia su via Bagnolo di sopra e via del Casone.

Obiettivi principali della scheda sono la riqualificazione dell'area, attualmente occupata da un edificio artigianale dismesso (ex forno Montagni), e la creazione di un ampio parcheggio pubblico alberato collegato pedonalmente a via Calanca.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

### UMI 1

Sostituzione degli edifici esistenti con un edificio a destinazione residenziale nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

S.E. max mq 1200

Sc max mq 400

H max 3 piani

Superficie max fuori sagoma 200 mq

Tipologia: schiera

Dovrà essere rispettato l'allineamento previsto nella presente scheda normativa.

In alternativa è consentita la sostituzione del solo edificio artigianale dismesso, e il recupero del resto degli edifici a due piani.

L'edificio ricostruito dovrà rispettare i seguenti parametri:

S.E. max mq 270

Sc max mq 100

h max 3 piani

Parcheggi privati come previsti dalle nta del PO

Destinazione d'uso: in entrambe i casi è prevista la destinazione residenziale, con la possibilità di destinare il piano terra ad esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (ristorante, pub, bar, birreria, ecc)

### UMI 2

Nuova edificazione residenziale nel rispetto dei seguenti parametri:

S.E max mq 120

Sc = **120**

H max 2 piani

Parcheggi privati come previsti dalle nta del PO

E' ammessa la realizzazione di locali interrati all'interno della sagoma dell'edificio.

## Modalità di attuazione

UMI 1 Progetto Unitario convenzionato.

In caso di mancata adesione da parte di tutti i soggetti interessati dal PUC, potrà essere applicata la normativa art. 108 della LR 65/2014, che prevede la possibilità di ricorrere alla formazione di appositi consorzi.

UMI 2 Intervento diretto convenzionato. Il nuovo intervento edilizio dovrà assicurare il rispetto delle distanze dai confini e dalle aree pubbliche, oltre al resto dei parametri previsti dalla normativa vigente.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

### UMI 1

Realizzazione e cessione di mq 800 di area, da destinare a parcheggio pubblico alberato e percorso

# AT2.01 **Ambalagi**

pedonale di collegamento con via Calanca, per il tratto di competenza.

UMI 2

Realizzazione e cessione di spazio pavimentato e percorso pedonale di collegamento, per il tratto di competenza.

## Prescrizioni paesaggistiche

Il progetto, in entrambe le UMI, dovrà essere corredato da idonee analisi che individuano le relazioni paesaggistiche, ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, predisponendo un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive.

Gli interventi edilizi previsti dovranno ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare con il paesaggio collinare e con i caratteri strutturali e morfologici del luogo; dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto, e la definizione delle sistemazioni esterne e delle recinzioni che dovranno essere realizzate secondo quanto previsto all'art 139 delle Nta.

Nello schema di indirizzo progettuale che segue sono indicati

- le aree di permeabilità visiva, ovvero le visuali da mantenere libere.
- gli elementi di permeabilità visiva a livello di suolo , ovvero discontinuità del fabbricato a livello di piano terra;
- gli elementi di permeabilità fruitiva, ovvero gli spazi che consentono una connessione funzionale fra punti di interesse (percorso pedonale di collegamento).

## Prescrizioni ambientali

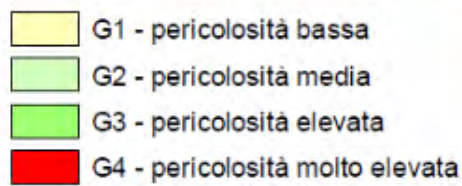
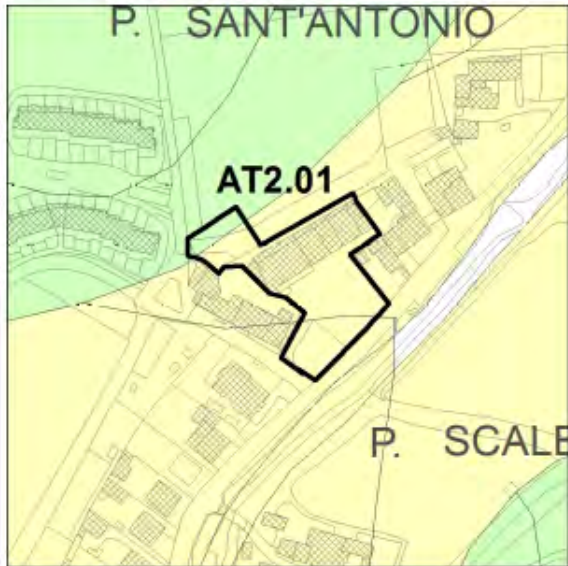
Nella progettazione e realizzazione dell'intervento dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT2.01 Ambalagi

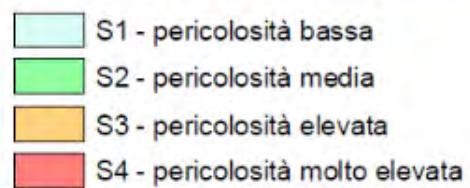
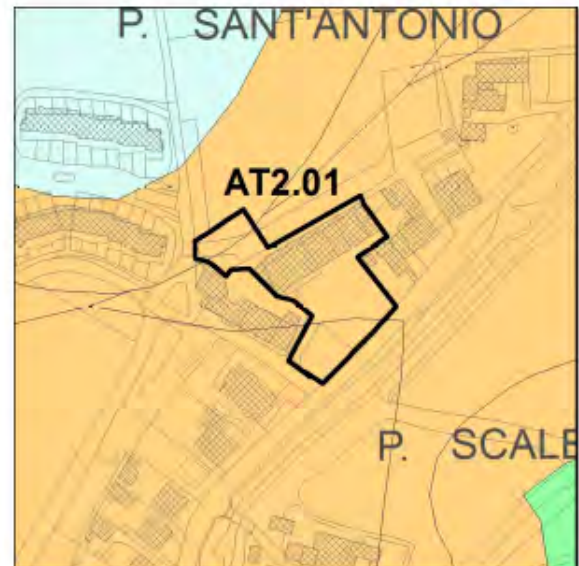
Pericolosità idraulica, geologica e sismica

L'area di intervento è interessata dalle seguenti classi di pericolosità:

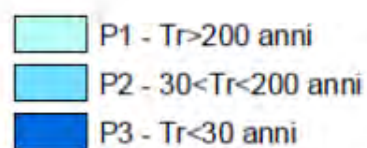
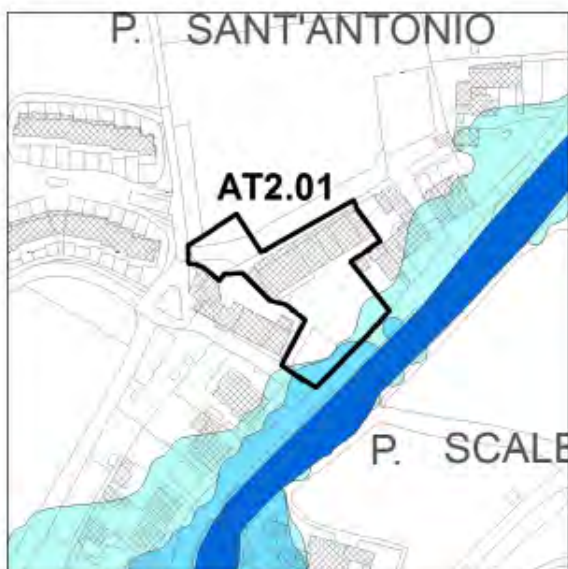
Pericolosità geologica: G1/G2  
Pericolosità PAI: non presente



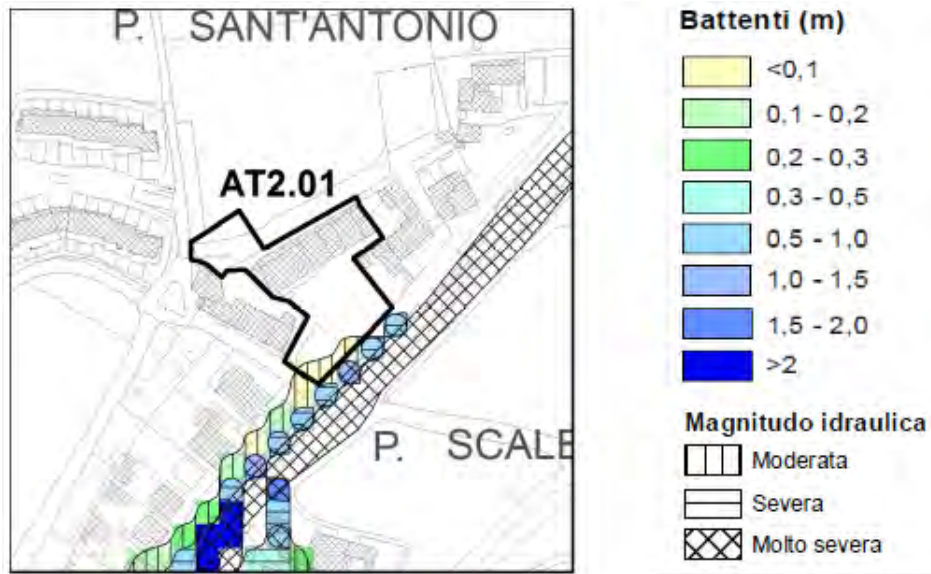
Pericolosità sismica: S3



Pericolosità da alluvione: P1/P2



# AT2.01 Ambalagi



## Criteria di fattibilità geologica, idraulica e sismica

**Fattibilità in relazione agli aspetti geologici:** l'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR.n.1/R/22 e NTC di cui al D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione in relazione alla tipologia ed alle dimensioni delle nuove strutture.

**Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici:** l'area intervento è parzialmente soggetta ad alluvioni poco frequenti ( $30 < Tr < 200$  anni) con la possibilità del verificarsi di un battente idraulico massimo di 10 centimetri e magnitudo idraulica moderata. Le nuove strutture edilizie previste nelle due UMI saranno realizzate al di fuori delle aree a pericolosità idraulica. La porzione del comparto soggetta ad allagamenti prevede la realizzazione di parcheggi pubblici che risultano fattibili ai sensi dell'art.13 comma 4 lettera b) della LR.n.41/2018. Dati i modesti valori del battente idraulico (inferiori ai dieci centimetri) sono garantite di per sé le condizioni di rischio medio R2 indicate dalla LR.n.41/2018; in sintesi i parcheggi possono essere realizzati senza la necessità di interventi di sopraelevazione. In fase attuativa dovranno comunque essere individuate misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali per garantire la massima sicurezza degli utenti.

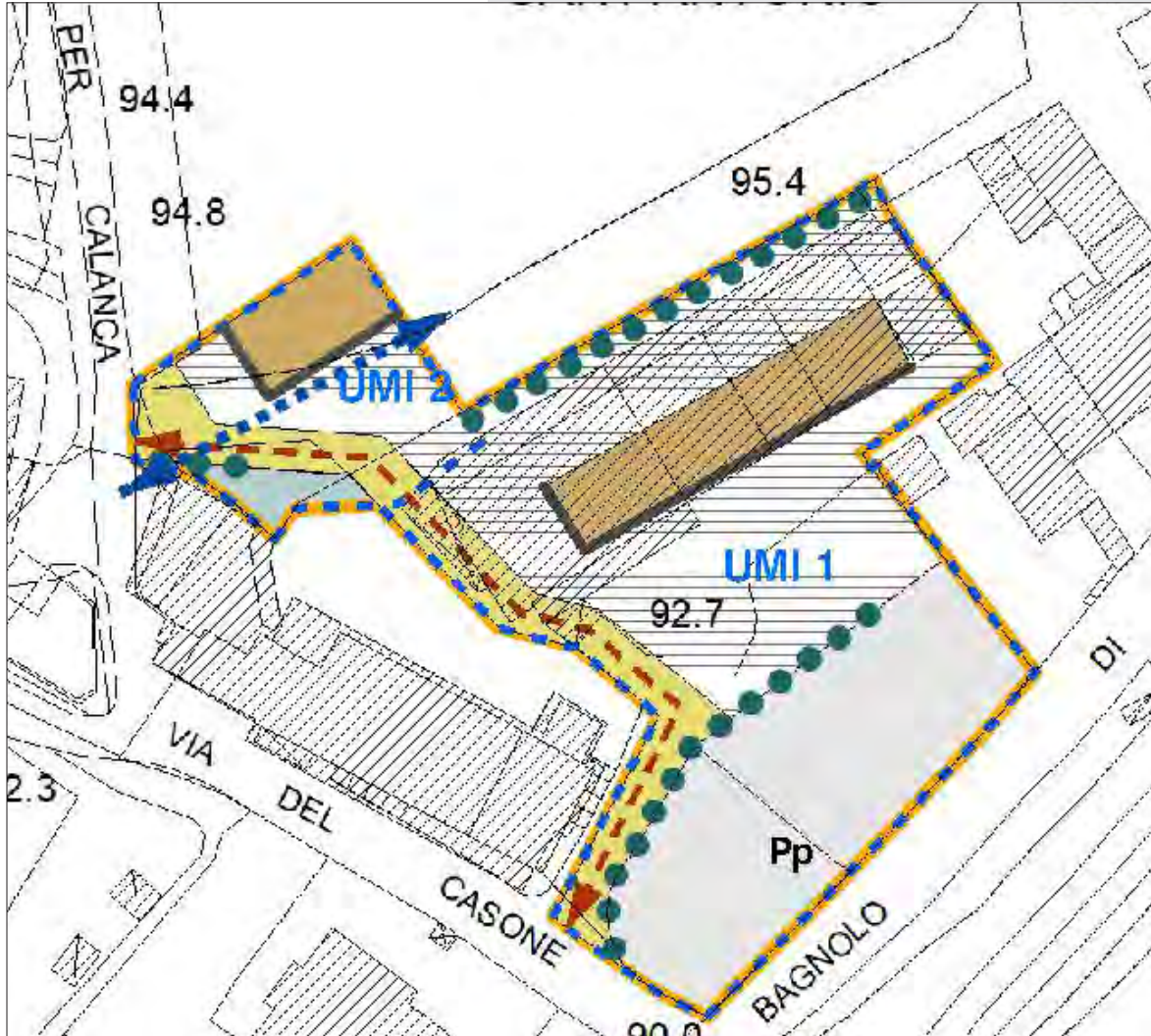
**Fattibilità in relazione agli aspetti sismici:** in sede di redazione del Progetto Unitario Convenzionato, oltre alle indagini geognostiche previste dal D.M.17/01/2018 e dal DPGR.n.1/R/22, sono da realizzare adeguate indagini geofisiche costituite da profili sismici a rifrazione e/o profili MASW e/o prove sismiche in foro, finalizzate a definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti per la valutazione dell'entità del contrasto di impedenza sismica tra i terreni di copertura ed il substrato rigido, ai fini della verifica dell'entità di eventuali fenomeni di amplificazione sismica in superficie.

**Problematiche idrogeologiche:** la zona di intervento è ricompresa all'interno delle zone con grado di vulnerabilità "alto" così come individuate nella G\_07.1 – "Carta idrogeologica" del Piano Strutturale ed è quindi soggetta alle prescrizioni di cui all'art.43 delle NTA del PO.

## Difesa dagli effetti dei fenomeni di precipitazioni intense e concentrate (flash flood)

In riferimento alla pericolosità molto elevata così come individuata dal PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale si dovranno prevedere accorgimenti progettuali e/o sistemi di difesa locale che rendano impermeabili i piani terreno rispetto al verificarsi di occasionali allagamenti dovuti alle precipitazioni intense e concentrate.

# AT2.01 Ambalagi



scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA, PUC, IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
n. 1 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
perimetro del territorio urbanizzato	parco agricolo privato	
	superfici permeabile (autobloccanti)	

# AT2.02 Podere Vivaio



Ortofoto 2016



## UTOE 2 – Bagnolo

### Ubicazione

via Parugiano di Sopra

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 23.730

SUL esistente stimata mq 1.080

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea E

### Dimensionamento PS

RIUSO/Nuova edificazione

### Atti urbanistici vigenti

PdR approvato con DCC 100 del 23/09/2002 e convenzionato in data 12/10/2011. Variante relativa alla UMI 1, approvata con DCC 85 del 20/12/2018

# AT2.02 Podere Vivaio

## Descrizione e obiettivi

Il complesso del Vivaio è composto da quattro corpi di fabbrica di datazione e dimensioni diverse, ed è ubicato lungo la Via Parugiano di Sopra, nel tratto a nord compreso tra la vecchia e la nuova Montalese. Gli edifici sono da tempo in stato di abbandono, e originariamente facevano parte dei poderi appartenenti alla Villa del Parugiano, posta a nord del nucleo.

Obiettivo prioritario dell'intervento è quello di recuperare e riqualificare il complesso edilizio del Vivaio inserendovi funzioni a carattere ricettivo, al fine di potenziare la fruibilità e l'offerta turistica del territorio.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

UMI 1

Recupero della SUL esistente, corrispondente a circa 1110 mq.

UMI 2

SUL max mq 1.300 (centro benessere - SPA, ristorante, bar e reception)

H max = pari a quella degli edifici esistenti

Parcheggi privati nella quantità prevista dalle nta del PO

Destinazione d'uso: turistico-ricettiva; è inoltre consentita la realizzazione di una piscina con i relativi servizi accessori.

## Modalità di attuazione

Piano di recupero di iniziativa privata.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Il Piano attuativo dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- Sistemazione con asfalto drenante e cessione del tratto di via Parugiano, spostato ad ovest, rispetto al complesso del Vivaio;
- Aree a standard secondo quanto indicato dalle nta del PO. E' ammessa la monetizzazione.

## Prescrizioni paesaggistiche

L'ambito nel quale è incluso il complesso del Vivaio presenta un esteso valore paesaggistico per la qualità diffusa del paesaggio ed integrità dei caratteri storici e consolidati dell'area. È un'area sostanzialmente pianeggiante con ampie aperture visuali sul paesaggio delle colline circostanti, punteggiate da alberature piuttosto rade, in formazioni lineari o con esemplari isolati che punteggiano i campi coltivati.

Nella localizzazione delle nuove strutture dovranno essere salvaguardate tali visuali e si dovrà pertanto rispettare la trama agricola esistente. A tal proposito si dovranno prevedere sistemazioni mirate alla conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari, viabilità podereale, sistemazioni iraulico-agrarie, ecc.)

Piano attuativo pertanto dovrà essere corredato da idonee analisi che individuano le relazioni paesaggistiche, ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare predisponendo un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con anche con sezioni territoriali.

Al fine di consentire una migliore riqualificazione degli spazi intorno al complesso ed una maggiore tranquillità per i futuri fruitori della attrezzatura ricettiva potrà essere ammesso lo spostamento verso ovest, della vecchia strada carrabile di via Parugiano (che all'attualità è adiacente ad uno degli edifici principali del complesso), per il passaggio del traffico motorizzato.

La modifica dovrà comunque prevedere il mantenimento del vecchio tracciato, nel rispetto della maglia stradale storica, al fine di promuovere il recupero e la valorizzazione della rete ciclabile e sentieristica esistente.

Gli interventi edilizi dovranno salvaguardare la memoria storico testimoniale del complesso, riproponendo soluzioni, anche nelle parti che verranno ricostruite, consone con la tipologia edilizia esistente ed utilizzando materiali adeguati al contesto rurale circostante. Potrà essere valutata l'opportunità di predisporre delle schermature verdi, soprattutto nel caso delle aree di sosta, ed impiegare piantumazioni vegetali di specie autoctone e materiali coerenti con il contesto rurale per ottenere un corretto ambientamento delle nuove volumetrie; le recinzioni dovranno essere realizzate secondo quanto previsto all'art 139 delle Nta.

Nello schema di indirizzo progettuale che segue sono indicati:

- le aree di permeabilità visiva, ovvero le visuali da mantenere libere.
- gli elementi di permeabilità fruitiva, ovvero gli spazi che consentono una connessione funzionale fra punti di interesse (percorso pedonale di collegamento)

### Prescrizioni e mitigazioni 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.

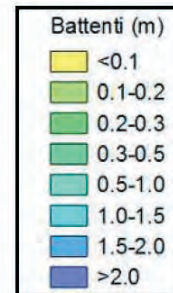
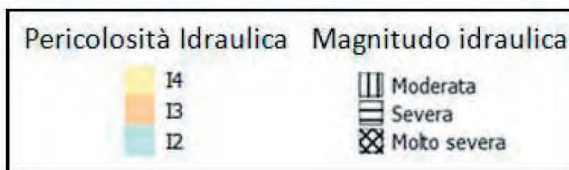


# AT2.02 Podere Vivaio

## 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>F4.4i</b>	<b>F4.4i</b>			<b>F3s</b>	



La realizzazione degli interventi è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza ex art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018 e senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

Data l'entità dei battenti (dell'ordine dei 10 centimetri) 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 Intervento Diretto Convenzionato. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini. A titolo indicativo il progetto dovrà garantire la trasparenza idraulica tramite l'esecuzione di recinzioni permeabili ed evitando ristagni di acqua in aree intercluse.

Per quanto riguarda la fattibilità della UMI 1 della presente AT2\_02 Podere Vivaio, si deve far riferimento a quanto disposto dalla Variante al PdR di iniziativa privata del complesso edilizio denominato " Il Vivaio" , approvata con DCC 85 del 20/12/2018 e dal Parere del genio civile, PG 33511 del 4/12/2018.

Per quanto riguarda la UMI 2 le aree destinate a parcheggio in superficie non necessitano di interventi di sopraelevazione, in quanto si trovano già in condizioni di rischio medio R2 ex 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.

# AT2.02 Podere Vivaio



scheda progettuale - scala 1:1500

## 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

# AT2.03 Labriola



Ortofoto 2016



## UTOE 2 – Bagnolo

**Ubicazione**  
via Labriola

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 8.390  
S.E. esistente stimata mq 1.430

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

### Dimensionamento PS

RIUSO

# AT2.03 Labriola

## Descrizione e obiettivi

L'area oggetto della scheda si trova lungo la Via Labriola ed è situata tra la Nuova Montalese e il torrente Bagnolo. Sull'area insistono due edifici produttivi, uno dei quali inutilizzato, in passato sede della Telecom. L'intervento è finalizzato al recupero dei due edifici produttivi, per destinarli a funzioni legate al tempo libero.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

### UMI 1

Recupero dell'edificio produttivo esistente

Parcheggi privati e di relazione, secondo quanto previsto dalle nta del PO

Destinazioni d'uso ammesse: Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (tra cui: ristorante, pub, bar, birreria, ecc)

### UMI 2

Recupero dell'edificio produttivo esistente

Parcheggi privati e di relazione, secondo quanto previsto dalle nta del PO

Destinazioni d'uso ammesse: Servizi privati (tra cui : palestra, spazi espositivi, sala concerti e sala prove, ecc).

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

UMI 1 Realizzazione della pista ciclo pedonale, per il tratto di competenza;

UMI 2 Realizzazione della pista ciclo pedonale, per il tratto di competenza.

Per entrambe le UMI: Parcheggi e verde pubblico secondo quanto indicato dalle nta del PO. E' ammessa la monetizzazione .

## Prescrizioni ambientali

Nell' elaborazione del progetto dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali"

# AT2.03 Labriola

## 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>F4.3i</b>				<b>F2s</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	



Il progetto prevede interventi di riuso dell'edificato esistente ricadente al di fuori del perimetro delle aree allagabili per Tr200.

Gli unici interventi previsti in zone soggette ad allagamenti per Tr200 sono due brevi tratti viari in zone con battenti idraulici dell'ordine dei 10 centimetri.

Tali interventi risultano soggetti quindi all'art. 13 commi 1 e 2 LR41/2018. I modesti battenti in gioco garantiscono la fattibilità delle opere in progetto senza particolari problematiche. Occorrerà in entrambi i casi rialzare il piano stradale al di sopra del battente senza creare condizioni di aggravamento nelle aree contermini; il progetto relativo al non aggravio dovrà essere descritto nel Progetto Unitario Convenzionato.

# AT2.03 Labriola



scheda progettuale - scala 1:1000

Legenda		
	area di intervento	
	unità minime di intervento	
	lotti di intervento	
	nuovi edifici	
	edifici da demolire	
	edifici e pertinenze classificate	
	edifici da recuperare	
	Edilizia residenziale sociale (ERS)	
	area fondiaria	
	area da cedere	
	piani e progetti vigenti (PA, PUC, IDC)	
	percorsi	
	visuali libere	
	permeabilità visiva al suolo	
	filari alberati	
	verde pubblico	
	orti urbani	
	verde complementare	
	verde privato	
	parco agricolo	
	opere idrauliche	
	parcheggio pubblico	
	parcheggio di relazione	
	piazze	
	campi sportivi scoperti	
	servizi sportivi scoperti	
	istruzione di base	
	servizi culturali, sociali, ricreativi	
	assistenza socio sanitaria	
	servizi tecnici/tecnologici	

# AT 2.04 Lippi



Ortofoto 2016



## UTOE 2 - Bagnolo

**ubicazione**  
via Lippi

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 3.150  
S.E. esistente stimata mq 140

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

### Dimensionamento PS

Nuova edificazione

# AT 2.04 Lippi

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area di completamento edilizio posta su Via Lippi, adiacente al giardino di Villa Strozzi. Obiettivo principale dell'intervento è la sistemazione del parcheggio pubblico esistente, prevedendone una diversa configurazione, e la creazione di un collegamento pedonale, tra questo e la via vecchia Montalese.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato nel rispetto dei seguenti parametri:

UMI 1

S.E. max 600 mq

Sc 350 mq

H max 9 m

Ros= 60% Sf

Parcheggi privati nella quantità prevista dalle nta del PO

Destinazione d'uso: residenza

UMI 2

Sull'edificio esistente sono ammessi tutti gli interventi previsti dal tessuto insediativo a cui appartiene, oltre alla possibilità di realizzare, solo dopo la cessione dell'area necessaria alla realizzazione del percorso pedonale, un ampliamento con i seguenti parametri edilizi:

S.E. max 100 mq

Sc 60 mq

H max 2 piani

Ros= 60% Sf

Parcheggi privati nella quantità prevista dalle nta del PO

Destinazione d'uso: residenza

## Modalità di attuazione

UMI 1 Progetto Unitario convenzionato

UMI 2 Intervento diretto convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

UMI 1:

- Realizzazione e cessione, previa ricomposizione fondiaria delle aree che in parte risultano già di proprietà comunale, di un parcheggio pubblico alberato di circa 635 mq.
- Cessione di un'area pari a circa 500 mq, in altra zona da concordare con A. C.

UMI 1 e 2: Realizzazione e cessione del percorso pedonale pavimentato, per i tratti di competenza delle rispettive UMI, per una superficie complessiva di circa 300 mq. Dovrà essere garantito tramite apposito percorso il collegamento alla cabina Elettrica esistente.

Nel caso la proprietà della UMI 2 non sia interessata alla realizzazione dell'ampliamento previsto (100 mq di SE), potrà essere valutata, previo accordo tra le parti, la possibilità di trasferire tale potenzialità edificatoria nella UMI 1, a patto che quest'ultima si assuma l'onere di realizzare tutte le opere sopradescritte.

## Prescrizioni ambientali

Nella progettazione e realizzazione dei nuovi edifici dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

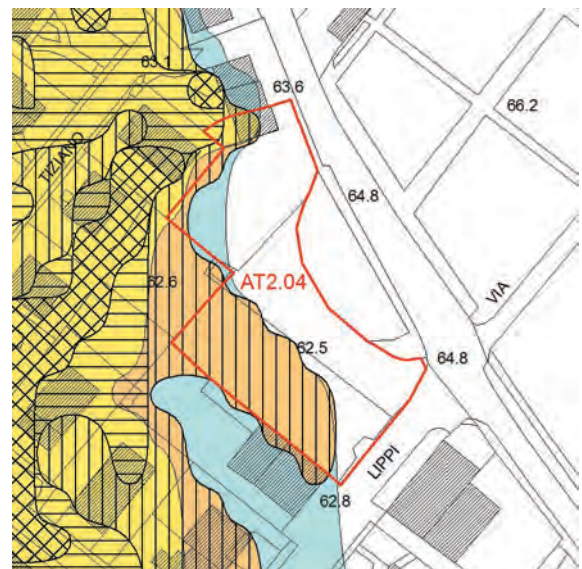
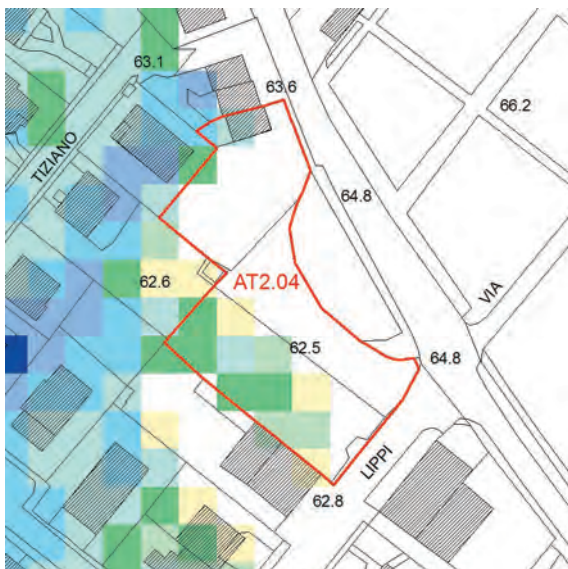
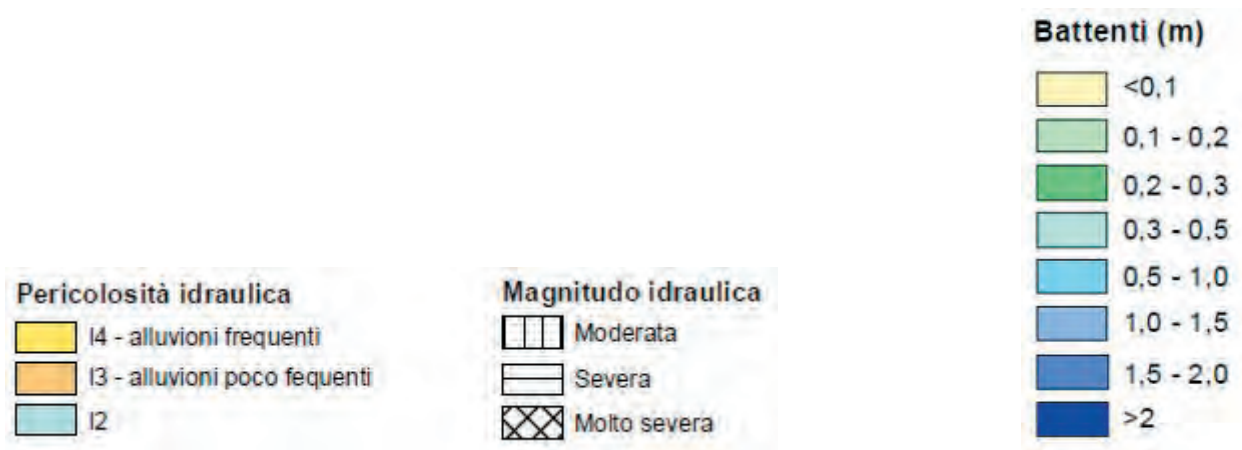


# AT 2.04 Lippi

## 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>F2s</b>		



La realizzazione degli interventi edilizi è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

I piani interrati sono ammessi 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 più il franco di sicurezza. Tali locali interrati dovranno essere destinati esclusivamente ad autorimesse senza alcuna permanenza di persone.

Data l'entità dei battenti (al massimo cm.50) e la superficie del comparto urbanistico interessato

## AT 2.04 Lippi

dall'edificazione, risulta evidente che gli interventi edilizi di progetto sono fattibili senza particolari problematiche progettuali. L'attuazione del comparto passerà attraverso un Progetto Unitario Convenzionato. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini.

Le condizioni di messa in sicurezza dei nuovi edifici ci potranno essere garantite con sistemi di sopraelevazione dei piani di calpestio (art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018). Il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree adiacenti dovrà essere oggetto di uno specifico studio allegato al Progetto; a titolo indicativo potrà essere utilizzata la trasparenza idraulica degli edifici (tipo pilotis) oppure qualunque soluzione che raggiunga il medesimo risultato.

Il parcheggio pubblico previsto all'interno del comparto ricade solo in parte in aree allagabili per Tr 200 con battenti inferiori a cm 20. Ai sensi dell'art. 13 comma 4 lettera b LR41/2018 l'intervento risulta fattibile senza particolari prescrizioni: i modesti valori di battenti infatti garantiscono di per sé le condizioni di rischio R2 indicate dalla norma.

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.

# AT 2.04 Lippi



scheda progettuale - scala 1:1000

## 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
edifici di rilevante valore	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici di impianto storico	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici di scarso valore	verde pubblico	servizi sportivi coperti
edifici da sostituire	orti urbani	istruzione di base
edifici da demolire	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area di pertinenza	verde privato	assistenza socio sanitaria
area permeabile	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# AT2. 05 Di Vittorio



Ortofoto 2016



## UTOE2 - Bagnolo

**Ubicazione**  
via Di Vittorio

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 5.620

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea D

**Dimensionamento PS**  
Nuova edificazione

# AT2. 05 Di Vittorio

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area ineditata situata lungo via Di Vittorio a Bagnolo, nella zona produttiva posta a sud della Nuova Montalese.

L'intervento è principalmente finalizzato alla realizzazione di un ampio parcheggio pubblico alberato a servizio dell'area, che ha visto negli ultimi anni la riconversione a destinazione commerciale, di vari edifici industriali dismessi.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Nella realizzazione della nuova edificazione dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

S.E. max mq 2500

Sc max mq 1500

H max ml 12.00

Parcheggi privati e/o di relazione, secondo quanto previsto dalla nta del PO.

Destinazioni d' uso ammesse attività industriale, con i rispettivi uffici; commerciale e direzionale.

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico alberato per una superficie di circa mq 1500.

## Prescrizioni ambientali

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

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

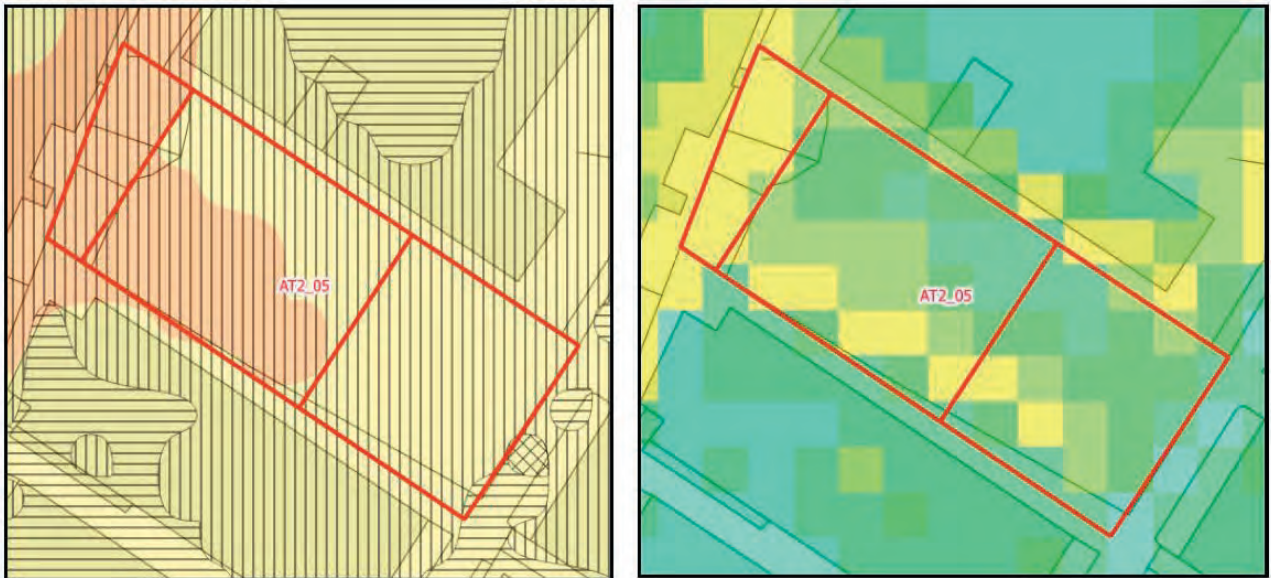
La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

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>F4.1i</b>	<b>F4.1i</b>			<b>F2s</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

## AT2. 05 Di Vittorio



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 Progetto Unitario Convenzionato. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini.

Le condizioni di messa in sicurezza dei nuovi edifici potranno essere garantite con sistemi di sopraelevazione dei piani di calpestio (art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018). Il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree adiacenti dovrà essere oggetto di uno specifico studio allegato al Progetto; a titolo indicativo potrà essere utilizzata la trasparenza idraulica degli edifici (tipo piloty) oppure qualunque soluzione che raggiunga il medesimo risultato.

Il parcheggio pubblico previsto all'interno del comparto ricade in aree allagabili per Tr 200 con battenti inferiori a cm 50. Ai sensi dell'art. 13 comma 4 lettera b LR41/2018 l'intervento risulta fattibile a condizione che siano raggiunte le condizioni di rischio medio R2 senza creare aggravamento nelle aree contermini.

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.



# AT 2.06 Masaccio



Ortofoto 2016



## UTOE 2 – Bagnolo

### ubicazione

via Masaccio - via Di Vittorio

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 423

S.E. esistente stimata mq 640

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea D



# AT 2.06 Masaccio

## **Descrizione e obiettivi**

La scheda riguarda un'area situata lungo la via Masaccio, nell'area industriale di Bagnolo, dove insiste un fabbricato rurale, in stato di rudere, posto a ridosso dell'incrocio viario; la sua sagoma non consente la normale funzionalità dell'asse stradale riducendo la sezione viaria di ingresso a via Di Vittorio, e interrompe il marciapiede, costituendo un elemento di forte degrado per il contesto urbano esistente.

Obiettivo della presente scheda è consentire il trasferimento della volumetria esistente, e non più recuperabile in loco, nell'area AT1\_24 Buozzi, che permetterà di liberare l'area e riqualificarla attraverso la realizzazione dell'allineamento stradale e di un adeguato marciapiede di collegamento pedonale tra la Via G. di Vittorio e la Via Masaccio.

## **Dimensionamento e destinazioni d'uso**

Cessione e decollo delle facoltà edificatorie, pari a circa 720 mq di SE residenziale, come specificato nel paragrafo seguente.

## **Facoltà edificatorie e criteri di intervento**

Solo a fronte della realizzazione e cessione all'Amministrazione comunale delle opere di urbanizzazione e dell'area di risulta individuate dalla presente scheda, è prevista la cessione delle facoltà edificatorie a destinazione residenziale, da attuarsi nella UMI 1, della AT1\_24 Buozzi.

## **Modalità di attuazione**

PUC – Progetto unitario Convenzionato, che comprenda la AT 1\_24 Buozzi.

## **Opere e attrezzature di interesse pubblico**

I soggetti attuatori dell'intervento dovranno provvedere alla realizzazione e cessione dell'allineamento stradale e di un adeguato marciapiede di collegamento pedonale, tra la Via G. di Vittorio e la Via Masaccio, oltre alla cessione dell'area di risulta individuata dalla presente scheda.

## **Prescrizioni ambientali**

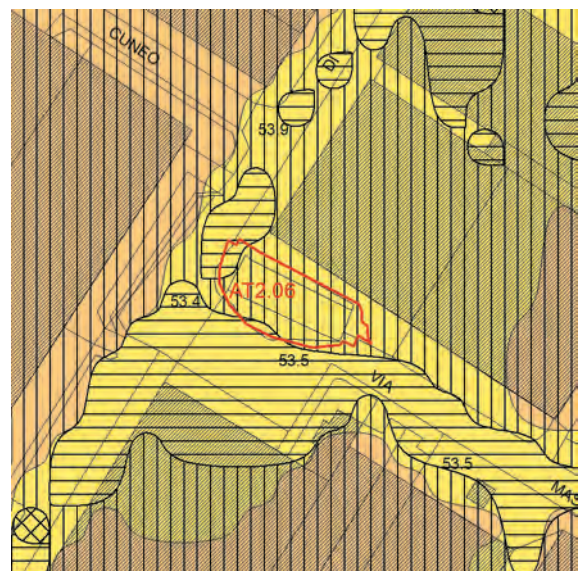
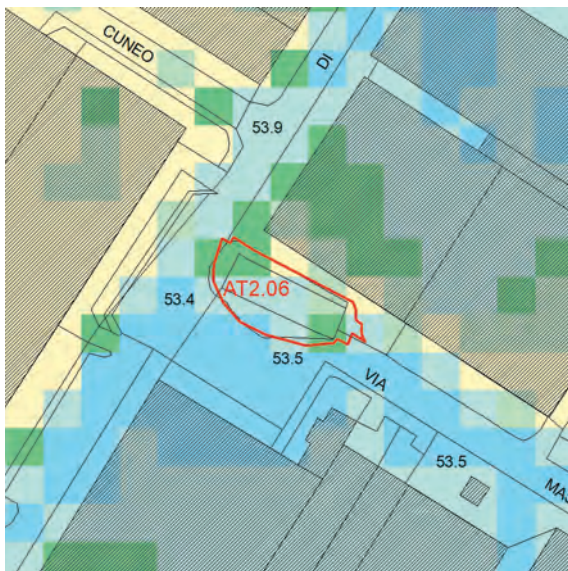
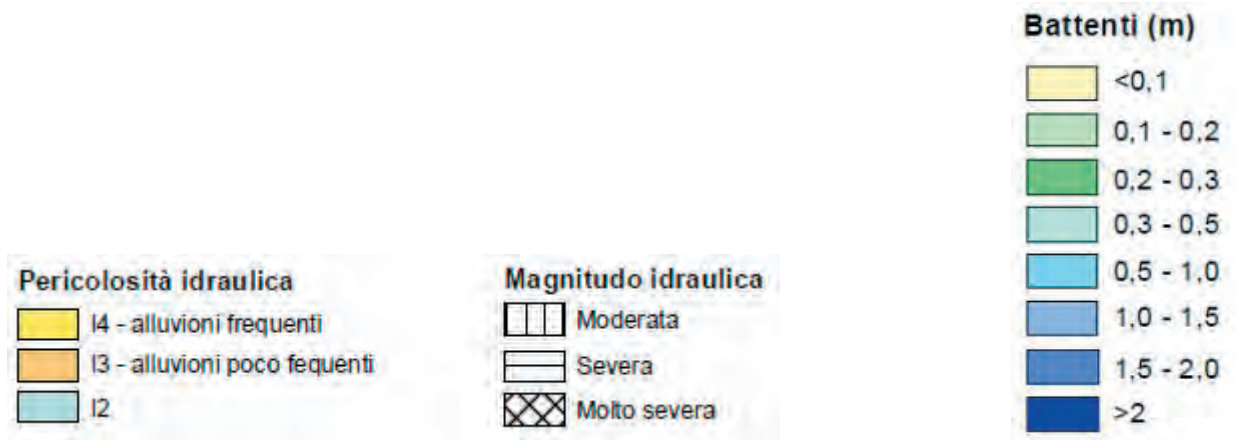
Nella progettazione e realizzazione dei nuovi edifici residenziali dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT 2.06 Masaccio

## 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:

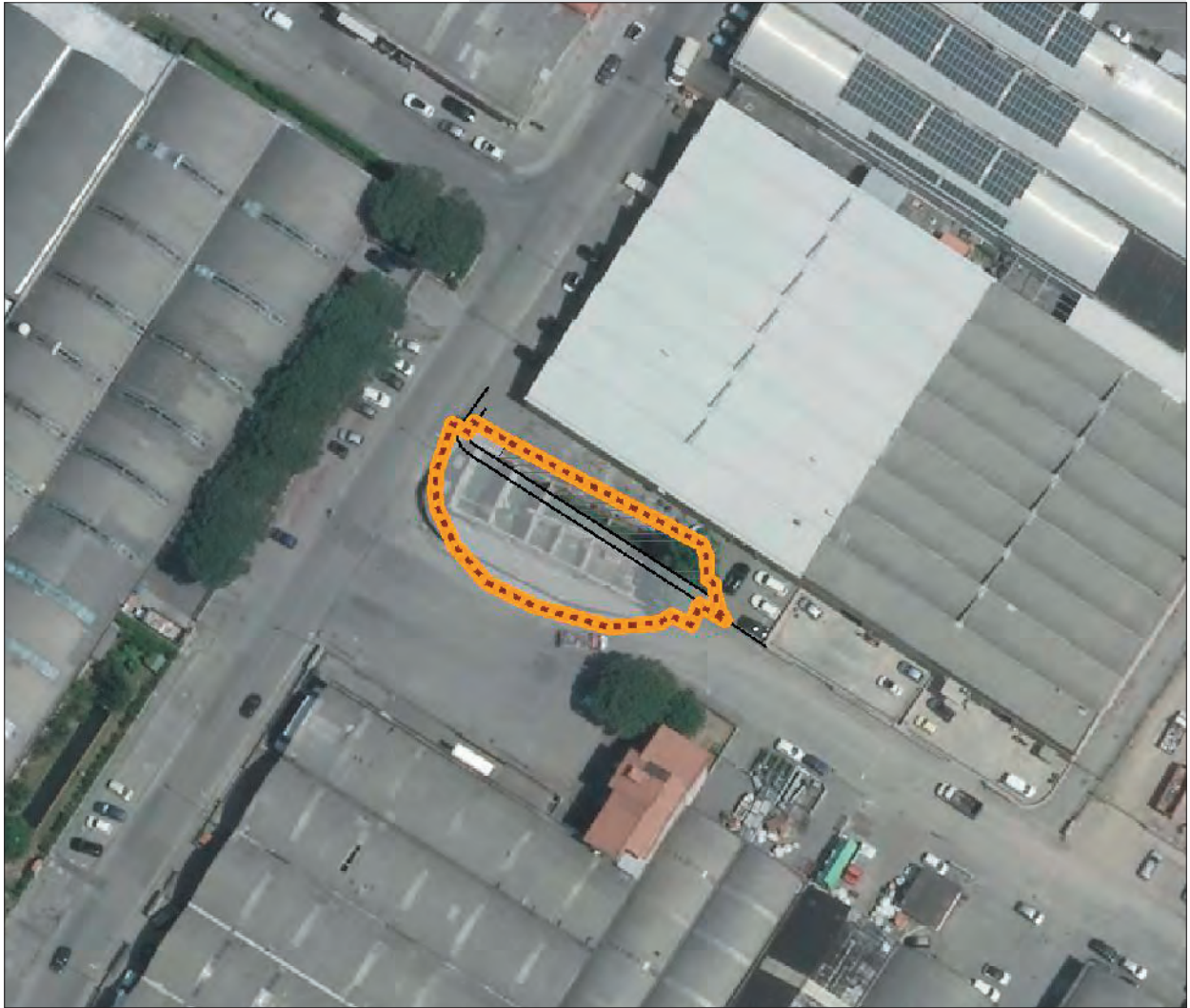
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>							<b>F4.3i</b>		<b>F2s</b>		



L'area interessata dal nuovo intervento è caratterizzata da una pericolosità idraulica da alluvioni frequenti (I,4) e da una magnitudo moderata.

Trattandosi comunque di un intervento di adeguamento di una viabilità esistente mediante la demolizione di un edificio esistente si ritiene che le condizioni di fattibilità di cui all'art.13 comma 3 della LR.41/18 siano raggiungibili in quanto non si determina un aggravio di rischio in altre aree e si rimane comunque all'interno delle condizioni di rischio medio R2. In fase attuativa dovranno comunque essere individuate misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, quali ad esempio installazione di cartelli informativi e sistemi di regolazione del traffico, 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.

# AT 2.06 Masaccio



scheda progettuale - scala 1:1000

## 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
 edifici di rilevante valore	 permeabilità visiva al suolo	 piazze
 edifici di impianto storico	 filari alberati	 campi sportivi scoperti
 edifici di scarso valore	 verde pubblico	 servizi sportivi coperti
 edifici da sostituire	 orti urbani	 istruzione di base
 edifici da demolire	 verde complementare	 servizi culturali, sociali, ricreativi
 area di pertinenza	 verde privato	 assistenza socio sanitaria
 area permeabile	 parco agricolo	 servizi tecnici/tecnologici

# AT 2.07 Montalese



Ortofoto 2016



## UTOE 2 - Bagnolo

**Ubicazione**  
via Montalese

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 1.100

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea B

**Dimensionamento PS**  
RIUSO

# AT 2.07 Montalese

## Descrizione e obiettivi

La scheda riguarda un'area situata lungo la via Montalese, nella frazione di Bagnolo. Si tratta di un lotto edificato, posto nei pressi del torrente Bagnolo, dove insiste un vecchio edificio ex colonico, in stato di abbandono da anni. Il lato est dell'edificio è stata sostituito, negli anni '90 con una nuova costruzione, che risulta completamente avulsa dal resto del fabbricato, riducendone il valore tipologico e architettonico che aveva in origine. La pertinenza dell'edificio risulta in abbandono e versa in totale degrado. Obiettivo della presente scheda è prevedere la sostituzione della volumetria esistente, per consentire la riqualificazione dell'area, da anni in forte stato di degrado.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Sostituzione del fabbricato esistente e realizzazione di un nuovo edificio residenziale nel rispetto dei seguenti parametri:

S.E. max edificabile 700 mq

Sc = 400 mq

H max 3 piani

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle Nta del PO.

Dovrà essere ritrovato almeno il 25% di verde permeabile e dovranno essere utilizzate pavimentazioni drenanti.

Destinazione d'uso: residenza.

## Modalità di attuazione

PUC- Progetto unitario convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Aree a standard secondo quanto indicato dalle nta del PO. In caso di impossibilità a realizzare lo standard richiesto, è ammessa la monetizzazione, secondo quanto previsto dalle nta del PO.

## Prescrizioni ambientali

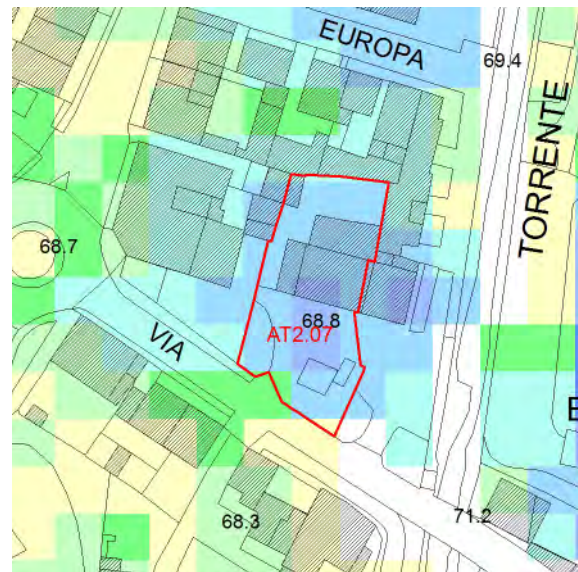
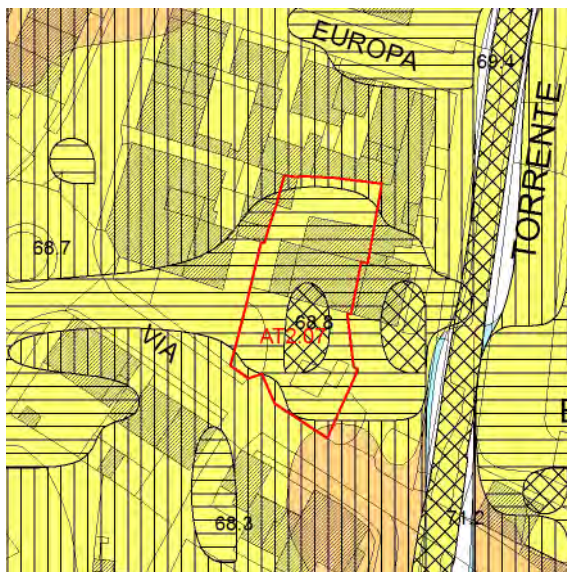
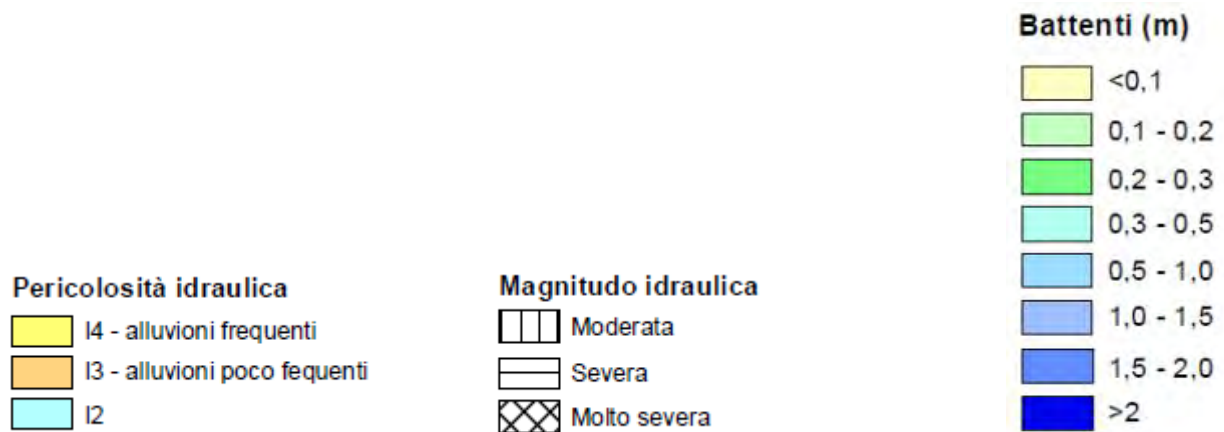
Nella progettazione e realizzazione dei nuovi edifici residenziali dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT 2.07 Montalese

## 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:

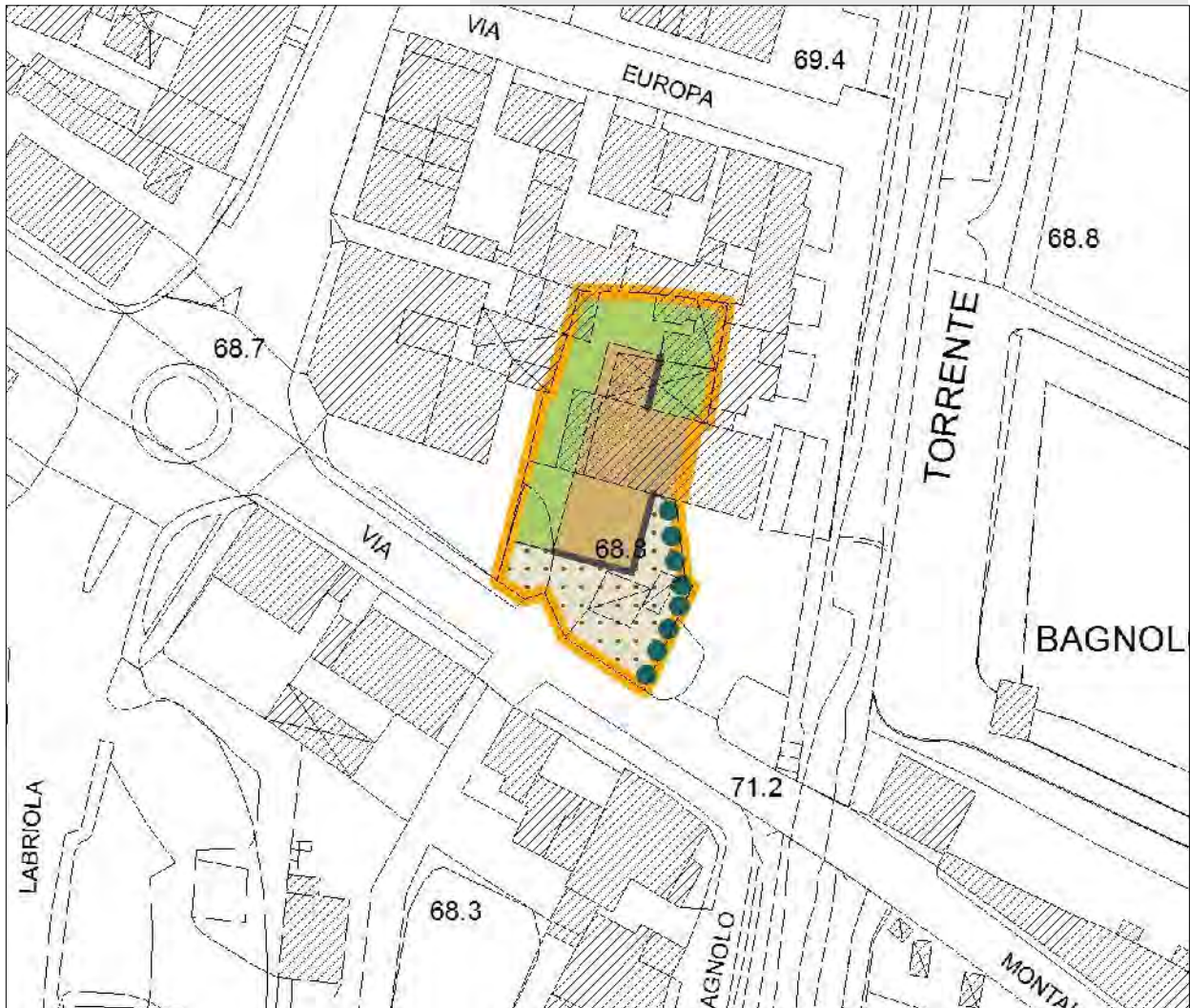
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>							<b>F4.2i</b>			<b>F3s</b>	



L'area oggetto di intervento è caratterizzata da una pericolosità idraulica da alluvioni frequenti (I.4) e da una magnitudo severa. Il battente massimo atteso, per gran parte dell'area è intorno al metro e localmente fino a 1,5 metri. In queste condizioni l'intervento di sostituzione edilizia è ammissibile anche con la sopraelevazione ai sensi dell'art.12 della LR.n.41/18 e s.m.i. ma in considerazione del contesto di pericolosità idraulica come sopra evidenziato è opportuno raggiungere la sicurezza mediante il rialzamento su "pilotis" in modo da non creare aggravio di carico idraulico nelle aree circostanti secondo le prescrizioni di cui all'art.48 delle NTA del PO.

Relativamente alla realizzazione dei parcheggi privati si ritiene che le condizioni di fattibilità di cui all'art.13 comma 4 lettera b) della LR.41/18 siano raggiungibili in quanto con il recupero dei volumi di ingombro a terra dell'edificio esistente (che verrà demolito) e l'adozione dei "pilotis" per il nuovo edificio, non si andrà a determinare un aggravio di rischio in altre aree e si potrà rimanere all'interno delle condizioni di rischio medio R2 individuando, già in fase attuativa, le necessarie misure preventive atte a regolare l'utilizzo dei parcheggi in sicurezza in caso di eventi alluvionali, nonché misure atte a minimizzare gli effetti di una eventuale mobilitazione degli automezzi in caso di allagamento.

# AT 2.07 Montalese



scheda progettuale - scala 1:1000

## 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
edifici di rilevante valore	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici di impianto storico	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici di scarso valore	verde pubblico	servizi sportivi coperti
edifici da sostituire	orti urbani	istruzione di base
edifici da demolire	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area di pertinenza	verde privato	assistenza socio sanitaria
area permeabile	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# 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

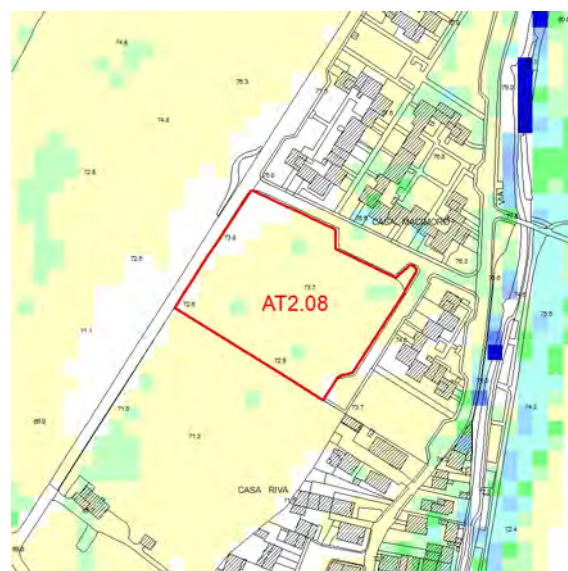
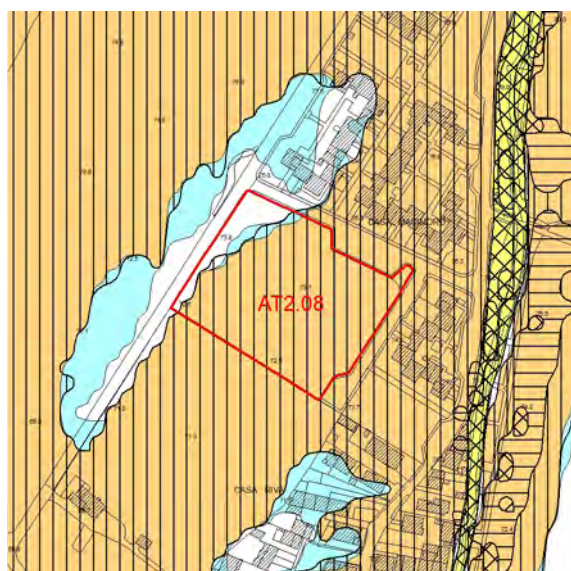
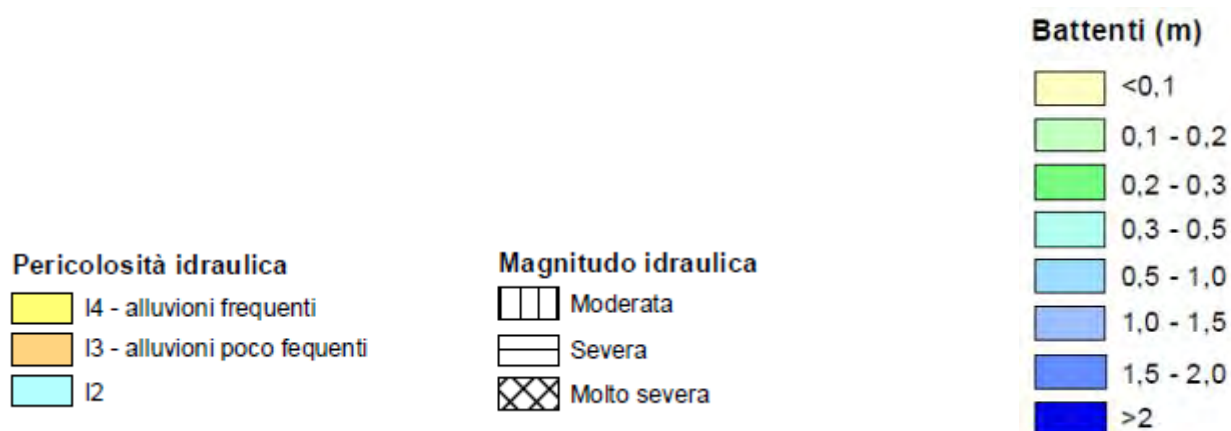
Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio residenziale dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# 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
<b>F1g</b>					<b>F2.i</b>	<b>F4.1i</b>				<b>F3s</b>	



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

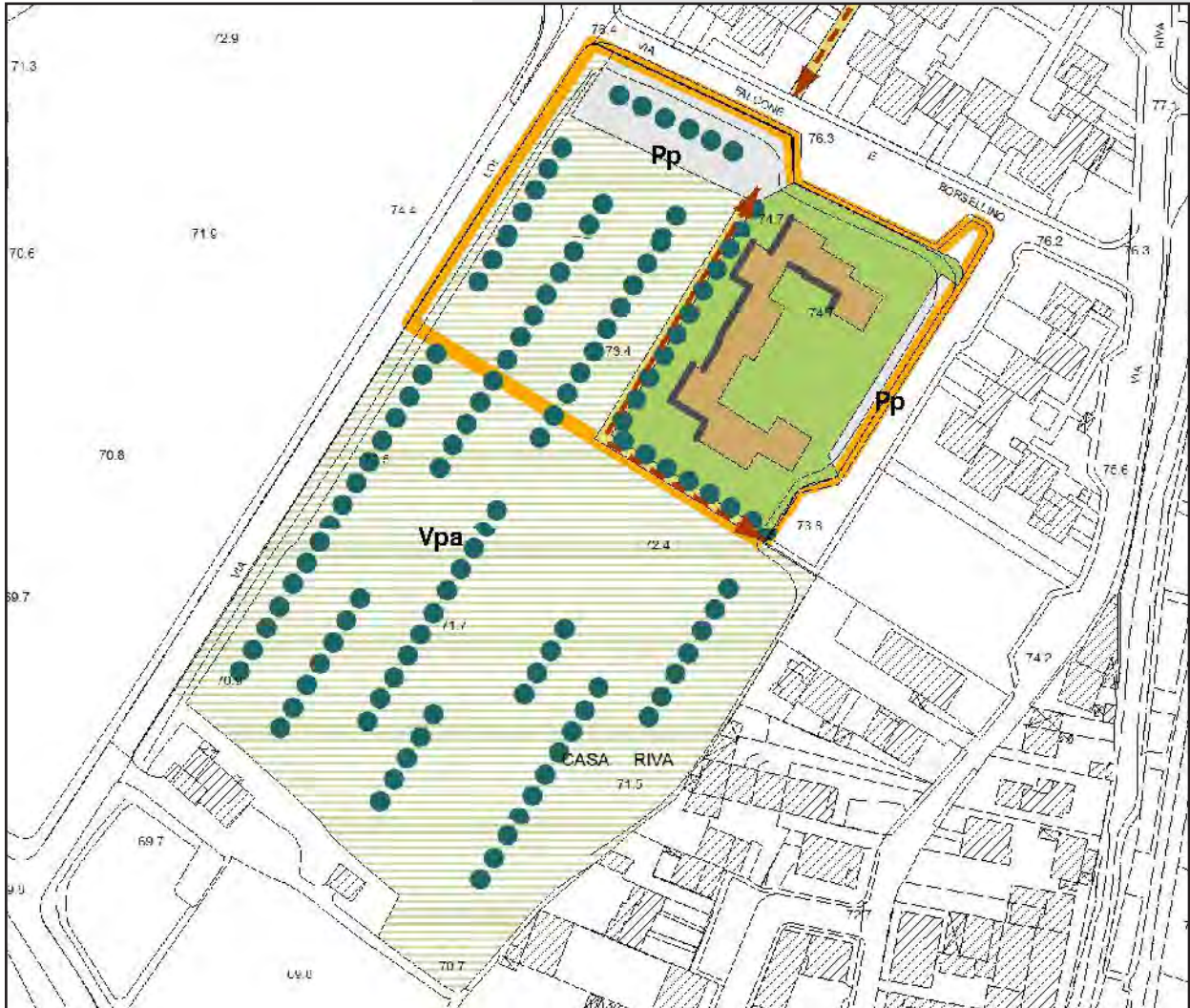
L'attuazione del comparto passerà attraverso un Progetto Unitario Convenzionato nel quale dovranno essere definite le modalità di messa in sicurezza del nuovo edificio che potrà essere raggiunta con la sopraelevazione del piano di calpestio (art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018) rispetto al battente atteso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

# AT 2.09 Orcagna



Ortofoto 2016



## UTOE 1 - Montemurlo

**ubicazione**  
via Orcagna

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 890

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea B

**Dimensionamento PS**  
Nuova edificazione

# AT 2.09 Orcagna

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un lotto di completamento edilizio situato nell'area posta in via Orcagna angolo via P. della Francesca a Bagnolo.

Obiettivo principale della previsione disciplinata dalla presente scheda, è la realizzazione e cessione di un'area a verde pubblico alberato, a servizio dei fruitori della pista ciclo - pedonale posta nelle vicinanze.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

S.E. max mq 350

Sc max = mq 300

H max 10 m (3 piani)

Ros = 50% Sf

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle Nta del PO.

Destinazione d'uso: residenza

## Modalità di attuazione

IDC - Intervento diretto convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Ferma restando la realizzazione e cessione di un'area a verde pubblico alberato di circa 200 mq, per il soddisfacimento degli standard urbanistici, i soggetti attuatori dovranno monetizzare la mancata realizzazione e cessione degli standard previsti per gli insediamenti residenziali all'art. 22 delle Nta del PO.

L'intervento è inoltre soggetto a quanto disposto dall'art. 153 bis delle nta del PO, che riguarda la determinazione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001; tale contributo potrà essere destinato alla realizzazione e cessione di un tratto di pista ciclo pedonale, adeguatamente illuminato, compreso tra l'incrocio di via P. della Francesca con la nuova Montalese e la rotonda di via Montalese.

## Prescrizioni ambientali

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

Nel lotto edificato posto a nord, poiché la nuova area di trasformazione prevede la riduzione dell'attuale giardino pertinenziale, dovrà essere garantita la permeabilità del 25% e il mantenimento di un'adeguata quantità di verde piantumato.

# AT 2.09 Orcagna

## 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>F2i</b>						<b>F3s</b>	

### Pericolosità idraulica

- I4 - alluvioni frequenti
- I3 - alluvioni poco frequenti
- I2

### Magnitudo idraulica

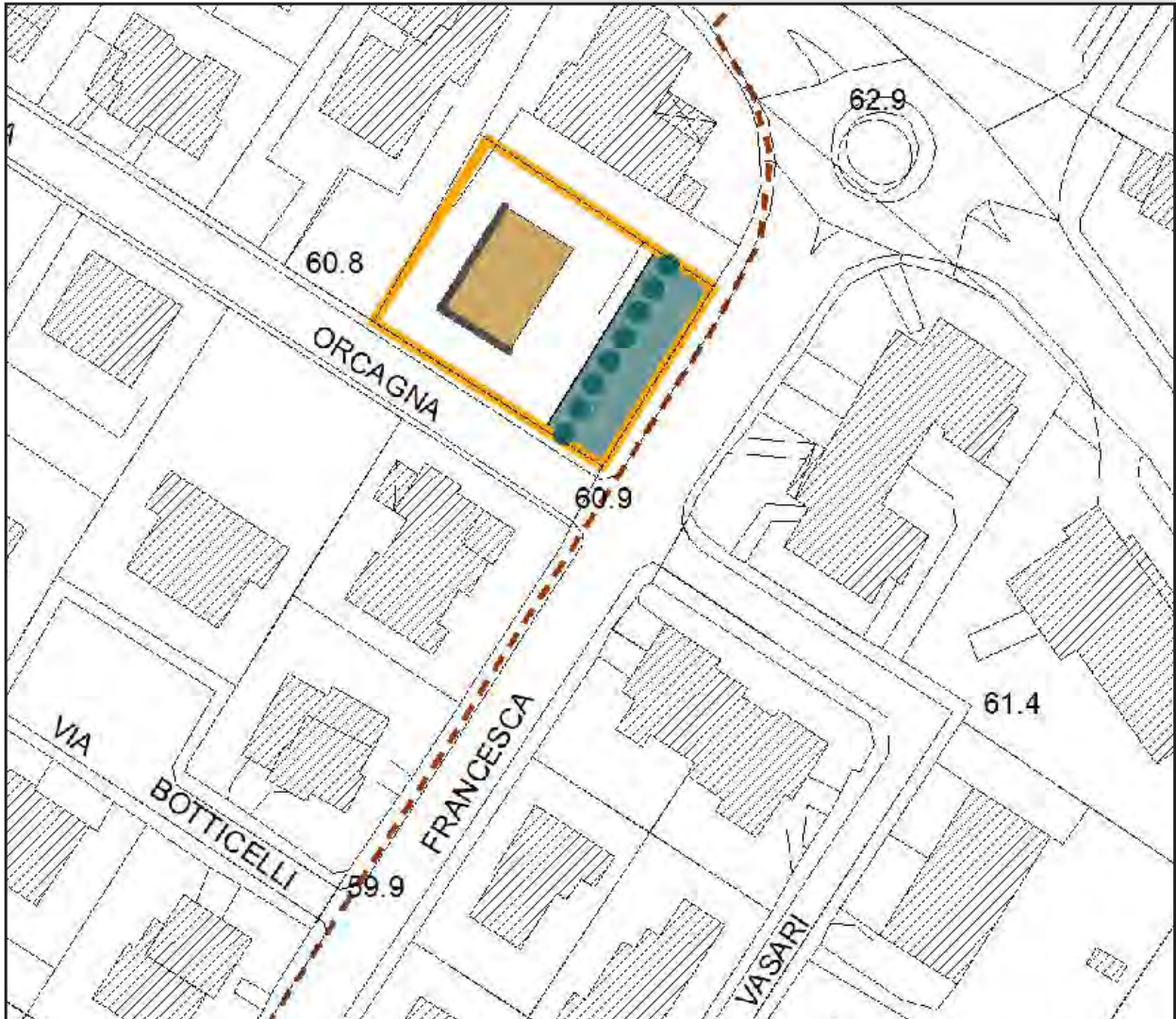
- Moderata
- Severa
- Molto severa

### 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



# AT 2.09 Orcagna



scheda progettuale - scala 1:1000

## 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
perimetro del territorio urbanizzato	parco agricolo privato	



# UTOE 3 - Oste

# AT3. 01 Cafaggio



Ortofoto 2016



## UTOE 3 – Oste

### Ubicazione

via Napoli

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 41.000

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea E

### Dimensionamento PS

Nuova edificazione

# AT3. 01 Cafaggio

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area che il RU 2010 già destinava alla realizzazione di un' area sportivo ricreativa da adibire a maneggio; in parte le strutture previste dalla normativa previgente sono state realizzate: un maneggio ed una struttura per l'allenamento dei cavalli (per circa 800 mq. di sup. coperta complessiva).

Con la presente scheda si prevede l'ampliamento dell'attività di maneggio, al fine di promuovere le attività dedicate all'avvicinamento del cavallo in genere, rivolte in particolare a bambini e ragazzi, nonché per ospitare gare nazionali ed internazionali, con la possibilità di far scoprire e conoscere il territorio e permettere lo sviluppo di altre attività a corredo dei vari eventi.

L'intervento persegue i seguenti obiettivi:

- Potenziamento delle attività sportive ricreative, mediante realizzazione di stalle e di un maneggio coperto.
- Sviluppo delle strutture ricettive mediante recupero dell'edificio esistente.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

E' prevista la realizzazione delle seguenti attrezzature e servizi, per una S.E. complessiva di circa 2000 mq corrispondenti a:

Maneggio coperto: 1250 mq

Giostra cavalli: 80 mq

Aula didattica: 35 mq

Tettoie e rimesse = 615 mq

Destinazione d'uso: Servizi sportivi privati (Maneggio e servizi connessi)

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

E' prevista la cessione di un' area per la realizzazione di spazi pubblici collegati al nuovo cimitero, di circa 2000 mq, da concordare con l'AC.

## Prescrizioni paesaggistiche

Le nuove strutture dovranno integrarsi con il paesaggio rurale e pertanto dovranno essere realizzate in legno.

Il posizionamento delle attrezzature dovrà tener conto dei varchi visuali da preservare. Si potrà altresì valutare l'opportunità di predisporre delle schermature verdi, soprattutto nel caso delle aree di sosta, ed impiegare piantumazioni vegetali di specie autoctone e materiali coerenti con il contesto rurale per ottenere un corretto inserimento degli edifici.

Nella realizzazione delle strutture si dovrà tendere alla conservazione degli elementi tipici del paesaggio agrario ancora integri (sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, formazioni arboree di ripa, viabilità poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie ecc.) e privilegiare tecniche a basso impatto ambientale (uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali).

Inoltre si dovranno:

- realizzare "appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;"
- migliorare "il livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità poderale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano".

# AT3. 01 Cafaggio

Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con materiali vegetali e dovranno tener conto della percorribilità delle aree.

## Prescrizioni e mitigazioni ambientali

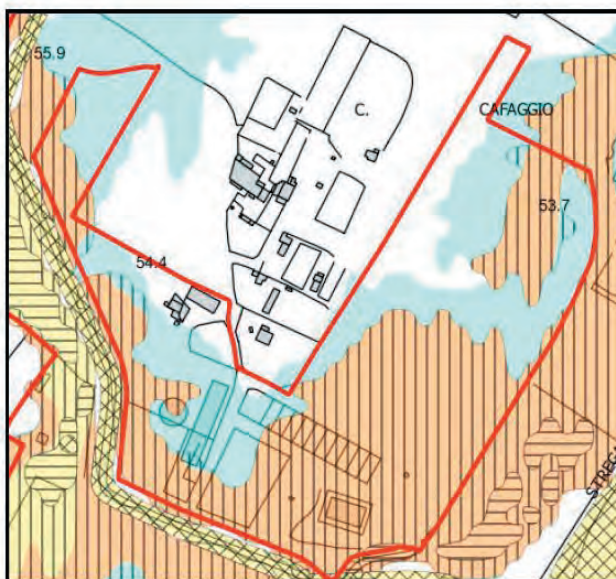
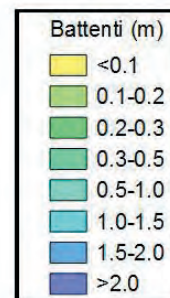
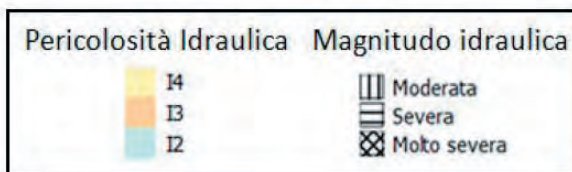
Nell'elaborazione del piano attuativo dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

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

## 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>F4.4i</b>				<b>F2s</b>	



## AT3. 01 Cafaggio

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 Progetto Unitario Convenzionato. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini.

Le condizioni di messa in sicurezza dei nuovi edifici potranno essere garantite con sistemi di sopraelevazione dei piani di calpestio (art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018). Il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree adiacenti dovrà essere oggetto di uno specifico studio allegato al Progetto; a titolo indicativo potrà essere utilizzata la trasparenza idraulica degli edifici (tipo piloty) oppure qualunque soluzione che raggiunga il medesimo risultato.

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.

*La seguente immagine si riferisce alla situazione dell'area una volta che saranno realizzate le opere previste dallo studio "Ipotesi progettuale per la riduzione del rischio idraulico a Oste (serie B), allegato al PO*



# AT3. 01 Cafaggio



scheda progettuale - scala 1:3.000

## Legenda

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

# AT 3.02 Pisa



Ortofoto 2016



## UTOE 3 – Oste

**ubicazione**  
via Pisa

## Dati dimensionali

Area di intervento mq 3.650

## D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

## Dimensionamento PS

Nuova edificazione

# AT 3.02 Pisa

## Descrizione e obiettivi

L' intervento interessa un'area ineditata posta lungo via Pisa.

Il PO prevede su detta area la realizzazione di un insediamento residenziale, composto in parte da alloggi per Edilizia pubblica e/o sociale e in parte per edilizia privata.

Obiettivo principale della presente scheda è la cessione di un'area da destinare ad edifici per Edilizia pubblica e/o sociale .

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Realizzazione di nuovi edifici residenziali nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

S.E. max 1600 mq ( mq1000 per edilizia privata e mq 600 per Edilizia pubblica e/o sociale)

Sc mq 1000

H max 3 piani

Parcheggi privati nella quantità prevista dalle nta del PO

Destinazione d'uso: residenza

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

I soggetti attuatori dell'intervento dovranno rispettare, per quanto riguarda le opere pubbliche, le seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita del lotto posto a sud dell'area di intervento, da destinare alla realizzazione di edifici per Edilizia pubblica e/o sociale e di verde pubblico, per una superficie complessiva di circa 1200 mq.
- realizzazione e cessione di parcheggi pubblici in misura non inferiore a mq. 300.

## Disposizioni particolari

In considerazione della collocazione dell'area di trasformazione, l'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione con il contesto privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche adeguate, ponendo particolare attenzione alle sistemazioni delle aree di margine, a contatto con l' area rurale. In particolare sul lato est del lotto dovranno essere previste una fascia verde alberata e sistemazioni che qualifichino il margine urbano al fine di assicurare l'integrazione paesaggistica fra il nuovo intervento e il territorio rurale

L'area da destinare alla realizzazione di edifici per Edilizia pubblica e/o sociale, dovrà prevedere sul lato posto a sud, una fascia di verde con una profondità di almeno 10 mt.

## Prescrizioni ambientali

Nella progettazione e realizzazione dei nuovi edifici dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

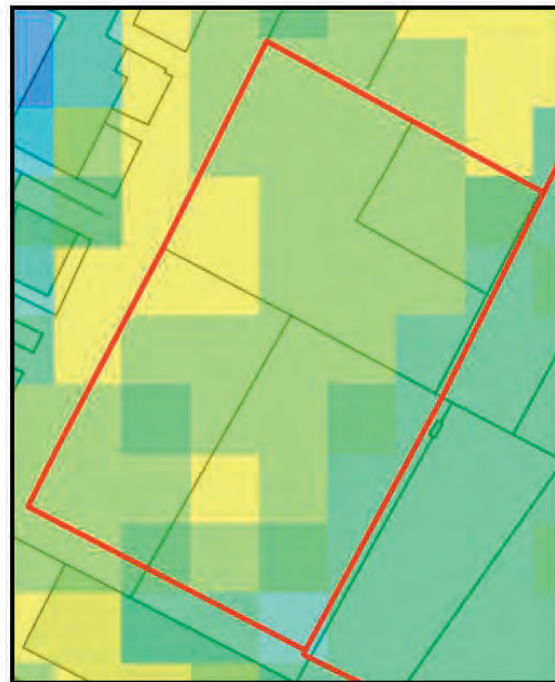
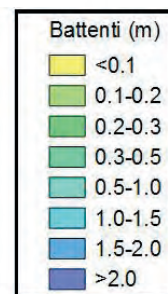
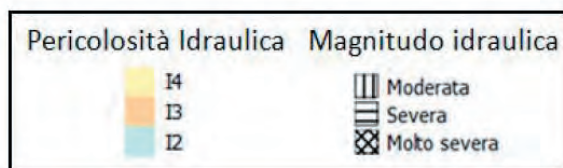


# AT 3.02 Pisa

## 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>F4.1i</b>	<b>F4.1i</b>			<b>F2s</b>	



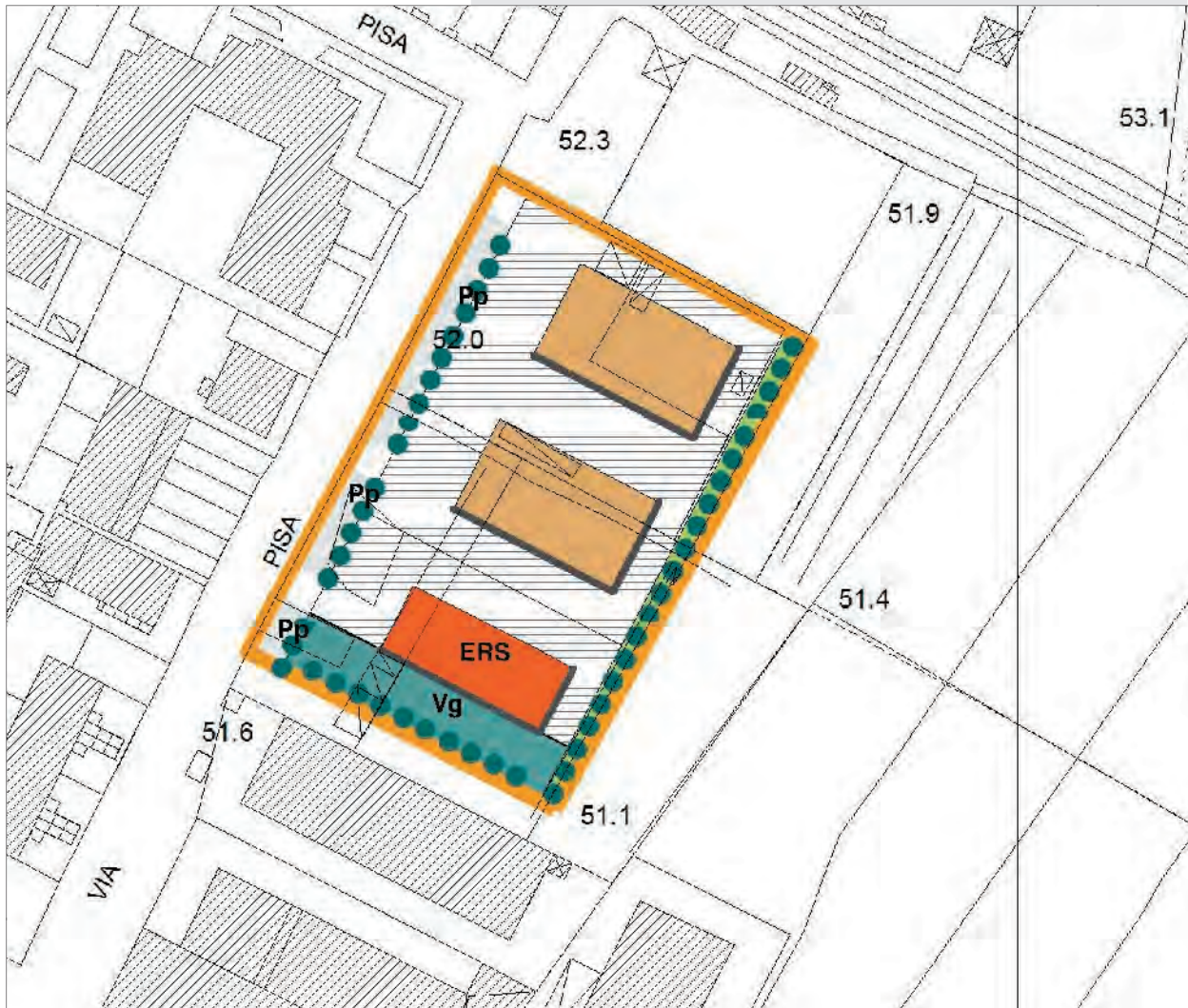
La realizzazione degli interventi è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree. Non è ammessa la realizzazione di piani interrati.

Data l'entità dei battenti (al massimo cm 20) 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 Progetto Unitario Convenzionato. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini. Le condizioni di messa in sicurezza dei nuovi edifici potranno essere garantite con sistemi di sopraelevazione dei piani di calpestio (art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018). Il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree adiacenti dovrà essere oggetto di uno specifico studio allegato al Progetto; a titolo indicativo potrà essere utilizzata la trasparenza idraulica degli edifici (tipo piloty) oppure qualunque soluzione che raggiunga il medesimo risultato.

## AT 3.02 Pisa

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. 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.

# AT 3.02 Pisa



scheda progettuale - scala 1:1000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA, PUC, IDG)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
edifici di rilevante valore	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici di impianto storico	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici di scarso valore	verde pubblico	servizi sportivi coperti
edifici da sostituire	orti urbani	istruzione di base
edifici da demolire	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area di pertinenza	verde privato	assistenza socio sanitaria
area permeabile	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici

# AT 3.03 Puccini



Ortofoto 2016



## UTOE 3 - Oste

**Ubicazione**  
via Puccini

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 4.400

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea D

**Dimensionamento PS**  
Nuova costruzione

# AT 3.03 Puccini

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area di completamento edilizio situata lungo via Puccini, posta nell'area industriale di Oste. L'intervento è destinato ad accogliere la volumetria, derivante dal riconoscimento delle facoltà edificatorie della AT3\_12 Adda, che prevede la cessione e realizzazione di un parcheggio e di un'area a verde attrezzato, e della AT3\_08 Perugia, che prevede la riqualificazione dell'area situata su via Perugia/via Milano.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

UMI 1

Sc max mq 1000

S.E. max mq 1200

H max 12.00 ml

UMI 2

Sc max mq 200

S.E. max mq 300

H max 12.00 ml

E' ammessa una quantità di superfi cie coperta aggiuntiva, che non superi il 10% della Sc max consentita dalla presente scheda e fermo restando il rispetto dei limiti prescritti dalle vigenti norme per le superfici permeabili, destinata alla realizzazione di pensiline a sbalzo per i fabbricati produttivi previsti; la realizzazione di tali pensiline con queste modalità esclude la costruzione di strutture aggiuntive tipo tunnel copri/scopri e similari.

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle nta del PO.

Destinazioni d'uso: attività industriali o artigianali con i rispettivi uffici

## Facoltà edificatorie e criteri di intervento

Per l'attuazione delle previsioni urbanistiche della scheda, a compensazione delle cessioni nelle aree di trasformazione precedentemente indicate si prevede il riconoscimento di:

- 1000 mq di facoltà edificatorie a destinazione produttiva, generate dalla cessione e realizzazione delle urbanizzazioni previste nella AT3\_12 Adda;
- 200 mq di facoltà edificatorie a destinazione produttiva generate dalla cessione della volumetria, collegata all'intervento di riqualificazione previsto nella AT3\_08\_Perugia.

Le facoltà edificatorie della presente scheda sono attuabili solo a fronte degli interventi e delle cessioni alla Amministrazione Comunale, previsti nelle rispettive schede AT3\_12 e AT3\_08.

## Modalità di attuazione

UMI 1: PUC - Progetto unitario convenzionato collegato alla AT3\_12 Adda

UMI 2: PUC - Progetto unitario convenzionato collegato alla AT3\_08 Perugia.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Sia per la UMI 1 che per la UMI 2, ferma restando la realizzazione di complessivi 250 mq di parcheggi pubblici alberati lungo v. Puccini, per il soddisfacimento degli standard urbanistici, dovrà essere assicurata la realizzazione:

- di almeno il 10% di standard effettivo, come da DM 1444/68, consentendo l'eventuale monetizzazione del restante standard non realizzabile in loco;
- di una nuova condotta fognaria su via Puccini a partire dall'attuale pozzetto scolmatore fino all'incrocio con via Rossini .

## Prescrizioni paesaggistiche

In considerazione della collocazione dell'area AT3\_03 Puccini, situata lungo una frangia urbana, l'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica

# AT 3.03 Puccini

privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche adeguate, ponendo particolare attenzione alle sistemazioni delle aree di margine, a contatto con l'area rurale. A questo scopo si dovranno prevedere sul confine ovest del lotto, filari alberati, siepi e fasce arboree in modo da qualificare maggiormente il margine urbano e assicurare l'integrazione paesaggistica fra il nuovo intervento e il territorio rurale.

## Prescrizioni ambientali

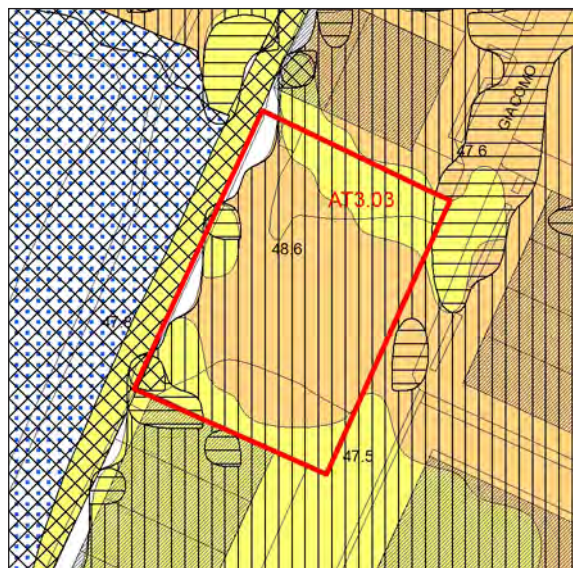
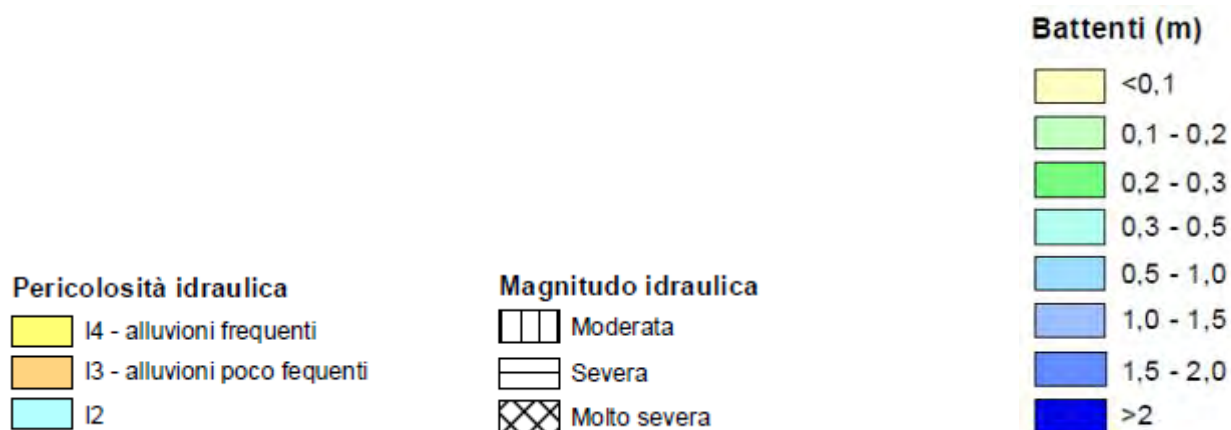
Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio residenziale dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

Inoltre all'interno dell'area di trasformazione in oggetto si dovrà prevedere la realizzazione di superfici a verde privato da attrezzare con adeguato impianto arboreo tali da costituire un elemento di filtro e mitigazione per l'area industriale circostante.

## 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:

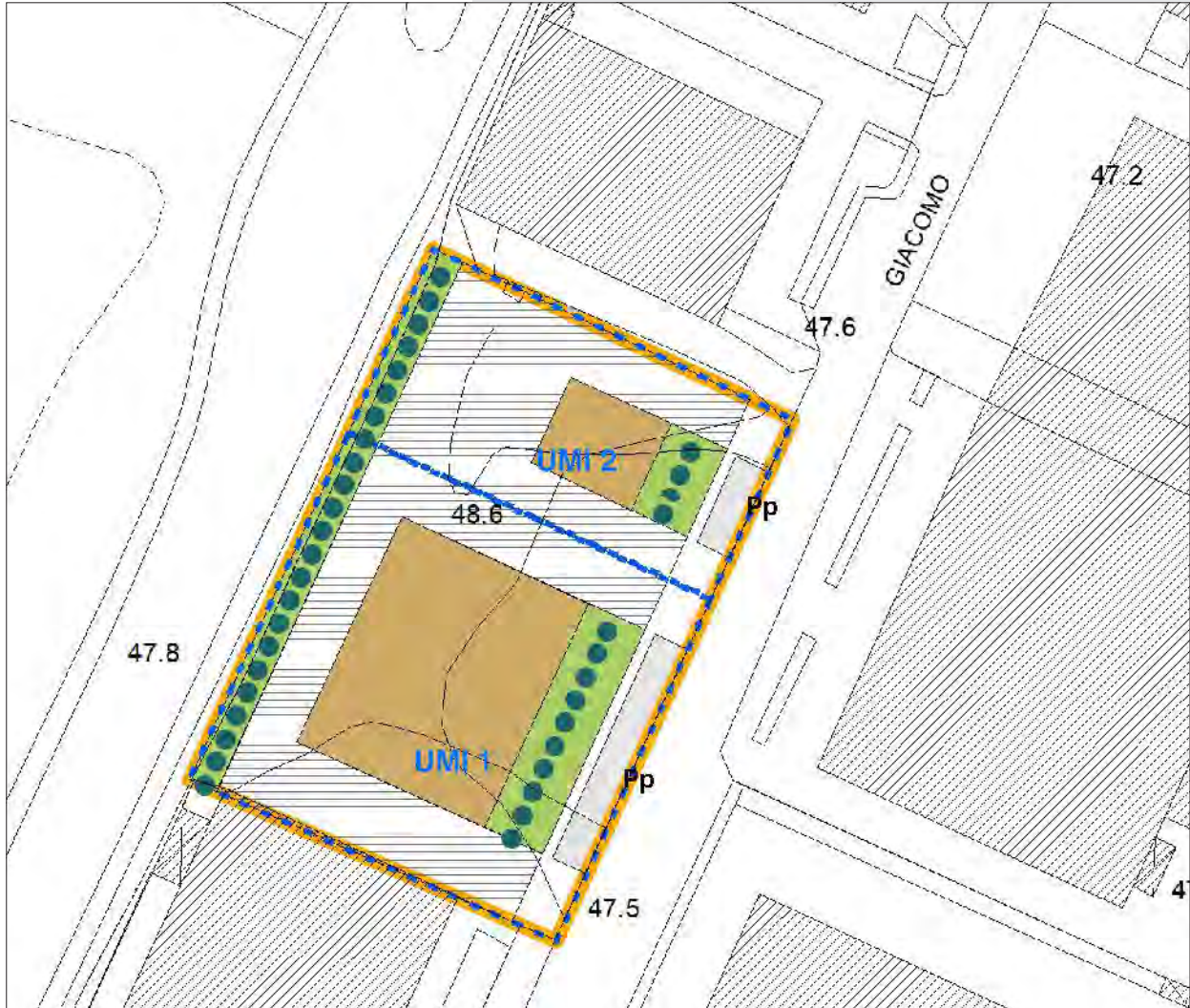
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>						<b>F4.1i</b>			<b>F2s</b>		



## AT 3.03 Puccini

L'area interessata dalle nuove costruzioni è caratterizzata da una pericolosità idraulica da alluvioni poco frequenti (I.3) e parzialmente frequenti (I.4) e da una magnitudo moderata. Il battente massimo atteso, per gran parte dell'area è inferiore ai 20 cm., raggiungendo al massimo i 30-50 cm. in zone marginali del lotto. In queste condizioni ai sensi dell'art.11 della LR.n.41/18, come modificata dalla LR.n.7/2020, si potrà raggiungere la sicurezza idraulica anche mediante opere di sopraelevazione senza determinare aggravio del rischio idraulico in altre aree, secondo le prescrizioni di cui al punto 4 dell'art.48 delle NTA del PO. Data l'entità dei battenti (entro i 20 centimetri) e il rapporto tra la superficie di ingombro dalla nuova edificazione e la superficie complessiva del comparto urbanistico, esistono le condizioni per poter compensare i volumi di acqua intercettati con le nuove realizzazioni. In ogni caso il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree adiacenti dovrà essere oggetto di uno specifico studio di supporto al PUC che individui le soluzioni da adottare per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini.

# AT 3.03 Puccini



scheda progettuale - scala 1:1000

## 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
edifici di rilevante valore	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici di impianto storico	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici di scarso valore	verde pubblico	servizi sportivi coperti
edifici da sostituire	orti urbani	istruzione di base
edifici da demolire	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area di pertinenza	verde privato	assistenza socio sanitaria
area permeabile	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici



# AT3. 05 Industria



Ortofoto 2016



## UTOE 3 – Oste

### Ubicazione

via dell' Industria

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 30.710

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea D

### Dimensionamento PS

Nuova edificazione

### Atti urbanistici vigenti

- Intervento diretto convenzionato in data 04/08/2017  
e s.m.i.

Convenzione modificata in data 14/12/2018

# AT3. 05 Industria

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un' area a destinazione produttiva, situata tra via Dell'Industria e via Lecce.

Parte dell'area, che prevede la realizzazione di alcuni capannoni industriali, è stata edificata e sono state realizzate le opere di urbanizzazione, tra cui la nuova viabilità e 2 parcheggi lungo via Lecce e lungo via dell' Industria (come disposto dalla convenzione stipulata in data 4 agosto 2017 e modificata in data 14/12/2018).

Resta da completare l'intervento con la realizzazione di un terzo edificio, sempre a destinazione produttiva.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:

UMI 1

Si deve far riferimento all'intervento diretto convenzionato in data 4/8/2017 e modificato in data 14/12/2018, indicato con la sigla PV3\_03, sulle tavole del PO

UMI 2

SE max mq 2500

Sc max mq 2250

H max ml 12.00

E' ammessa una quantità di superficie coperta aggiuntiva, che non superi il 10% della Sc max consentita dalla presente scheda e fermo restando il rispetto dei limiti prescritti dalle vigenti norme per le superfici permeabili, destinata alla realizzazione di pensiline a sbalzo per i fabbricati produttivi previsti; la realizzazione di tali pensiline con queste modalità esclude la costruzione di strutture aggiuntive tipo tunnel copri/scopri e similari.

Destinazioni d' uso ammesse: produttiva e rispettivi uffici; sono inoltre ammesse le attività commerciali all'ingrosso e di commercializzazione dei manufatti prodotti dall'impresa interessata.

## Modalità di attuazione

UMI 1: intervento in corso di ultimazione

UMI 2: PUC - Progetto unitario convenzionato

La convenzione, atta a regolamentare la realizzazione dell'intervento, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, dovrà contenere la modalità di realizzazione e di cessione degli standard urbanistici e delle opere infrastrutturali.

Il rilascio del PdC - Permesso a costruire è subordinato alla stipula della convenzione/atto d'obbligo di impegno alla realizzazione del Piano di investimento industriale, approvato dall'Amministrazione comunale, che ha determinato l'edificabilità della presente scheda.

La modifica delle indicazioni prescrittive della presente scheda, comporta l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata comprendente l'intera Area di intervento.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

UMI 1

Si deve far riferimento a quanto stabilito nella convenzione stipulata in data 4 agosto 2017 e modificata in data 14/12/2018;

UMI 2

- L'intervento è soggetto a quanto disposto dall' art. 153 bis delle nta del PO, che riguarda la determinazione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001.

- E' prevista la realizzazione e cessione, lungo la Via Mattei, di un parcheggio pubblico alberato della misura di circa 200 mq.

# AT3. 05 Industria

- Inoltre, si dovrà provvedere alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche: sistemazione del percorso attualmente sterrato, che collega via Mattei con via dell'Agricoltura; rifacimento dell'asfaltatura di via Brescia; finitura manto stradale via Parugiano di Sotto e via Bisenzio (tratto interessato dalla nuova fognatura).

## Prescrizioni ambientali

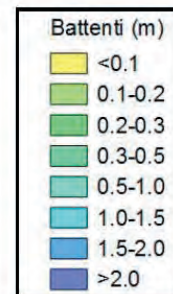
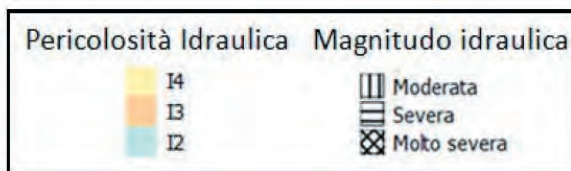
Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

Inoltre all'interno dell'area di trasformazione in oggetto si dovrà prevedere la realizzazione di superfici drenanti e a verde privato, da attrezzare con adeguato impianto arboreo, dando la preferenza a specie con elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici.

## 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>F2s</b>			



# AT3. 05 Industria



scheda progettuale - scala 1:3000

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA, PUC, DC)	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 coperti
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 permeabile	Vpa parco agricolo	St servizi tecnici/tecnologici

# AT3. 06 Agricoltura



Ortofoto 2016



## UTOE 3 – Oste

**Ubicazione**  
via Agricoltura

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 15.530

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea D

**Dimensionamento PS**  
Nuova edificazione

## AT3. 06 Agricoltura

### Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area di completamento, a destinazione produttiva, situata lungo via dell' Agricoltura.

L' intervento previsto dalla scheda prevede la realizzazione di un nuovo edificio produttivo a fronte della cessione delle aree necessarie al raddoppio della cassa di espansione Mendacione di via Pola e della sua realizzazione.

### Dimensionamento e destinazioni d'uso

Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:

S.E max 8000

Sc max mq 6000

H max ml 12.00

Destinazioni d' uso ammesse: attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici.

### Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

### Opere e attrezzature di interesse pubblico

I soggetti attuatori dovranno provvedere alla:

- Cessione delle aree necessarie al raddoppio della cassa di espansione Mendacione di via Pola e realizzazione di tale opera strutturale; la cessione e realizzazione potrà riguardare solo gli argini, a condizione che i soggetti proprietari, in caso di allagamento dell'area destinata all'invaso, si impegnino a non procedere alla richiesta di alcun indennizzo ;
- Realizzazione e cessione del parcheggio lungo via dell' Agricoltura di circa 300 mq.
- Cessione e realizzazione di racchetta di inversione in corrispondenza del tratto terminale di via Colombaie che consenta l'inversione dei mezzi pesanti

### Prescrizioni ambientali

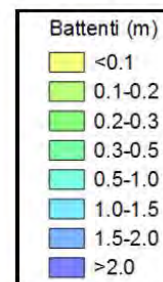
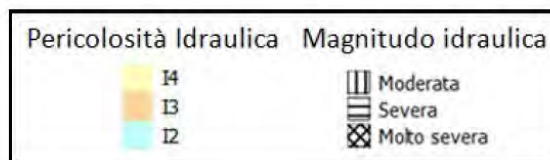
Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

# AT3. 06 Agricoltura

## 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>F4.1i</b>	<b>F4.1i</b>		<b>F2s</b>		



La realizzazione degli interventi è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza ex art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018 e senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

Data l'entità dei battenti (dell'ordine dei 10 centimetri) 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 Progetto Unitario Convenzionato. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini. A titolo indicativo il progetto dovrà garantire la trasparenza idraulica tramite l'esecuzione di recinzioni permeabili ed evitando ristagni di acqua in aree intercluse.





# AT3.07 Parugiano di Sotto



Ortofoto 2016



## UTOE 3 – Oste

### Ubicazione

via Parugiano di Sotto

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 18.230

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea D

### Dimensionamento PS

Nuova edificazione

### Atti urbanistici vigenti

Atto uniterale d'obbligo del 17/05/2017  
e Convenzione stipulata il 27/02/2019

# AT3.07 Parugiano di Sotto

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area di completamento, a destinazione produttiva, situata lungo via Parugiano di Sotto, a Oste.

L'intervento previsto dalla scheda prevede la realizzazione di un nuovo edificio produttivo a fronte della cessione dell'area e alla realizzazione dello scavo e delle arginature della cassa di espansione, sul fosso Meldancione.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:

SUL max mq 5500

Sc max mq 4500

H max ml 12.00

Spazi privati: parcheggi e verde nella misura risultante dalla convenzione stipulata il 27/02/2019

Destinazioni d'uso ammesse: attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici.

## Modalità di attuazione

Intervento diretto convenzionato subordinato alla cessione dell'area secondo quanto previsto dall'Atto unilaterale d'obbligo reg. il 17/05/2017 a Prato, n. 5519.

La convenzione, atta a regolamentare la realizzazione dell'intervento, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, dovrà contenere la disciplina relativa alle modalità di realizzazione e di cessione degli standard urbanistici e della cassa di espansione lungo il Mendancione secondo le indicazioni dettate dallo studio idraulico.

## Disposizioni Particolari

Per la realizzazione dell'intervento si dovrà tener conto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

L'intervento è subordinato alla cessione dell'area e alla realizzazione dello scavo e delle arginature della cassa di espansione secondo il progetto redatto da Publicacqua.

L'intervento è altresì subordinato alla realizzazione e cessione di standard urbanistici come graficamente riportati nella presente scheda e corrispondenti a circa 3600 mq di verde e 200 mq di parcheggio, oltre alla cessione del sedime stradale di via Parugiano di sotto.

## Prescrizioni ambientali

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

# AT3.07 Parugiano di Sotto

## 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>F2s</b>		

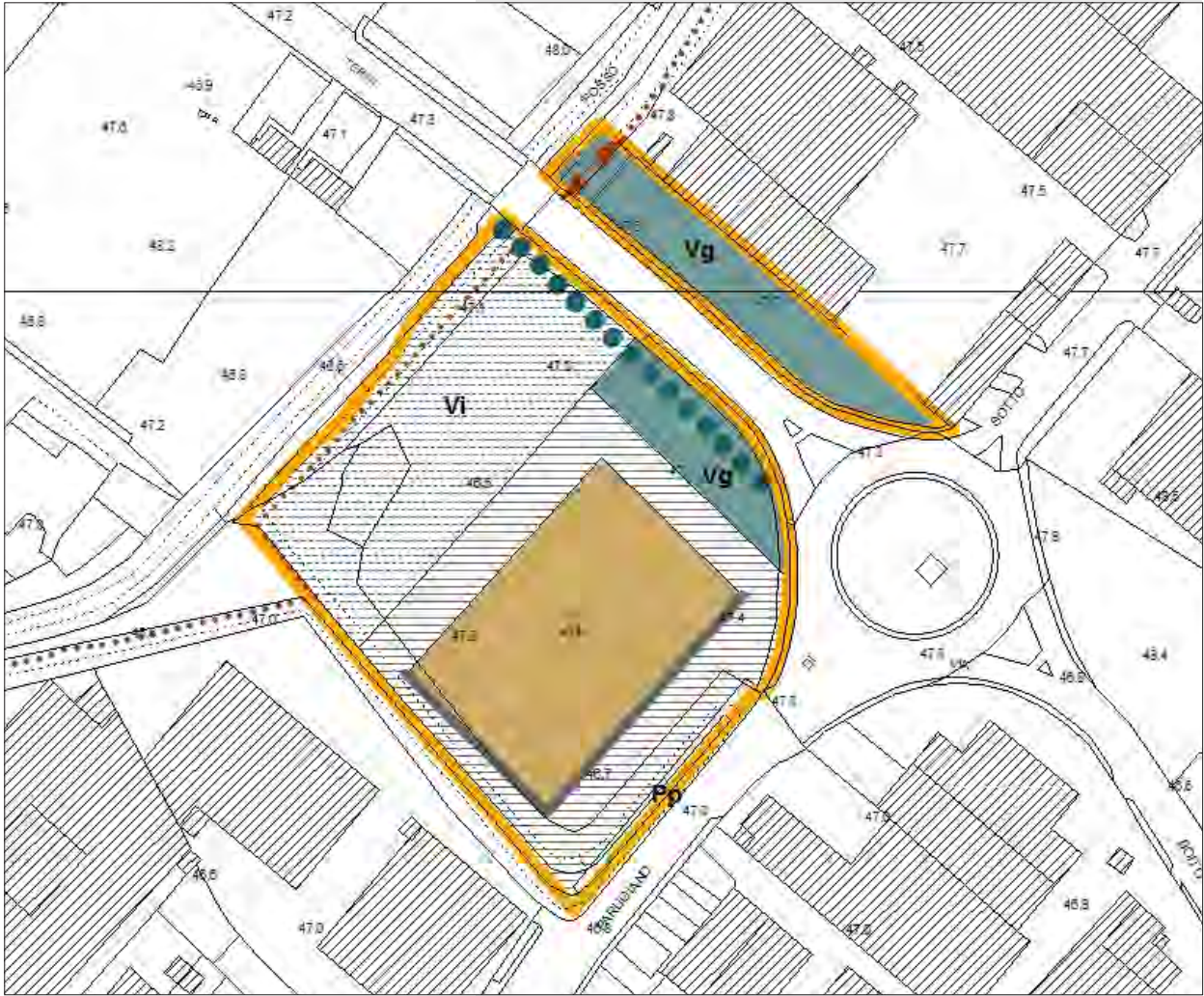
Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

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	



Per quanto riguarda la fattibilità della presente AT3\_07 Parugiano di Sotto, si deve far riferimento a quanto disposto dalla Variante n.13 al RU, approvata con DCC 18 del 26/02/2018 (Burt n. 12 del 21/03/2018) e relativo parere positivo 32070/2017, del GC.

# AT3.07 Parugiano di Sotto



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

# AT 3.08 Perugia



Ortofoto 2016



## UTOE 3 - Oste

### ubicazione

via Perugia - via Milano

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 1376

S.E. esistente stimata mq 612

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea D

### Atti urbanistici vigenti

- PUC\_ Progetto unitario convenzionato approvato con DCC 63 del 30/09/2021

# AT 3.08 Perugia

## Descrizione e obiettivi

La scheda riguarda un'area situata lungo la via Milano, in angolo con via Perugia, nella zona industriale di Oste, dove insiste un fabbricato rurale, in stato di abbandono, posto a ridosso della viabilità esistente.

Il recupero di tale immobile risulta difficoltoso a causa soprattutto della sua posizione, molto a ridosso della viabilità principale, che in quel tratto dovrebbe essere adeguata e riqualificata assieme alla via Perugia, che vi si innesta. Nelle immediate vicinanze, a nord dell'area individuata dalla presente scheda si trova il distretto socio sanitario.

Obiettivo della presente scheda è consentire il trasferimento di parte della volumetria esistente, nell'area AT1\_24 Buozi, e nell'area AT3\_03 Puccini; questo consentirà di riqualificare l'area attraverso la sostituzione dell'edificio fatiscente, con una nuova costruzione di dimensioni inferiori e la realizzazione dell'adeguamento stradale e di parcheggi pubblici a servizio della zona, che ha visto negli ultimi anni la riconversione a destinazione commerciale e servizi (distretto socio sanitario), di vari edifici presenti sulla via Milano.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Sostituzione del fabbricato ex rurale con i seguenti parametri:

SE 300 mq

Sc 250 mq

H max 7.5 ml

- Cessione e decollo delle facoltà edificatorie pari a circa 400 mq di SE - superficie edificata, come specificato nel paragrafo seguente.

Parcheggi privati e di relazione, secondo quanto previsto dalle nta del PO

Destinazioni d'uso ammesse: Direzionale e commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (tra cui: ristorante, pub, bar, birreria, ecc)

## Facoltà edificatorie e criteri di intervento

Solo a fronte della realizzazione e cessione all'Amministrazione comunale delle opere di urbanizzazione di seguito elencate, è prevista la cessione delle facoltà edificatorie previste, nella misura di 200 mq di SE a destinazione residenziale, da attuarsi nella Umi 2, della AT1\_24 Buozi, e di 200 mq di SE a destinazione produttiva, da attuarsi nella Umi 2, della AT3\_03 Puccini.

La SE di 200 mq a destinazione produttiva, in caso di mancata realizzazione in via Puccini, potrà essere ceduta in altra area posta all'interno del tessuto produttivo, previa approvazione di apposita variante urbanistica.

## Modalità di attuazione

PUC - Progetto Unitario convenzionato, che comprenda la AT1\_24 Buozi e la AT 3\_03 Puccini.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

I soggetti attuatori dell'intervento dovranno provvedere alla realizzazione e cessione:

- di un parcheggio pubblico, di circa mq 280;

- dell'allineamento stradale e di un adeguato marciapiede di collegamento pedonale, tra Via Milano e via Perugia.

L'intervento è inoltre soggetto a quanto disposto dall'art. 153 bis delle nta del PO, che riguarda la determinazione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001. Tale contributo dovrà riguardare l'incremento di SE previsto dalla variante al PUC approvato con DCC n. 63 del 30/09/2021.

## Prescrizioni ambientali

Nella progettazione e realizzazione dei nuovi edifici residenziali dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

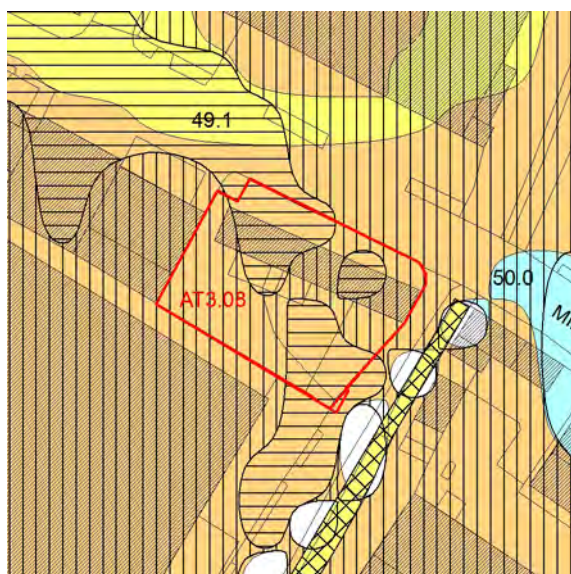
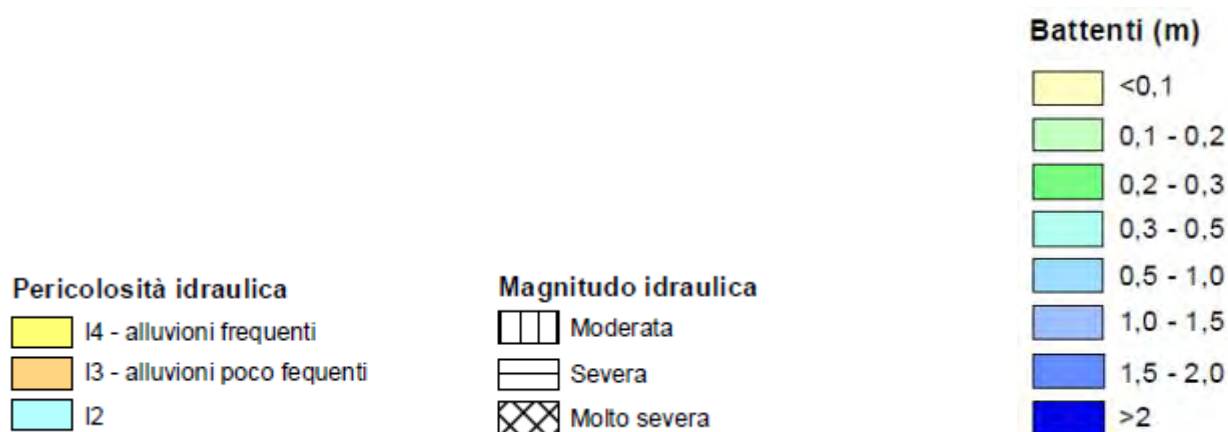
La pavimentazione dei parcheggi privati interni, che dovranno essere alberati, dovrà essere di tipo drenante; le alberature da utilizzare nell'area di intervento dovranno appartenere a specie arboree con elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici.

# AT 3.08 Perugia

## 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>F4.2i</b>			<b>F2s</b>		

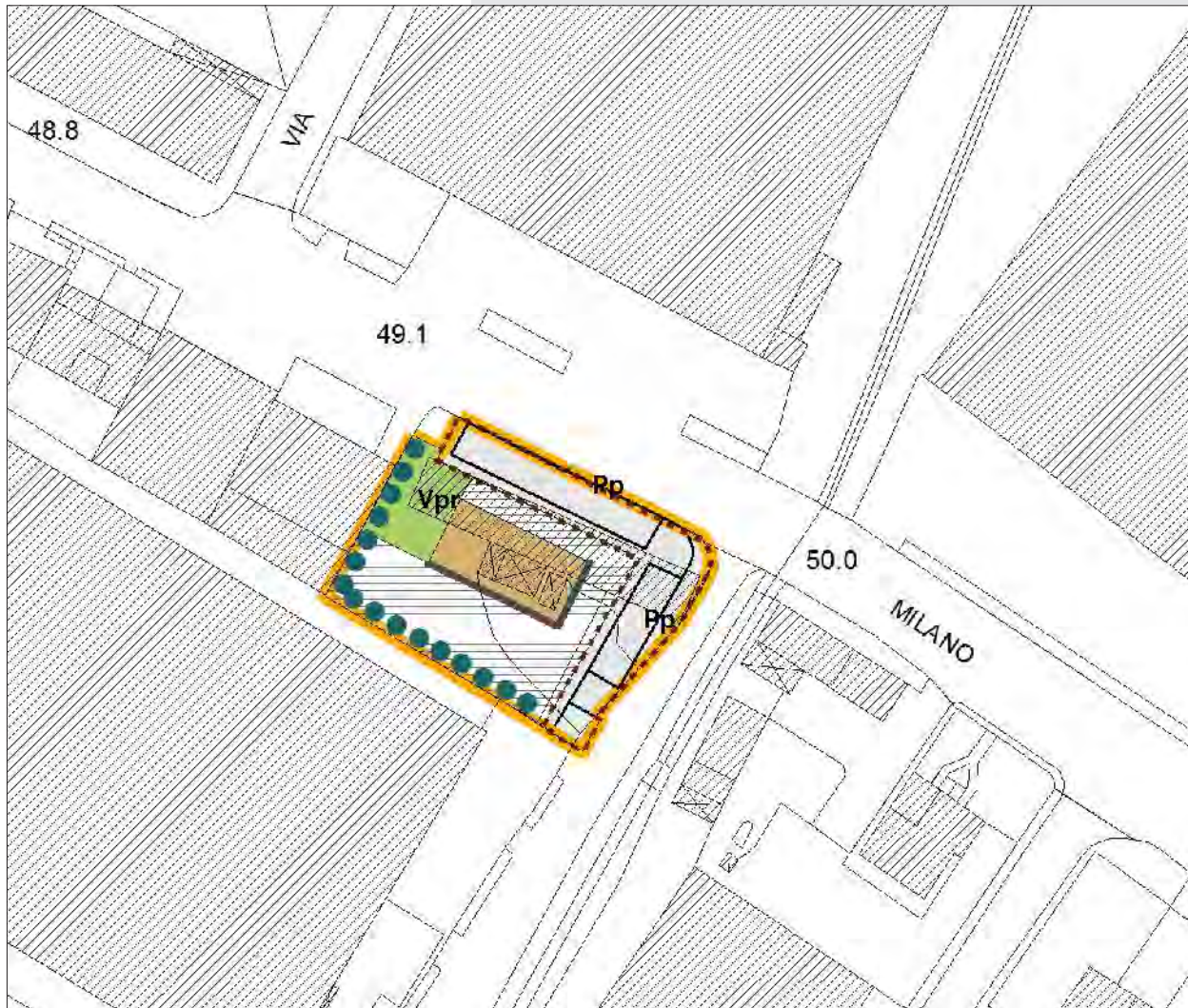


L'area interessata dal nuovo intervento è caratterizzata da una pericolosità idraulica da alluvioni poco frequenti (I.3) e da una magnitudo in parte moderata e in parte severa in ragione di un battente idraulico che può raggiungere 0,5-1,0 metri rispetto al quale occorrerà mettersi in sicurezza secondo quanto indicato nell'art.48 delle NTA del PO. La demolizione dell'edificio esistente comporterà un recupero di volumi di ingombro a terra superiori a quelli determinati dal nuovo edificio per cui non si creeranno condizioni di aggravio del carico idraulico nelle aree circostanti.

Relativamente alla realizzazione dei parcheggi si ritiene che le condizioni di fattibilità di cui all'art.13 comma 4 lettera b) della LR.41/18 siano raggiungibili in quanto con il recupero dei volumi di ingombro a terra dell'edificio esistente (che verrà demolito) si potrà rimanere all'interno delle condizioni di rischio medio R2 individuando, già in fase attuativa, le necessarie misure preventive atte a regolare l'utilizzo dei parcheggi in sicurezza in caso di eventi alluvionali.

In relazione alla presenza del fosso Funandola sul confine orientale del lotto dovranno essere rispettati i vincoli relativi ai corsi d'acqua di cui all'art.41 delle NTA del PO.

# AT 3.08 Perugia



scheda progettuale - scala 1:1000

## 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



# AT3.09 Strozzi



Ortofoto 2016



## UTOE 3 – Oste

**Ubicazione**  
via Strozzi

## Dati dimensionali

Area di intervento mq 5.120

## D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

## Dimensionamento PS

Nuova costruzione

# AT3.09 Strozzi

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area di completamento edilizio situata tra Via Palarciano e via Strozzi, a Oste.

L'intervento disciplinato dalla presente scheda prevede la realizzazione di un edificio residenziale a fronte della realizzazione di una nuova strada e della cessione di un' ampia area a verde pubblico.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

S.E. max mq 600

Sc = mq 260

H max 3 piani

Ros = 30%Sf

Parcheggi privati nellIDCa quantità prevista dalle nta del PO

Destinazione d'uso; residenza.

## Modalità di attuazione

Intervento diretto convenzionato.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

- Realizzazione e cessione di un nuovo collegamento stradale a doppia corsia, come indicato nella scheda progettuale che segue;

- Cessione gratuita di circa mq 2800 di area per la realizzazione di attrezzature e verde pubblico.

## Prescrizioni ambientali




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

## 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>F4.1i</b>			<b>F2s</b>		









**Pericolosità idraulica**

	I4 - alluvioni frequenti
	I3 - alluvioni poco frequenti
	I2

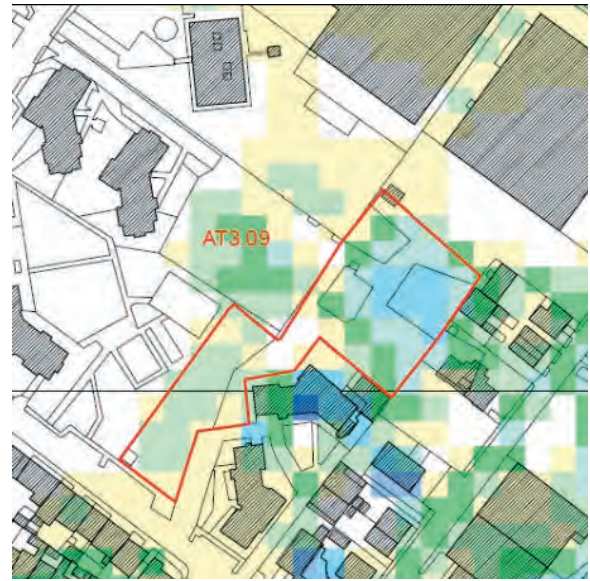
**Magnitudo idraulica**

	Moderata
	Severa
	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

## AT3.09 Strozzi



L'area di intervento è caratterizzata da una pericolosità idraulica da alluvione poco frequente e da magnitudo idraulica moderata ad esclusione di una zona dove la magnitudo è severa in ragione di un battente idraulico superiore ai 50 cm.

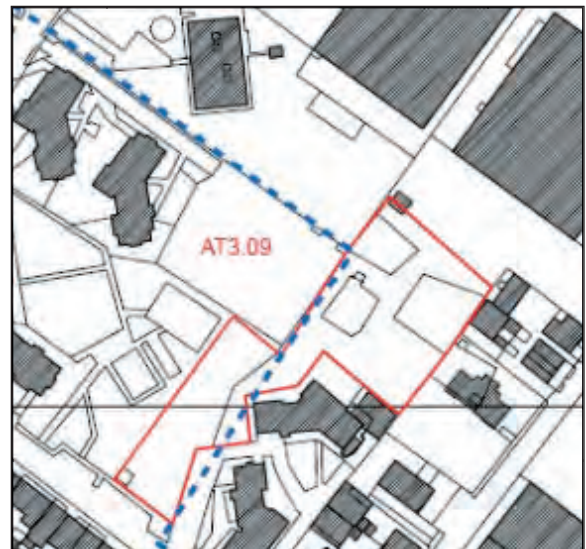
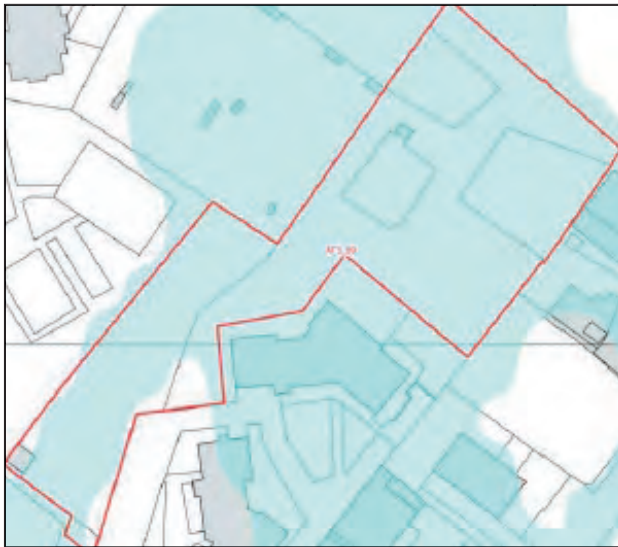
L'attuazione del comparto passerà attraverso un Intervento Diretto Convenzionato nel quale dovranno essere definite le modalità di messa in sicurezza dei nuovi edifici che potrà essere raggiunta con la sopraelevazione del piano di calpestio (art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018) senza aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini, secondo quanto indicato all'art.48 delle NTA del PO; oppure adottando soluzioni progettuali (tipo piano terra rilevato su pilotis) in modo da rendere gli edifici "trasparenti" al deflusso delle acque di esondazione.

Per la nuova strada, stante la condizione di un livello di rischio medio R2 (battenti intorno ai 10 cm.), si dovranno realizzare misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali in modo da garantire la massima sicurezza per gli utenti.

Eventuali piani interrati sono ammessi soltanto nelle zone dove la magnitudo idraulica è moderata 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 più il franco di sicurezza. Tali locali interrati dovranno essere destinati esclusivamente ad autorimesse senza alcuna permanenza di persone.

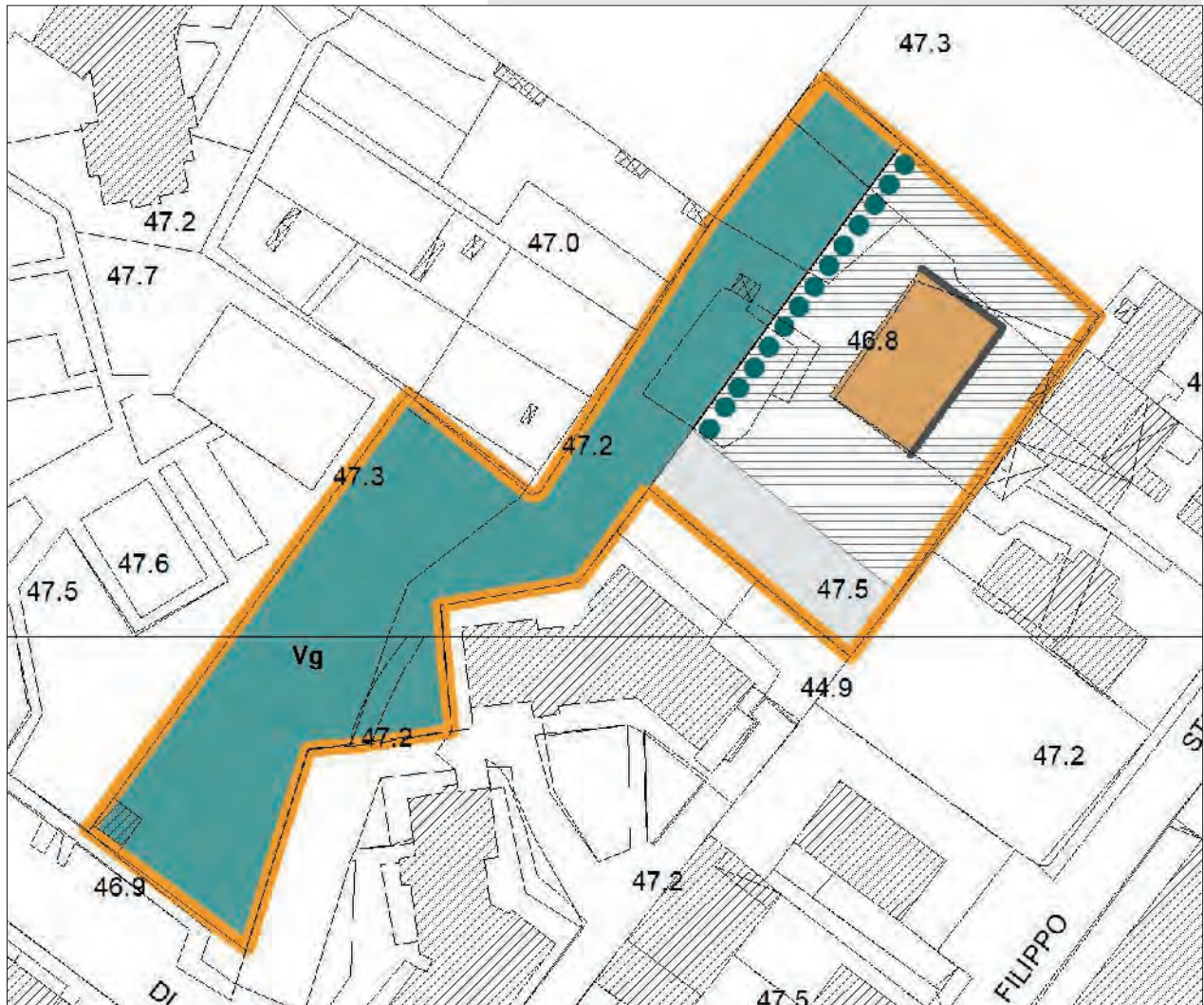
Le sopra indicate condizioni potranno essere superate con la entrata in funzione (quindi realizzazione e collaudo) delle opere di regimazione idraulica previste dallo studio "Ipotesi progettuale per la riduzione del rischio idraulico a Oste (serie B), allegato al PO con le quali la pericolosità idraulica dell'area sarà ridotta a una classe media (I.2).

## AT3.09 Strozzi



Relativamente alla presenza di un tratto intubato del fosso dello Stregale il cui tracciato è indicato nella figura sopra riportata, si dovranno rispettare i vincoli relativi ai corsi d'acqua di cui all'art.41 delle NTA del PO; in particolare il nuovo edificio dovrà attestarsi alla distanza di almeno 10 metri dal condotto sotterraneo.

# AT3.09 Strozzì



scheda progettuale - scala 1:1000

## 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
edifici di rilevante valore	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici di impianto storico	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici di scarso valore	Vg verde pubblico	servizi sportivi coperti
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 permeabile	Vpa parco agricolo	St servizi tecnici/tecnologici

# AT3.10 Pomeria



Ortofoto 2016



## UTOE 3 – Oste

**Ubicazione**  
via Pomeria

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 5.900  
S.E. esistente stimata mq 3.680

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

### Dimensionamento PS

RIUSO

# AT3.10 Pomeria

## Descrizione e obiettivi

La scheda riguarda un'area occupata da alcuni edifici produttivi, che risultano inadeguati rispetto al contesto prevalentemente residenziale della zona, e che si affacciano su una strada interna e a fondo cieco.

L'intervento è finalizzato a riqualificare l'area attraverso la sostituzione degli edifici produttivi con nuove volumetrie a destinazione residenziale, e la realizzazione di un parcheggio pubblico alberato.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Sostituzione degli edifici esistenti con un edificio a destinazione residenziale nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

SUL max mq 2000

Sc max mq 930

H max 4 piani

L'area lungo il Meldancione deve essere destinata a verde privato

Parcheggi privati nella quantità prevista dalle nta del PO

Destinazione d'uso: residenza

## Facoltà edificatorie e criteri di intervento

Per l'attuazione delle previsioni della scheda, a compensazione delle cessioni delle aree e delle demolizioni da effettuare, si prevede il riconoscimento di ulteriori 1000 mq a destinazione residenziale, che rappresenta una facoltà edificatoria da poter esercitare su aree libere all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e individuate con la sigla Vc – verde complementare, nei tessuti residenziali.

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Realizzazione di piazza alberata da adibire anche a parcheggio per una superficie minima pari a mq 1150.

## Prescrizioni ambientali

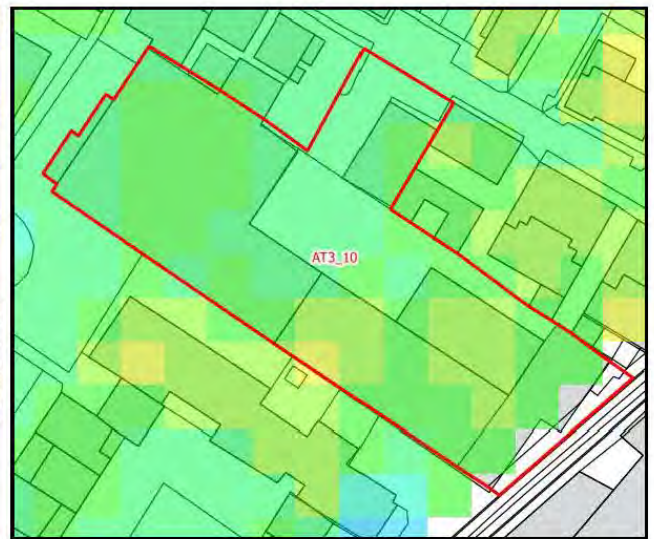
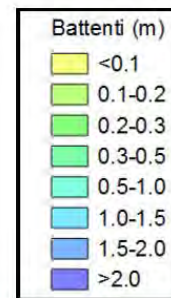
Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio residenziale dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

## 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>F4.2i</b>			<b>F2s</b>		

# AT3.10 Pomeria



In considerazione della pericolosità idraulica attuale (vedi sopra), l'intervento previsto dalla presente AT potrà essere attuato solo dopo che saranno realizzate e collaudate, le opere previste dallo studio "Ipotesi progettuale per la riduzione del rischio idraulico a Oste (serie B), allegato al PO,



L'immagine si riferisce alla situazione dell'area una volta che saranno realizzate le opere previste dallo studio "Ipotesi progettuale per la riduzione del rischio idraulico a Oste (serie B).



# AT3.10 Pomeria



scheda progettuale - scala 1:1000

## 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

# AT 3.11 Milano



Ortofoto 2016



## UTOE 3 – Oste

**ubicazione**  
via Milano

## Dati dimensionali

Area di intervento mq 8.090

## D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea C

## Dimensionamento PS

Nuova edificazione

# AT 3.11 Milano

## Descrizione e obiettivi

L'intervento interessa un' area inedificata posta fra viale Venezia e via Milano.  
Il PO prevede su detta area la realizzazione di un insediamento residenziale, composto in parte da alloggi per Edilizia pubblica e/o sociale e in parte per edilizia privata.  
Obiettivo principale della presente scheda è la cessione di un' area da destinare ad edifici per Edilizia pubblica e/o sociale e la realizzazione di spazi pubblici e attrezzature a servizio di Oste.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Realizzazione di edifici residenziali nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

S.E. max = mq 4000 (mq. 1000 per Edilizia pubblica e/o sociale e mq. 3000 per edilizia privata)

Sc max = mq. 1400

H max 4 piani

Destinazioni d' uso ammesse: Residenza e servizi di quartiere ad essa connessi;  
Parcheggi privati nella quantità dalle nta del PO

## Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata o mista.

L'attuazione degli interventi edilizi previsti dal Piano attuativo sarà condizionata alla previa realizzazione e cessione delle aree indicate nella sezione successiva.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

I soggetti attuatori dell'intervento dovranno rispettare, per quanto riguarda le opere pubbliche, le seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita dell'area da destinare alla realizzazione di edifici per Edilizia pubblica e/o sociale;
- realizzazione e cessione di spazi pubblici pavimentati, percorsi ciclopedonali, piazza e verde pubblico per complessivi mq. 3300;
- realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici in misura non inferiore a mq. 700.

Qualora i terreni sui quali insistono opere pubbliche fossero già nella disponibilità della AC , la proprietà dovrà procedere alla sola realizzazione.

## Prescrizioni paesaggistiche

Il Piano attuativo dovrà prevedere sistemazioni degli spazi esterni mirate a ridefinire la struttura ordinatrice ed il ruolo dello spazio pubblico e del sistema di connessioni. L'area a contatto con il territorio rurale dovrà prevedere la realizzazione di una fascia verde alberata e sistemazioni che qualifichino il margine urbano al fine di assicurare l'integrazione paesaggistica fra il nuovo intervento e il territorio rurale.

## Prescrizioni e mitigazioni ambientali

Nell' elaborazione del piano attuativo dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

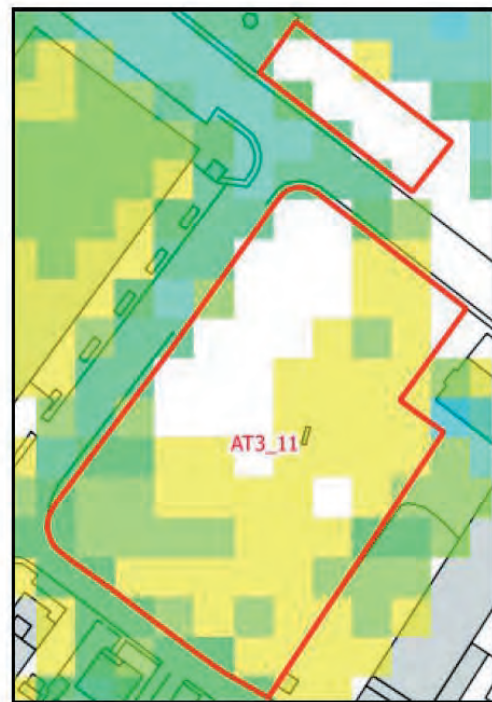
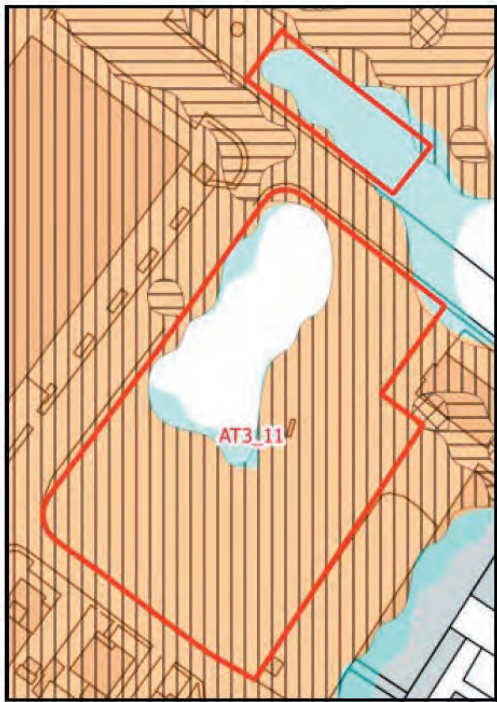
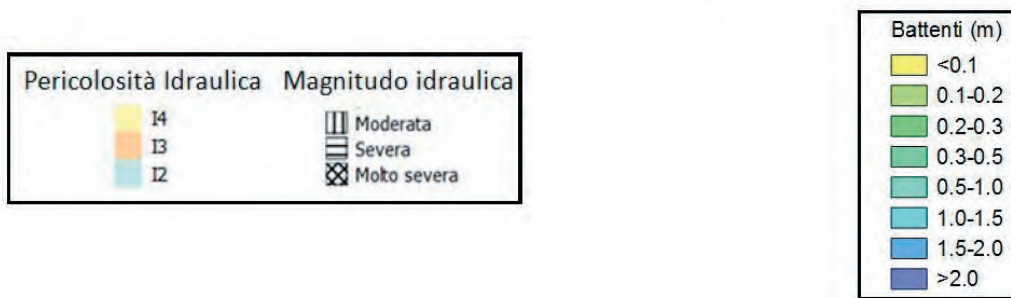
Per quanto riguarda gli aspetti valutativi si deve far riferimento alla specifica scheda di valutazione VAS, riportata nell'elaborato QV01 - Rapporto ambientale del PO.

# AT 3.11 Milano

## 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:

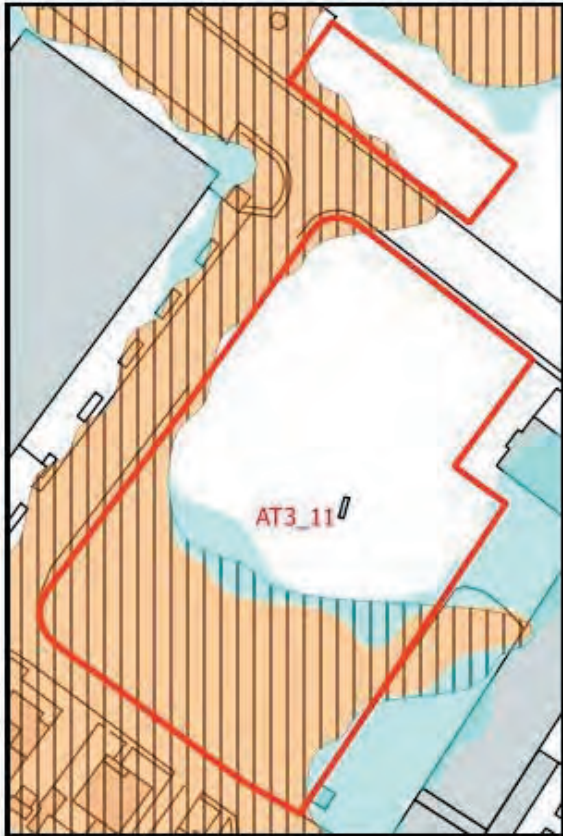
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>	<b>F2i</b>	<b>F4.1i</b>			<b>F2s</b>		



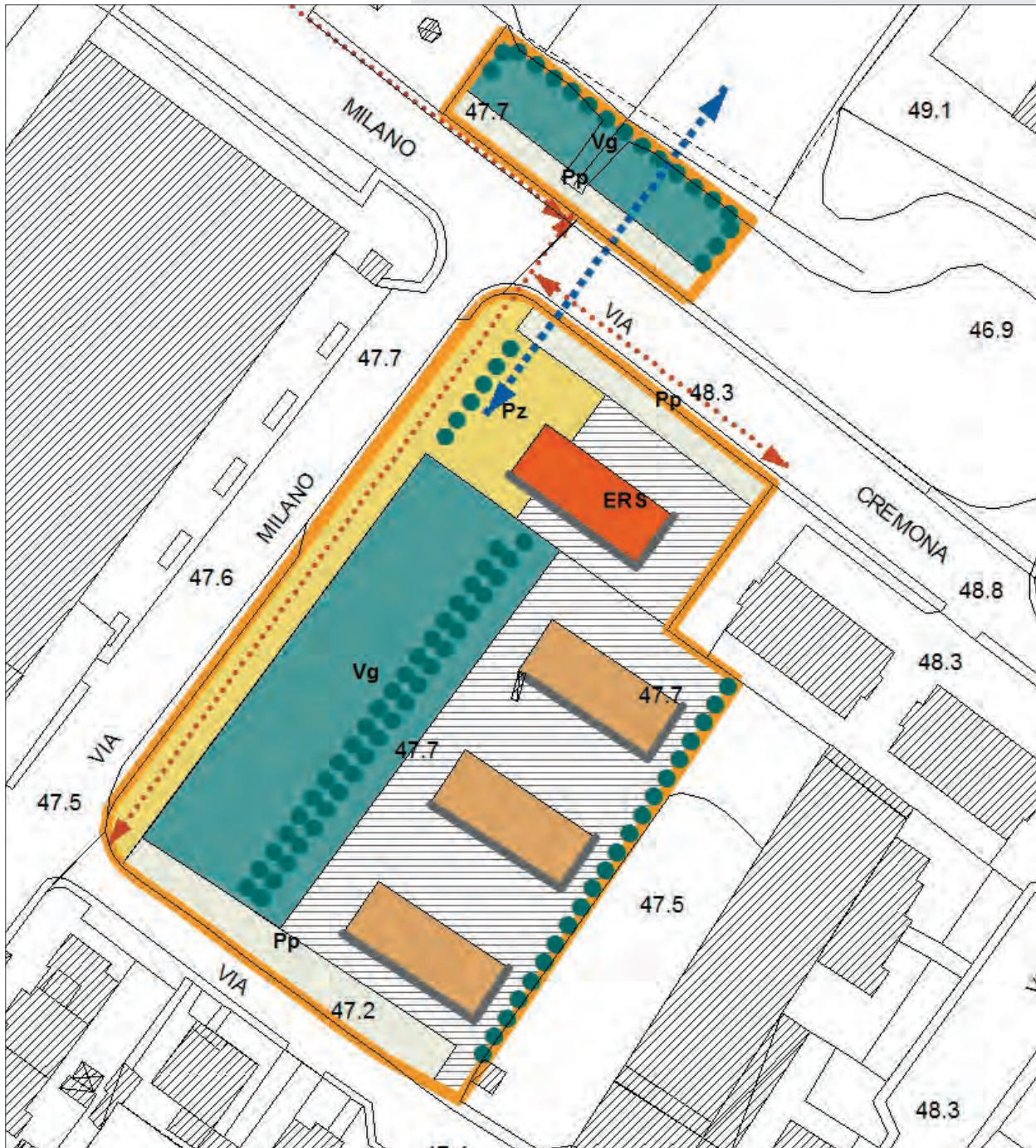
La realizzazione degli interventi è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza ex art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018 e senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree. Data l'entità dei battenti (dell'ordine dei 10 centimetri) e la superficie 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 Intervento Diretto Convenzionato. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini. A titolo indicativo il progetto dovrà garantire la trasparenza idraulica tramite l'esecuzione di recinzioni permeabili ed evitando ristagni di acqua in aree intercluse. 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. 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.

# AT 3.11 Milano

La seguente immagine si riferisce alla situazione dell'area una volta che saranno realizzate le opere previste dallo studio "Ipotesi progettuale per la riduzione del rischio idraulico a Oste (serie B)", allegato al PO.



# AT 3.11 Milano

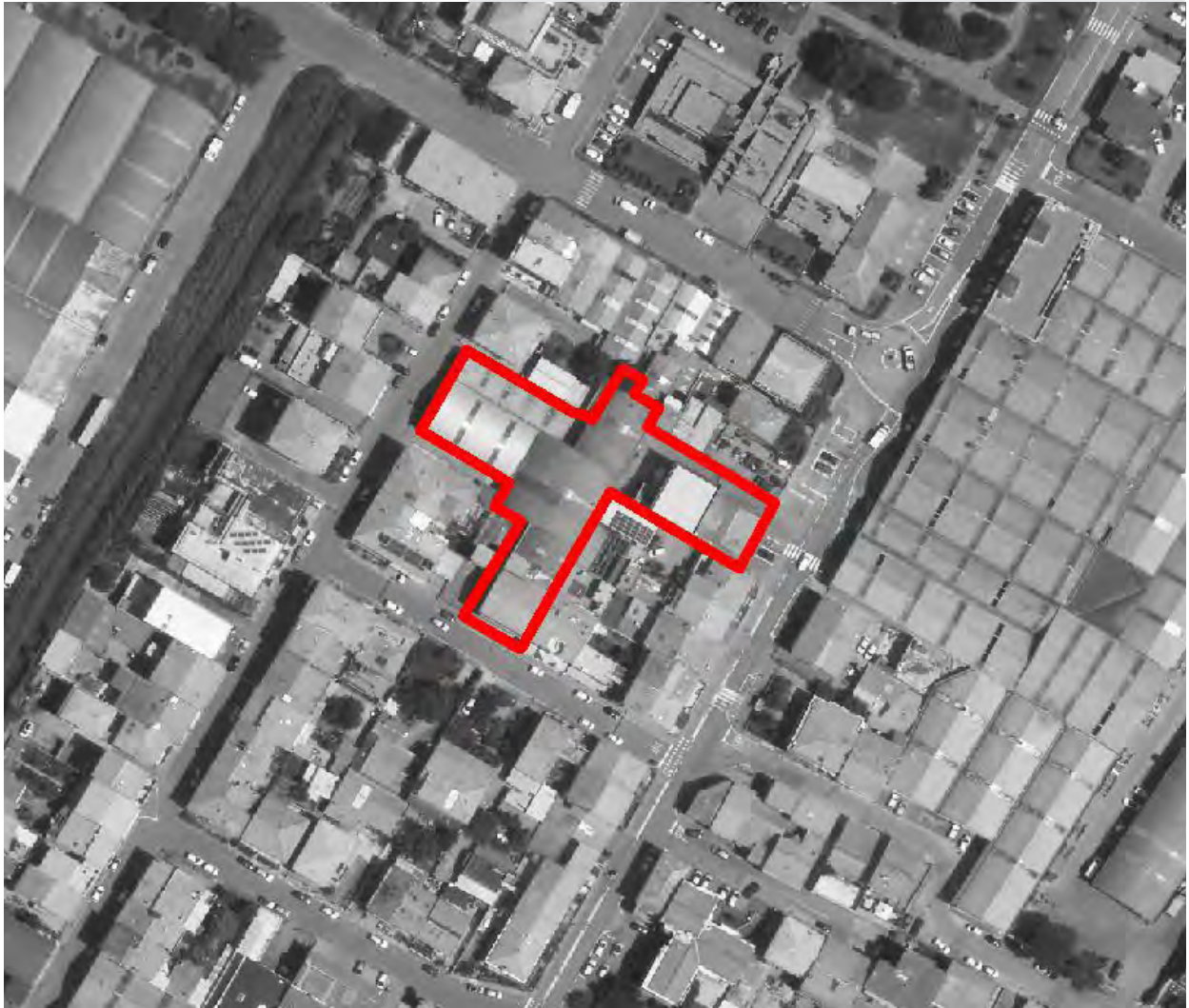


scheda progettuale - scala 1:1.000

## Legenda

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

# AT3.12 Adda



Ortofoto 2016



## UTOE 3 - Oste

**Ubicazione**  
via Adda

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 2.235

S.E. esistente stimata:

mq 2.115 industriale

mq 1.000 residenziale

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

### Dimensionamento PS

RIUSO

# AT3.12 Adda

## Descrizione e obiettivi

La scheda riguarda un'isolato posto tra via Adda, via Gramsci e via Oste, a carattere residenziale, ma occupato in parte da fabbricati artigianali, alcuni dei quali dismessi.

L'intervento è finalizzato principalmente alla sostituzione degli edifici produttivi o al loro recupero con destinazioni d'uso compatibili con la residenza.

In particolare su via Adda è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico e di un'area a verde, finalizzati ad incrementare la dotazione di spazi pubblici del centro di Oste.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento si divide in tre Unità Minime di Intervento:

### UMI 1:

Cessione e decollo delle facoltà edificatorie previste nella UMI 1, pari a 600 mq di SE residenziale, come specificato nel paragrafo seguente.

### UMI 2:

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati al cambio di destinazione a residenza e frazionamento in n.max di **8** unità immobiliari all'interno del volume esistente.

Oltre al recupero delle volumetrie esistenti, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia a parità di volume e di parametri edilizi esistenti.

Destinazione d'uso: Residenza, commercio

La porzione della UMI 2 individuata come area permeabile dovrà essere destinata a verde privato; eventuali box auto privati potranno essere realizzati nel resede pavimentato esistente.

### UMI 3:

Sostituzione edifici produttivi nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

S.E. = 300 mq

SC = 240 mq

H max 7,50 ml

Destinazione d'uso: Residenza

Per tutte le UMI i parcheggi privati sono quelli previsti dalle nta del PO.

## Facoltà edificatorie e criteri di intervento per la UMI 1

Solo a fronte della cessione all'Amministrazione comunale dell'area individuata dalla UMI 1, sistemata a parcheggio e verde pubblico, è prevista la cessione delle facoltà edificatorie previste, nella misura di 1000 mq di superficie a destinazione produttiva, da attuarsi nella UMI 1, della AT3\_03 Puccini e di 150 mq di superficie a destinazione direzionale, da attuarsi nella UMI 2, della AT3\_15 Siena.

## Modalità di attuazione

UMI 1: PUC - Progetto unitario convenzionato che comprenda la UMI 1 della AT3\_03 Puccini e la UMI 2 della AT3\_15 Siena.

UMI 2 e 3 : Intervento diretto convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

UMI 1: Realizzazione e cessione di un parcheggio di uso pubblico di almeno mq 390, e di un' area a verde pubblico attrezzato di mq 420.

UMI 2 e 3: Parcheggi pubblici come previsto dalle nta del PO.

## Prescrizioni ambientali

Nella realizzazione degli interventi dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".



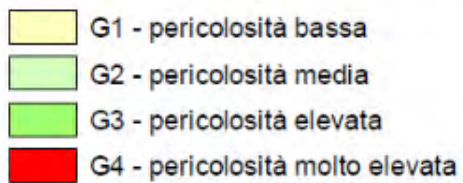
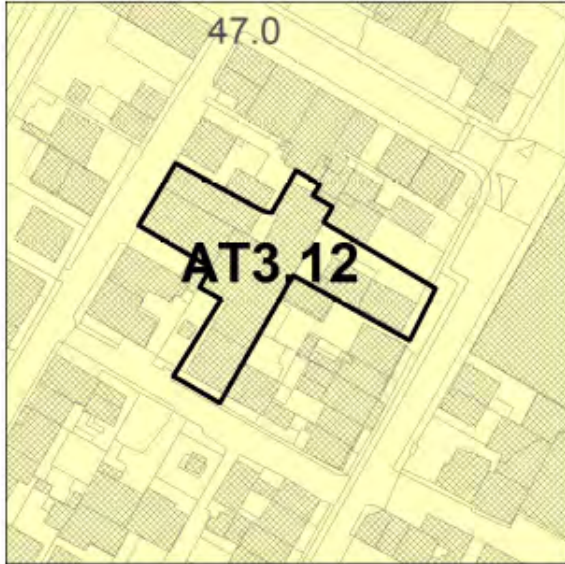
# AT3.12 Adda

## Pericolosità idraulica, geologica e sismica

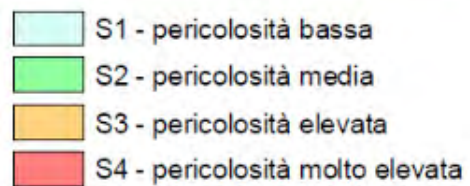
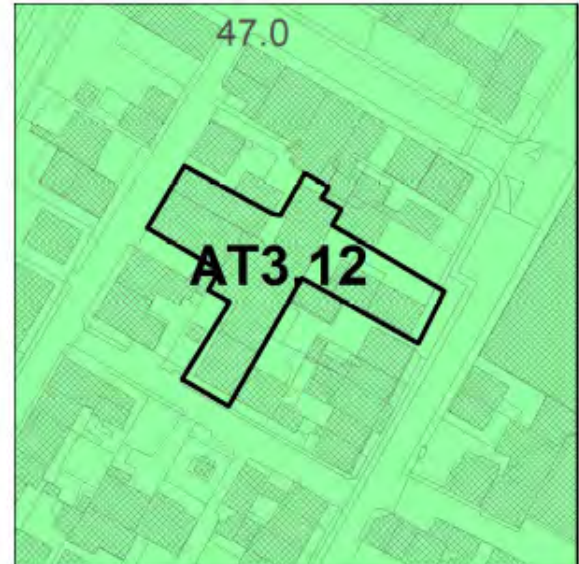
L'area di intervento è interessata dalle seguenti classi di pericolosità:

Pericolosità geologica: G1

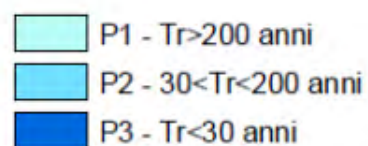
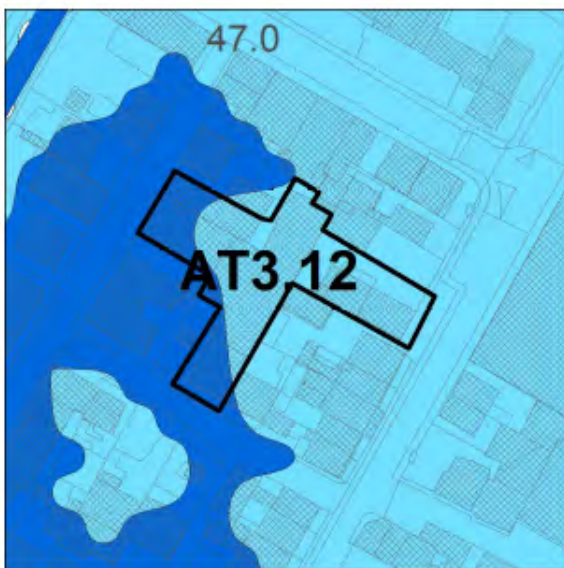
Pericolosità PAI: non presente



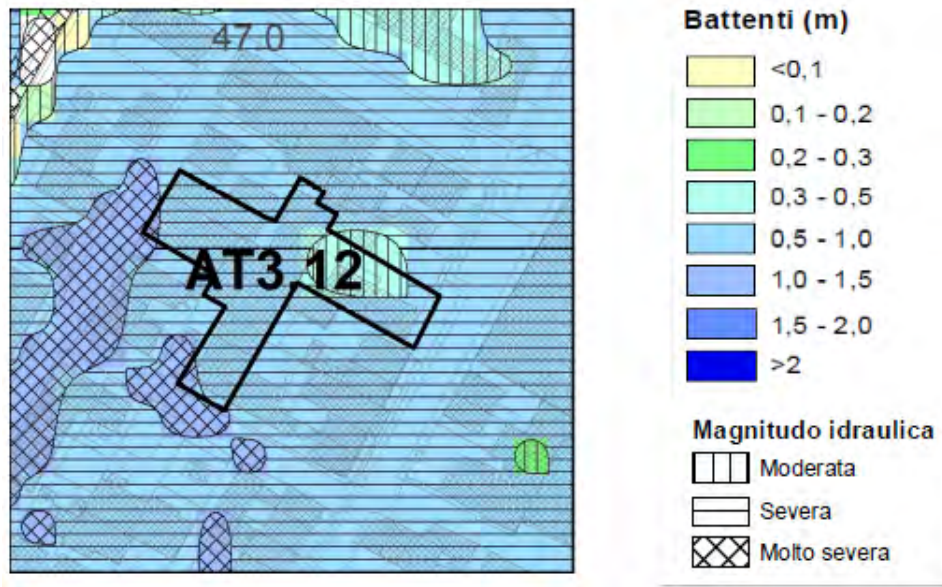
Pericolosità sismica: S2



Pericolosità da alluvione: P2/P3



# AT3.12 Adda



## Criteria di fattibilità geologica, idraulica e sismica

**Fattibilità in relazione agli aspetti geologici:** l'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR.n.1/R/22 e NTC di cui al D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione in relazione alla tipologia ed alle dimensioni delle nuove strutture.

**Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici:** l'area di intervento è soggetta ad alluvioni poco frequenti ( $Tr=200$  anni) e frequenti ( $Tr=30$ ) ed è caratterizzata dalla possibilità del verificarsi di un battente idraulico fino a 1 metro con magnitudo idraulica severa.

Tali condizioni si sono verificate in occasione dell'evento alluvionale del 2 Novembre 2023 durante il quale in quella zona sono stati rilevati battenti idraulici di almeno 60 cm. L'intervento ricade comunque all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali di cui all'art.14 della LR.n.41/18 per cui sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale che dovrà essere aggiornato entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo.

L'area è interamente edificata con immobili artigianali di grandi dimensioni; l'obiettivo del piano è quello di procedere con una riqualificazione della zona con demolizione e ricostruzione con superfici coperte inferiori rispetto all'attuale, recuperando quindi aree permeabili nella UMI2. La LR.n.41/18, all'art.12, consente il riuso del patrimonio edilizio esistente anche con rialzamento del piano di calpestio oltre il battente ed il franco di sicurezza.

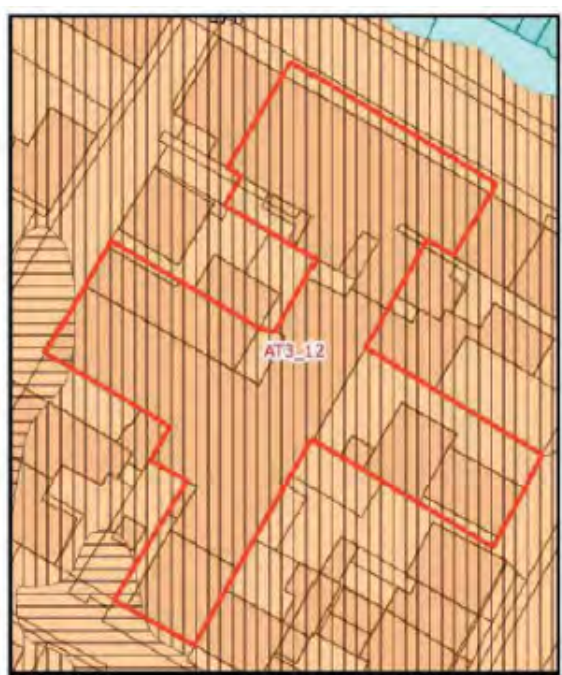
L'attuazione dell'intervento passerà attraverso una fase attuativa nella quale dovranno essere definite e rappresentate le modalità di messa in sicurezza delle nuove strutture edilizie che potranno essere sopraelevate rispetto al piano di campagna di una quota pari al battente medio atteso in ogni caso non inferiore a 60 cm, oltre il franco di sicurezza di 30 cm., senza dover ricorrere ad opere di compensazione idraulica per il non aggravio del carico idraulico. Per quanto riguarda la viabilità interna, i piazzali ed i parcheggi, potranno essere realizzati ai sensi del punto 2 dell'articolo 13 della L.R.n.41/2018 fino ad una quota tale da rimanere al di sotto di una quota di battente pari a 30 cm. raggiungendo così una magnitudo idraulica moderata.

In fase attuativa dovranno comunque essere individuate misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali per garantire la massima sicurezza degli utenti.

# AT3.12 Adda

Soluzioni progettuali meno "gravose" potranno essere elaborate una volta che saranno realizzate le casse di espansione di progetto sui fossi Meldancione e Funandola che porteranno a una riduzione della classe di pericolosità idraulica a P2 (I3) per tutto l'areale di intervento con magnitudo idraulica moderata e un battente massimo di 60 cm.

La seguente immagine si riferisce alla situazione dell'area una volta che saranno realizzate le opere previste dallo studio "Ipotesi progettuale per la riduzione del rischio idraulico a Oste (serie B)", allegato al PO:



Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

**Fattibilità in relazione agli aspetti sismici:** l'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geofisici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR.n.1/R/22 e NTC di cui al D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla caratterizzazione sismica del substrato di fondazione in ordine alla verifica della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio della tipologia e dimensione delle nuove strutture edilizie.

**Problematiche idrogeologiche:** la zona di intervento è esterna alle zone con grado di vulnerabilità "alto" e "medio-alto" così come individuate nella G\_07.1 – "Carta idrogeologica" del Piano Strutturale.

#### **Difesa dagli effetti dei fenomeni di precipitazioni intense e concentrate (flash flood)**

In riferimento alla pericolosità molto elevata così come individuata dal PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale si dovranno prevedere accorgimenti progettuali e/o sistemi di difesa locale che rendano impermeabili i piani terreno rispetto al verificarsi di occasionali allagamenti dovuti alle precipitazioni intense e concentrate.

#### **Difesa dagli effetti del fenomeno della subsidenza**

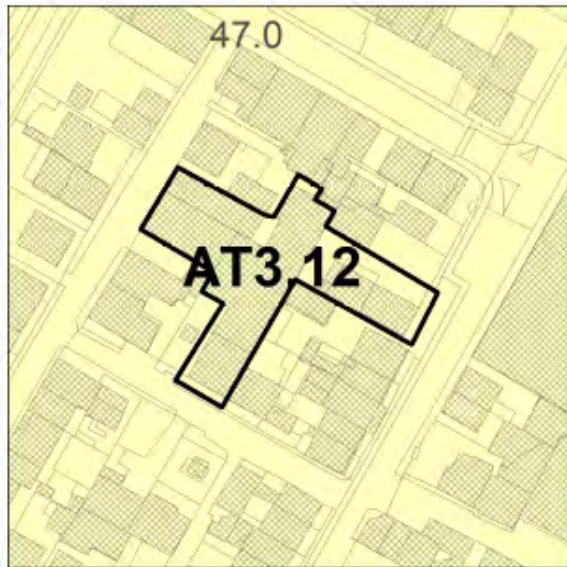
L'area oggetto di intervento è ricompresa negli areali soggetti a subsidenza del terreno e pertanto gli studi geologici e geotecnici di supporto alla progettazione dovranno contenere specifiche valutazioni di cui al punto 7 dell'art.47 delle NTA del PO.

# AT3.12 Adda

## Pericolosità idraulica, geologica e sismica

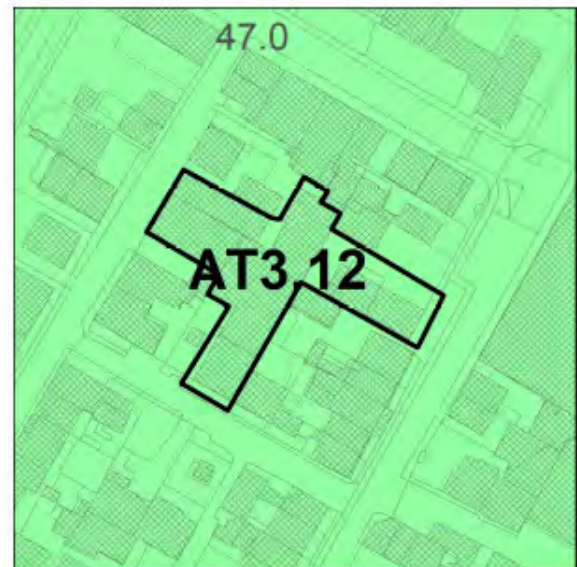
L'area di intervento è interessata dalle seguenti classi di pericolosità:

Pericolosità geologica: G1  
Pericolosità PAI: non presente



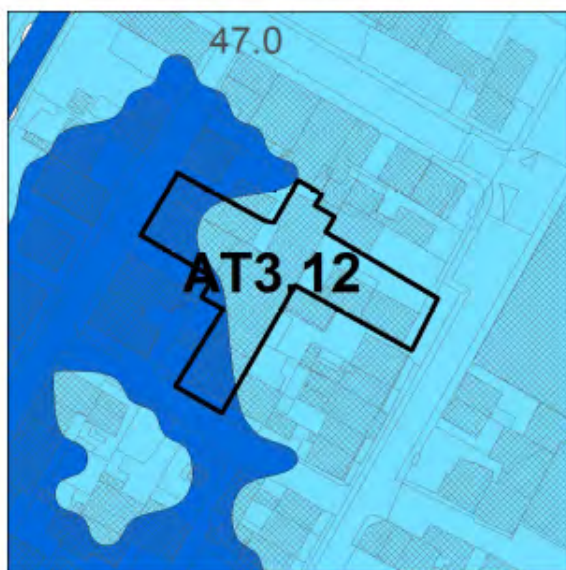
- G1 - pericolosità bassa
- G2 - pericolosità media
- G3 - pericolosità elevata
- G4 - pericolosità molto elevata

Pericolosità sismica: S2



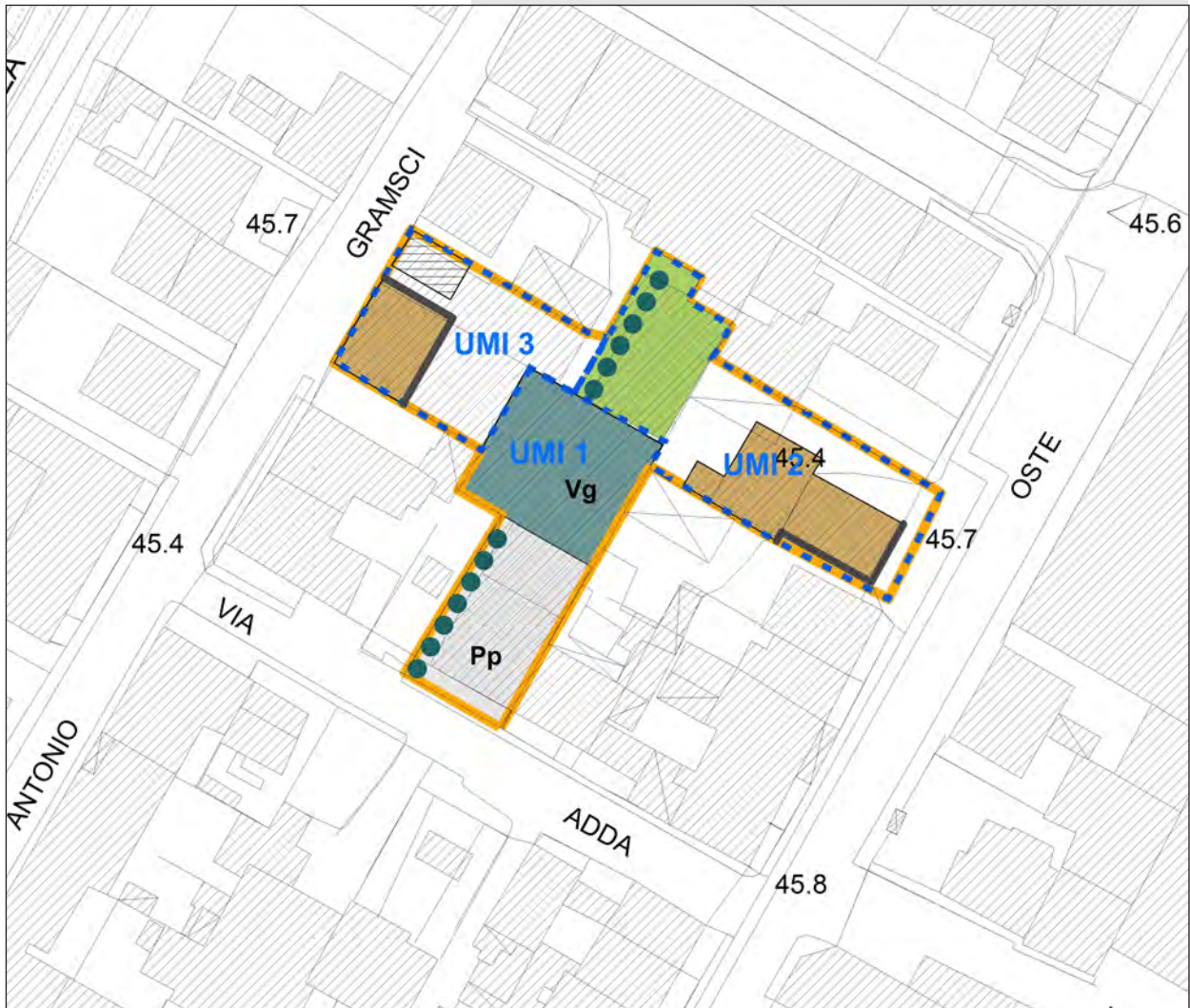
- S1 - pericolosità bassa
- S2 - pericolosità media
- S3 - pericolosità elevata
- S4 - pericolosità molto elevata

Pericolosità da alluvione: P2/P3



- P1 -  $Tr > 200$  anni
- P2 -  $30 < Tr < 200$  anni
- P3 -  $Tr < 30$  anni

# AT3.12 Adda



scheda progettuale - scala 1:1000

## 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
perimetro del territorio urbanizzato	parco agricolo privato	
	superficie permeabile (autobloccanti)	

# AT3.14 Centro Oste



Ortofoto 2016



## UTOE 3 – Oste

**Ubicazione**  
via Oste

### Dati dimensionali

Area di intervento su via Oste mq 11.230  
S.E. esistente stimata:  
mq 10.600 industriale  
mq 400 residenziale  
mq 160 direzionale

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

### Dimensionamento PS

RIUSO

# AT3.14 Centro Oste

## Descrizione e obiettivi

L'intervento interessa un complesso produttivo dismesso e le sue pertinenze, identificata come Fabbrica Rossa e posta lungo via Oste, angolo via Lavagnini.

L'area, situata nel cuore della frazione di Oste, assieme all'isolato posto a Nord di via Lavagnini, risulta in gran parte occupata da grandi stabilimenti industriali che, con la loro attività producono alti livelli di inquinamento acustico e atmosferico e creano una situazione di forte degrado urbanistico.

Obiettivo principale dell'intervento è la riqualificazione funzionale e ambientale di una zona strategica per la frazione, da attuarsi attraverso il recupero di una parte degli edifici produttivi, in particolare quelli che si affacciano sulla viabilità principale, per destinarli a funzioni commerciali e di servizio; l'intervento assieme alla creazione di un'ampia area a verde, una piazza alberata e un parcheggio, ottenuti dalla demolizione dei fabbricati produttivi posti sul retro, concorre al potenziamento del centro civico di Oste.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

UMI 1 e 2 - Recupero dei capannoni a schiera situati su via Oste, con le seguenti quantità e funzioni:

UMI 1:

SE 2350 mq da destinare a funzioni commerciali, con una superficie di vendita (Sv) max di 1000 mq

SE 400 mq, da destinare a funzioni direzionali

UMI 2:

SE 2000 mq da destinare a servizi pubblici

UMI 3 – Nuova edificazione residenziale

SE 1000 mq

H max 4 piani

Parcheggi privati e di relazione come previsti dalle Nta del PO. I parcheggi di relazione della Umi 1 possono essere ricompresi, fino ad 1/3 della superficie, negli spazi a parcheggio pubblico.

## Facoltà edificatorie e criteri di intervento

Per l'attuazione delle previsioni della scheda, a compensazione delle cessioni delle aree e degli edifici, in condizioni conservative discrete, e delle demolizioni da effettuare, si prevede il riconoscimento delle seguenti facoltà edificatorie:

- **1000 mq** a destinazione residenziale, da realizzare nel comparto della presente scheda, individuato come UMI 3.

- **6000 mq** a destinazione produttiva, da realizzare nell'area di atterraggio indicata nella presente scheda; il nuovo edificio produttivo dovrà rispettare i seguenti parametri:

S.E. max 6000 mq

Sc max 6000 mq

H max ml 12.00

In alternativa, qualora il soggetto attuatore manifestasse la volontà di trasferire una maggiore quantità di superficie produttiva all'interno dell'area produttiva, liberando così una maggiore superficie da destinare ad aree e servizi pubblici, l'intervento dovrà essere oggetto di un piano attuativo, e contestuale Variante urbanistica da approvare in Consiglio Comunale.

## Modalità di attuazione

### - Piano di recupero di iniziativa privata

La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi dovrà:

- disciplinare il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni dell'area di trasformazione sotto specificate;

# AT3.14 Centro Oste

- individuare le opere e gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti);
- stabilire le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc..

In caso di ulteriori trasferimenti delle potenzialità edificatorie:

- **Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata e contestuale Variante urbanistica.**

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Gli attuatori degli interventi dovranno realizzare direttamente le opere di urbanizzazione e cederle all'Amministrazione Comunale.

Le opere per quanto riguarda l'area di intervento di via Oste, consistono in:

- Recupero e cessione degli edifici individuati dalla UMI 2, corrispondenti a circa 2000 mq di SE, per destinarli a Servizi e attrezzature pubbliche;
- Piazza pubblica alberata e percorso pavimentato di circa mq 1500;
- Verde pubblico attrezzato di circa 1150 mq;
- Parcheggio pubblico alberato nella dimensione di circa 1800 mq (compresa la porzione di Parcheggio di relazione che incide per circa 1/3 )
- Sistemazione e cessione della via Garigliano, per il tratto di propria competenza, fino allo sbocco con via Oste.

Per quanto riguarda invece l'intervento previsto su via Roma, dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione previste dalle Nta del PO.

## Prescrizioni paesaggistiche

Per quanto riguarda l'intervento di nuova edificazione produttiva nell'area di "atterraggio" di via Roma, si richiede che venga prevista una spessa barriera vegetale alberata, disposta lungo i tre lati dell'area di intervento, a contatto con l'area agricola, come elemento di mitigazione percettiva, rispetto al territorio aperto circostante.

Il nuovo edificio produttivo dovrà ricorrere a soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da garantire un alto livello di qualità costruttiva e architettonica; per la copertura del nuovo edificio, ai fini dell'aumento delle superfici permeabili, del miglioramento della qualità dell'aria e del risparmio energetico, sono da privilegiare soluzioni progettuali che prevedano coperture piane con tetto verde.

## Prescrizioni e mitigazioni 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.

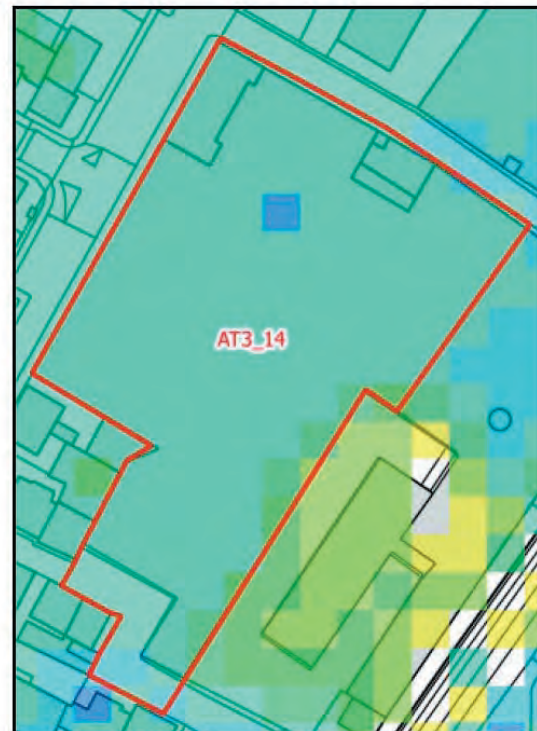
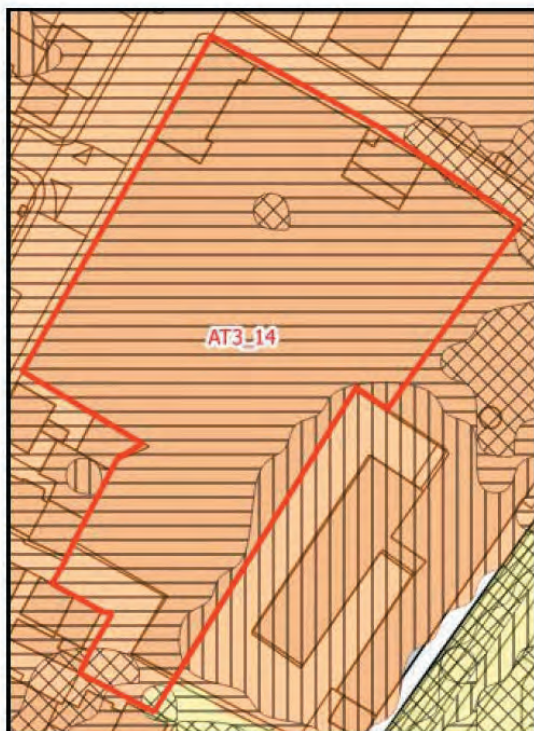
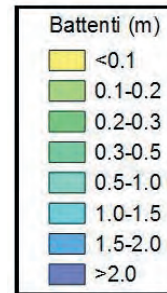
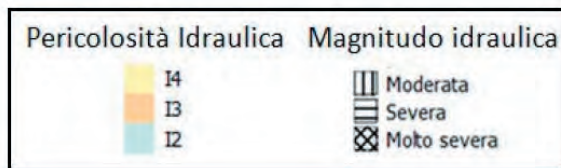
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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>F4.2i</b>	<b>F4.2i</b>		<b>F2s</b>		



# AT3.14 Centro Oste



L'area è interamente edificata con immobili artigianali di grandi dimensioni; l'obiettivo del piano è quello di procedere con una riqualificazione della zona con demolizione e ricostruzione con superfici coperte inferiori. Le carte delle aree allagabili indicano battenti massimi per Tr200 dell'ordine di un metro con velocità inferiori a 1 m/s. Si osserva:

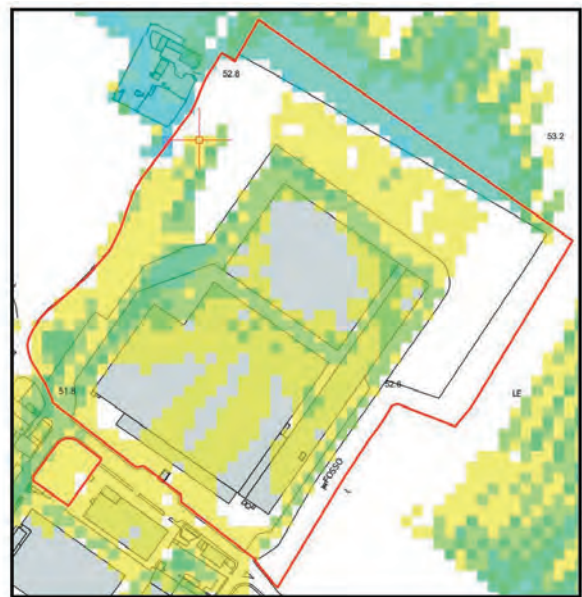
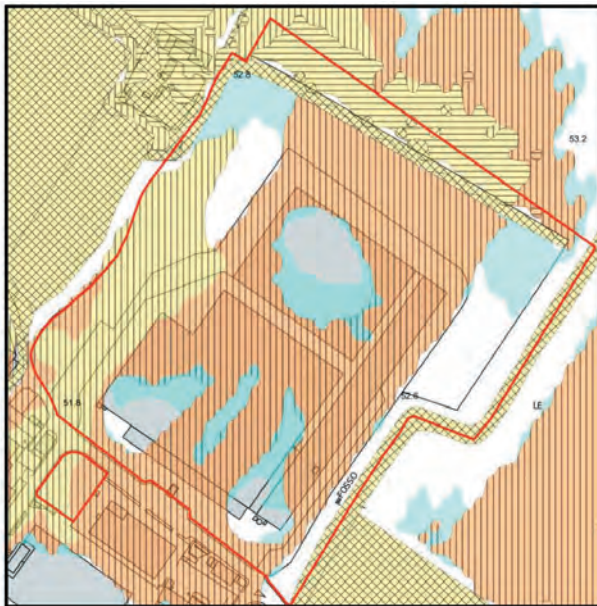
- la LR 41/18, all'art. 12 comma 2, consente il riuso del patrimonio edilizio esistente anche con rialzamento del piano di calpestio oltre il battente ed il franco di sicurezza;
- In fase di piano attuativo dovrà essere posta particolare attenzione alle quote attuali dei piani di calpestio degli edifici esistenti, in modo da valutare correttamente l'aggravio nelle aree circostanti e i relativi interventi di mitigazione;
- per quanto riguarda le aree da destinare a parcheggio, si ritiene che le condizioni di rischio R2 di cui all'art. 13 comma 4 lettera b, siano raggiunte ottenendo la magnitudo moderata. In altre parole le aree interessate dai parcheggi di progetto potranno essere rialzate in modo da mantenere un rischio residuo corrispondente ad un battente per Tr200 inferiore a cm 50; anche in questo caso occorrerà impedire l'aggravio del rischio nelle aree circostanti derivante dal rialzamento del piano di campagna. 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.

Soluzioni più semplici potranno essere perseguite una volta realizzate le casse di espansione di progetto sui fossi Meldancione e Funandola che ridurranno i battenti massimi per Tr200 a cm 50.

Per quanto riguarda l'area 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

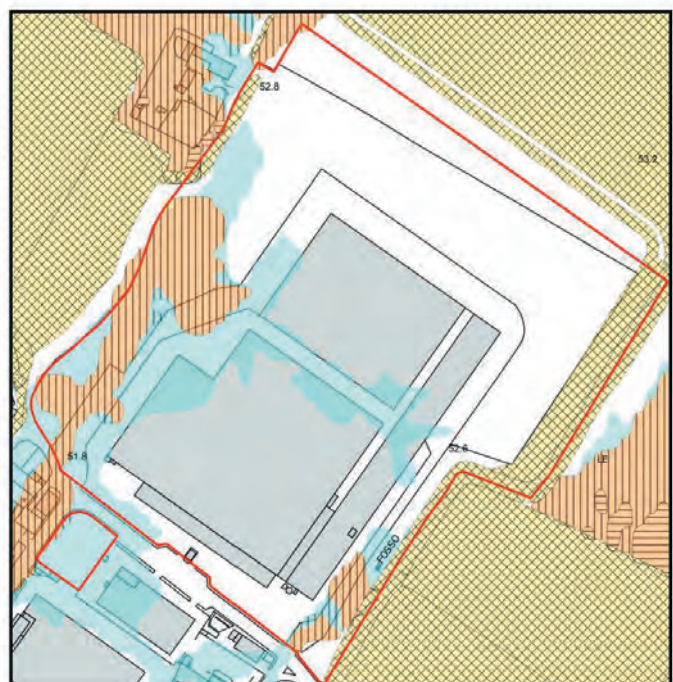
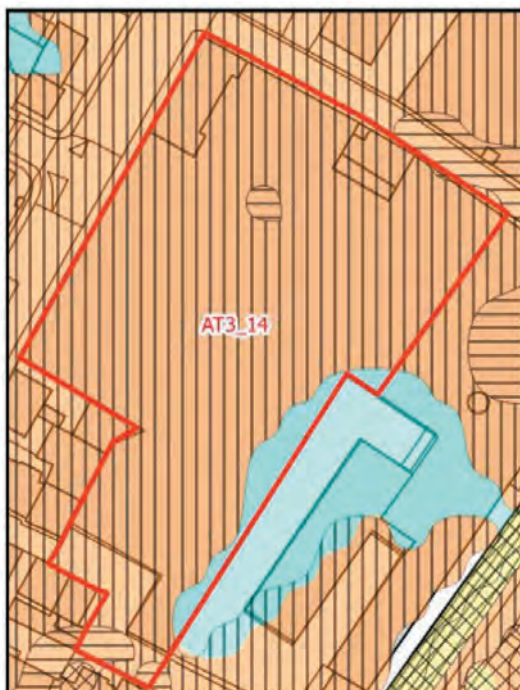
# AT3.14 Centro Oste

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. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini. Le condizioni di messa in sicurezza dei nuovi edifici potranno essere garantite con sistemi di sopraelevazione dei piani di calpestio (art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018). Il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree adiacenti dovrà essere oggetto di uno specifico studio allegato al Piano Attuativo; a titolo indicativo potrà essere utilizzata la trasparenza idraulica degli edifici (tipo piloty) oppure qualunque soluzione che raggiunga il medesimo risultato.

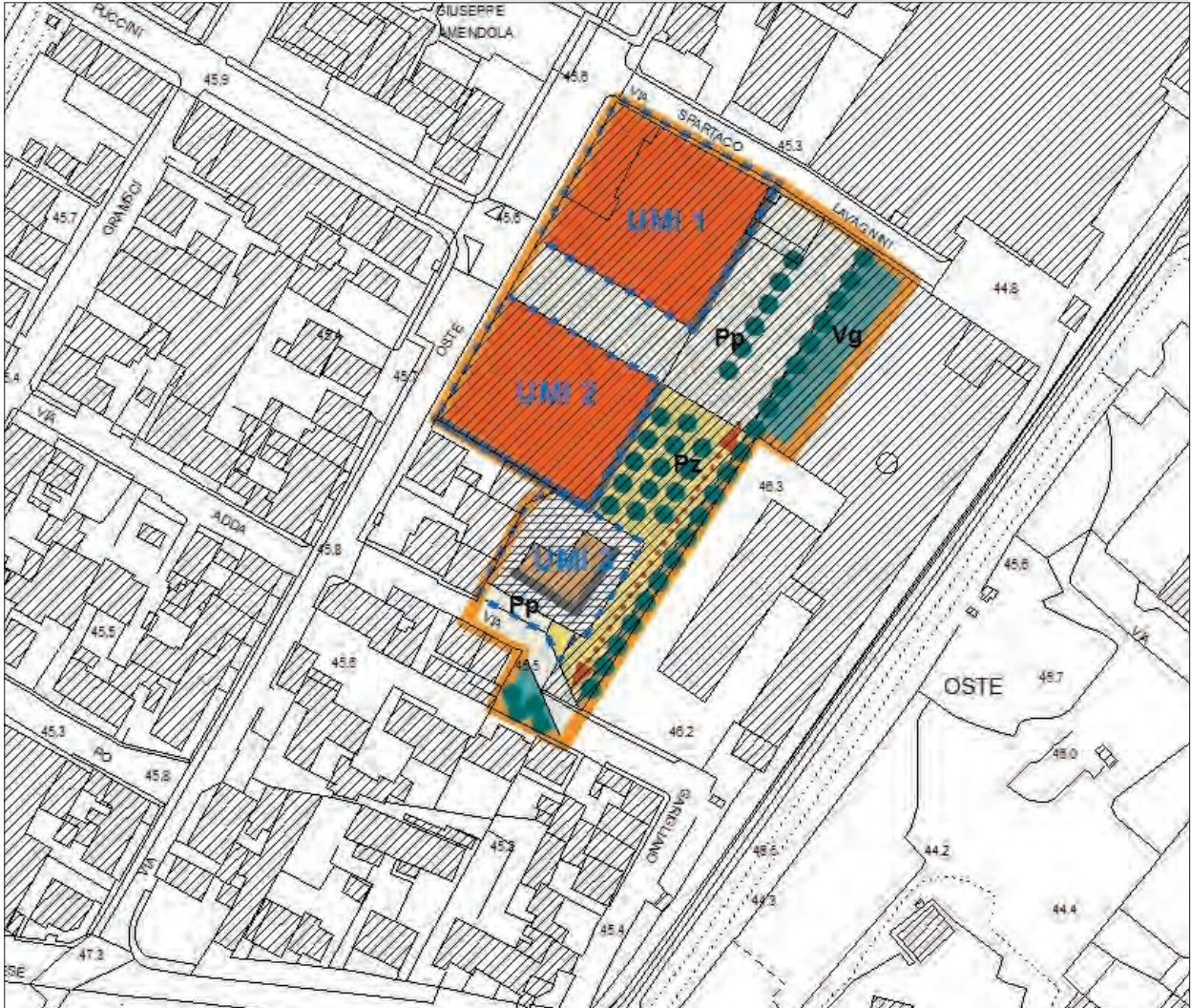


area di atterraggio di via Roma

La seguente immagine si riferisce alla situazione dell'area una volta che saranno realizzate le opere previste dallo studio "Ipotesi progettuale per la riduzione del rischio idraulico a Oste (serie B), allegato al PO



# AT3.14 Centro Oste

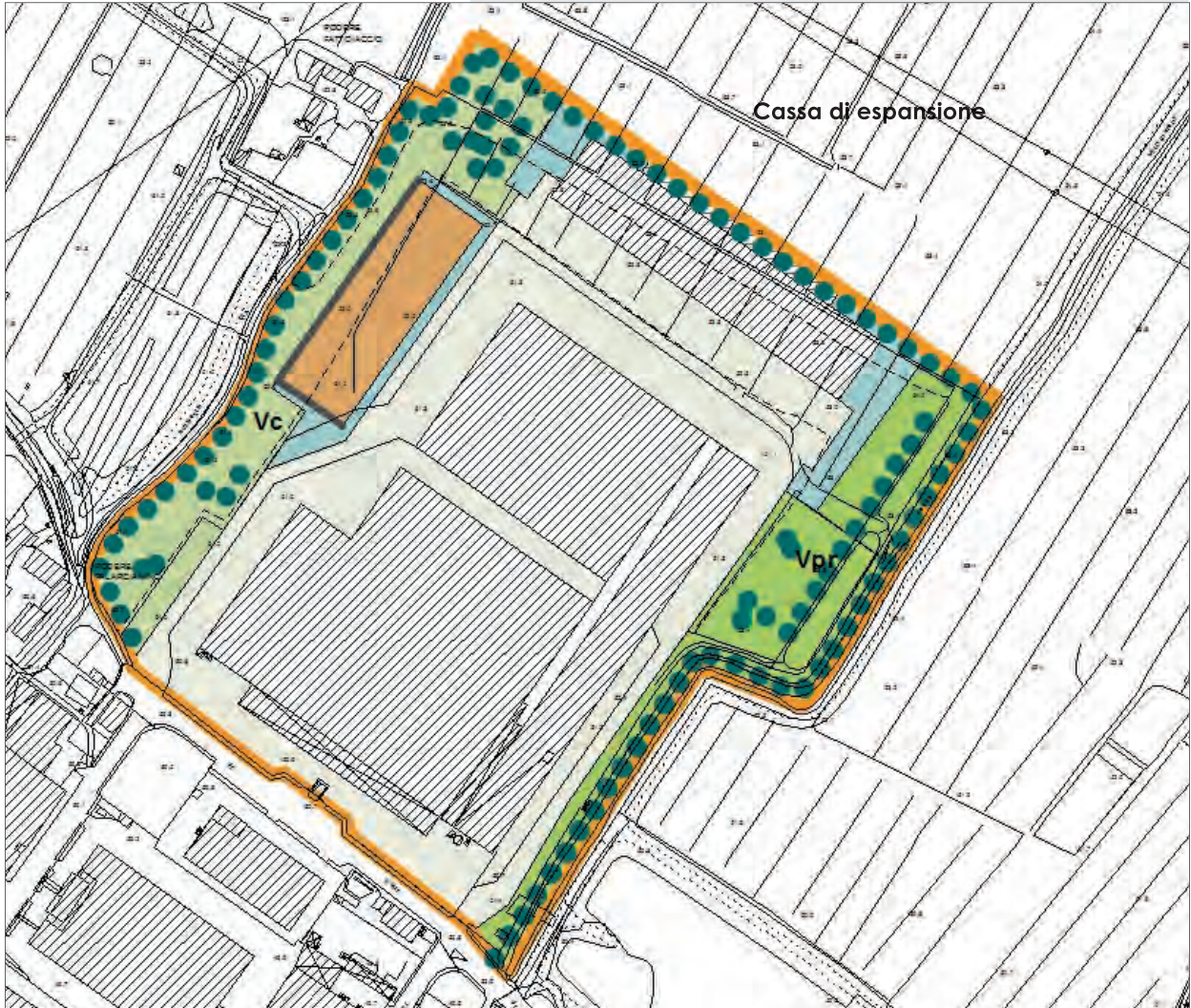


scheda progettuale - scala 1 : 2.000

## 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
perimetro del territorio urbanizzato	parco agricolo privato	
	superficie permeabile (autobloccanti)	

# AT3.14 Centro Oste



scheda progettuale - scala 1:4.000

## 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
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	Pz piazze
edifici da demolire	filari alberati	Ps campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	Vg verde pubblico	Ss servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	Vo orti urbani	Sb istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Vc verde complementare	Sr servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	Vpr verde privato	Sh assistenza socio sanitaria
area da cedere	Vpa parco agricolo	St servizi tecnici/tecnologici
perimetro del territorio urbanizzato	A parco agricolo privato	
	superficie permeabile (autobloccanti)	

# AT3.15 Siena



Ortofoto 2016



## UTOE 3 – Oste

**Ubicazione**  
via Siena

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq16.500

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea D

**Dimensionamento PS**  
Nuova edificazione

**Atti urbanistici vigenti**  
PUC approvato con DCC n. 40 del 9 aprile 2019

# AT3.15 Siena

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area libera situata lungo via Siena, a Oste.

L'area è stata interessata nel 2019 da un PUC - Progetto Unitario Convenzionato, approvato con DCC n. 40 del 9 aprile 2019.

Gli interventi previsti dalla scheda riguardano la realizzazione di un nuovo edificio produttivo, collegato alla riqualificazione di un'area ex artigianale in zona residenziale, situata in via Adda, attraverso l'applicazione della perequazione urbanistica e la realizzazione di un impianto per il recupero inerti.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:

UMI 1

SE = mq 1600

Sc max = mq 1400

H max 12 ml

Destinazioni d'uso ammesse:

- attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici;
- Impianto di recupero rifiuti speciali non pericolosi e pericolosi. In questo caso vale quanto disposto al successivo paragrafo "Disposizioni particolari".

UMI 2

SE= mq 1050

Sc max = mq 900

H max 12 ml

Destinazioni d'uso ammesse: attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici;

UMI 3

E' previsto il riuso dei manufatti esistenti

Destinazioni d'uso ammesse:

- attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici;
- Impianto di frantumazione inerti, deposito e stoccaggio. In questo caso vale quanto disposto al successivo paragrafo "Disposizioni particolari".

## Modalità di attuazione

UMI 1 e UMI 2

Le aree sono state interessate da un PUC approvato con DCC n. 40 del 9 aprile 2019.

L'attuazione della UMI 2 è collegata all'intervento di riqualificazione AT3\_12 di via Adda, UMI1, dove sono previste specifiche opere di urbanizzazione.

Il rilascio del PdC - Permesso a costruire sarà subordinato alla stipula della convenzione/atto d'obbligo di impegno alla realizzazione del Piano di investimento industriale, approvato dall'Amministrazione comunale.

UMI 3

PUC - Progetto unitario convenzionato

Il rilascio del PdC - Permesso a costruire è subordinato alla stipula della convenzione/atto d'obbligo di impegno alla realizzazione del Piano di investimento industriale, approvato dall'Amministrazione comunale, che ha determinato l'individuazione della UMI 3.

La modifica delle indicazioni prescrittive della presente scheda, comporta l'approvazione di un piano

attuativo di iniziativa privata e conseguente variante al PO .

## **Opere e attrezzature di interesse pubblico**

UMI 1 e UMI 2

La realizzazione degli interventi è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico, previste nel PUC, approvato con DCC n. 40 del 9 aprile 2019 e smi.

UMI 3

- L'intervento è soggetto a quanto disposto dall' art. 153 bis delle nta del PO, che riguarda la determinazione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001.
- Dovrà essere sistemata, per il tratto di competenza, la via Parugiano di Sotto, secondo le indicazioni degli uffici tecnici comunali.
- Dovrà essere garantito il diritto di passo su via Serchio, per consentire l'accesso ai lotti situati in fondo a tale strada.

## **Disposizioni Particolari**

In caso di realizzazione di un Impianto di recupero rifiuti speciali non pericolosi e pericolosi nella UMI 1, nel caso tale attività risulti soggetta a verifica di assoggettabilità a V.I.A., la procedura di verifica dovrà riguardare l'intervento nel suo complesso, pertanto il P.U.C. - Progetto unitario convenzionato, dovrà comprendere sia la UMI 1 che la UMI 2 per consentire di valutarlo in modo unitario e considerando l'involucro edilizio dell'intero corpo di fabbrica, quale opera connessa.

Per quanto riguarda la UMI 1 (solo nel caso di recupero rifiuti pericolosi) e la UMI 3, nell'eventualità che gli interventi previsti determinino attività produttive per le quali ricorrano gli estremi dovuti alle soglie dimensionali (Allegati parte II, del Dlgs 152/2006), sarà necessaria una Variante alla presente scheda normativa.

Per la realizzazione degli interventi si dovrà tener conto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

## **Prescrizioni ambientali**

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

Per quanto riguarda la UMI 3 in particolare, fra gli interventi di mitigazione ambientale si dovrà prevedere:

- l'uso di specifiche tecnologie per l'abbattimento dei rumori;
- che l'area sia mantenuta permeabile, seguendo le indicazioni dello schema progettuale riportato di seguito;
- la realizzazione di una spessa (5-10 mt) schermatura verde mista, se possibile lungo tutta l'area di intervento, realizzata con alberi e arbusti. Per la scelta della piantumazione si dovrà fare riferimento alle Linee guida redatte dalla Regione Toscana, per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di Biossido di Azoto, materiale particolato fine e Ozono.
- idoneo impianto di bagnatura dei materiali e adeguate coperture dei depositi dei materiali.




# AT3.15 Siena

## 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>F2i</b>	<b>F4.1i</b> <b>F4.3i</b>			<b>F2s</b>		









### Pericolosità idraulica

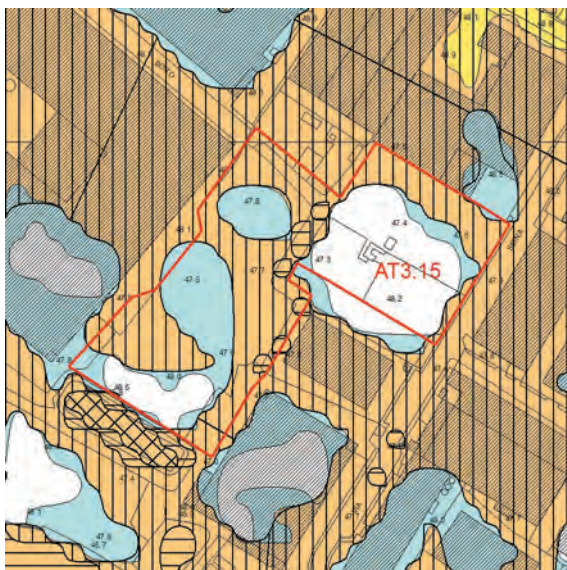
	I4 - alluvioni frequenti
	I3 - alluvioni poco frequenti
	I2

### Magnitudo idraulica

	Moderata
	Severa
	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



L'area di intervento è caratterizzata, parzialmente da una pericolosità idraulica da alluvione poco frequente e da magnitudo idraulica moderata con battenti medi, laddove presenti, intorno ai 10 cm. con massimi di 30 cm. lungo i perimetri esterni del lotto.



## AT3.15 Siena

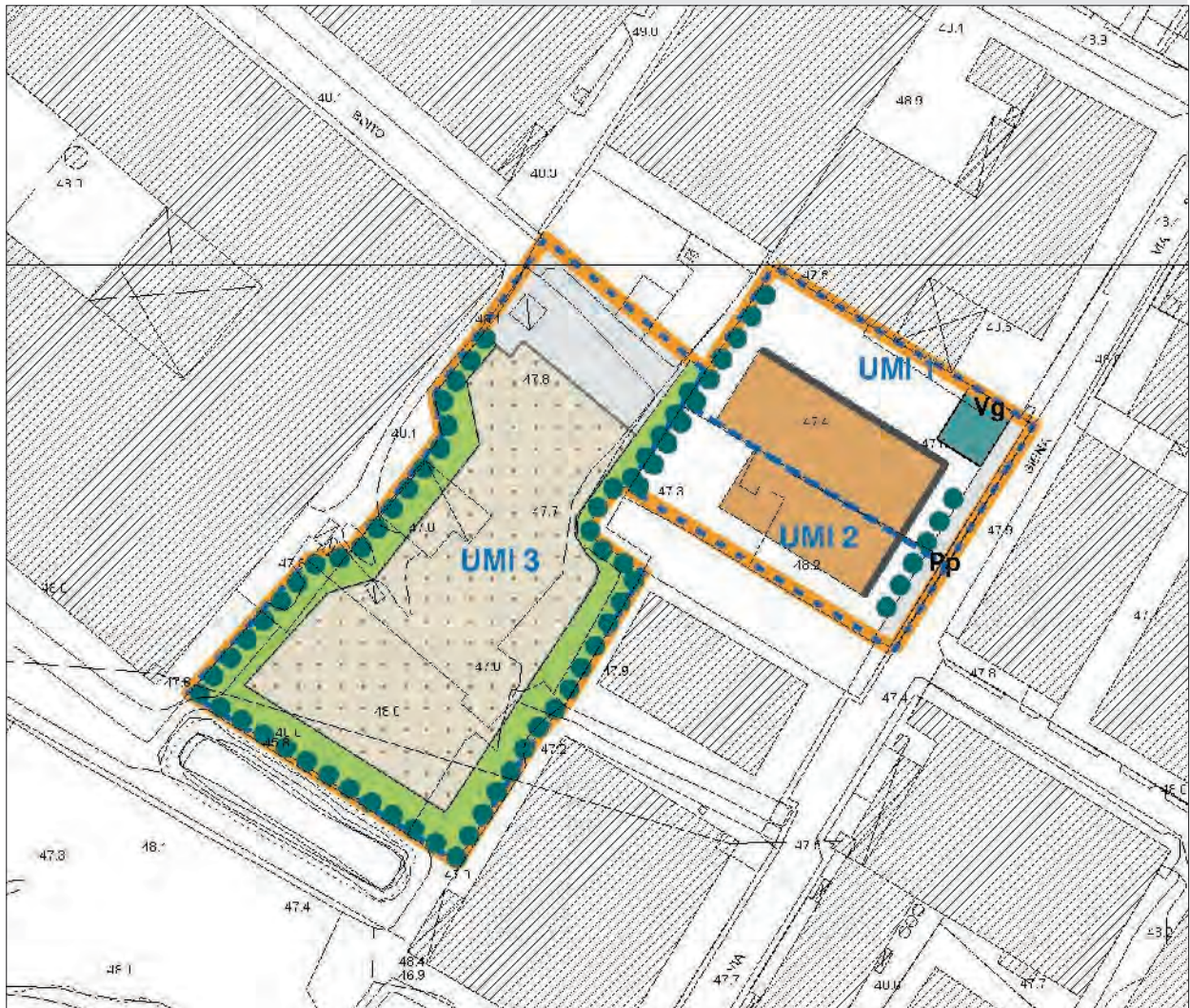
L'intervento edilizio è previsto in aree non interessate da allagamenti per Tr200; eventuali parcheggi o piazzali che risultasse necessario realizzare all'interno delle aree allagabili, dovranno rispettare quanto indicato all' art. 13 comma 4 lettera b LR41/2018. I modesti valori di battenti idraulici (inferiori a cm 10) garantiscono di per sé le condizioni di rischio R2 indicate dalla LR 41/2018; in sintesi i parcheggi possono essere realizzati senza la necessità di interventi di sopraelevazione. In fase attuativa dovranno comunque essere individuate misure preventive atte a regolare 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.

L'area dove si prevede la realizzazione di un impianto di frantumazione di inerti (UMI 3) è già un'area utilizzata per attività di selezione e smistamento di materiali inerti dove, marginalmente, si può verificare un battente idraulico intorno ai 10 cm.

L'installazione di un impianto di questo tipo non produce di per sé un impatto sulle acque di scorrimento in quanto la struttura "a traliccio" non produce ingombri significativi e può essere considerata permeabile al deflusso delle acque.

I modesti valori di battenti idraulici (inferiori a cm 10) garantiscono di per sé le condizioni di rischio R2 indicate dalla LR 41/2018.

# AT3.15 Siena



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
edifici di rilevante valore	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici di impianto storico	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici di scarso valore	Vg verde pubblico	Ss servizi sportivi coperti
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 permeabile	Vpa parco agricolo	St servizi tecnici/tecnologici

# AT 3.16 Cernaia



Ortofoto 2016



## UTOE 3 - Oste

### Ubicazione

via Parugiano di Sotto

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 7.720

S.E. esistente stimata circa mq 700 (colonica e fienile)

### D.M. 1444/1968

zona territoriale omogenea D

### Dimensionamento PS

Nuova edificazione e recupero edificio colonico

# AT 3.16 Cernaia

## Descrizione e obiettivi

L' area è situata lungo via dell'Industria, angolo via Parugiano di Sotto, nella zona industriale di Santorezzo; su di essa insistono un vecchio edificio rurale da recuperare e un fienile, entrambi in stato di abbandono. Obiettivo dell'intervento è riqualificare e riutilizzare un'area posta ai margini dell'edificato industriale; attraverso il recupero dei volumi esistenti e un intervento di nuova edificazione produttiva, si prevede l'incremento della dotazione di standard e il riutilizzo degli edifici e delle pertinenze dell' ex podere Cernaia, che da lungo tempo risultano in cattive condizioni conservative.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Il dimensionamento dell'intero intervento è determinato come segue:

*Edifici rurali*

S.E. stimata = mq. 645 edificio principale da recuperare

S.E. stimata = mq. 115 annesso da recuperare

Nuova edificazione

S.E. max edificabile 2200 mq (di cui 100 mq destinati alla realizzazione di collegamenti coperti)

Sc max = 1600 mq

E' ammessa una quantità di superficie coperta aggiuntiva, che non superi il 10% della Sc max consentita dalla presente scheda e fermo restando il rispetto dei limiti prescritti dalle vigenti norme per le superfici permeabili, destinata alla realizzazione di pensiline a sbalzo per i fabbricati produttivi previsti; la realizzazione di tali pensiline con queste modalità esclude la costruzione di strutture aggiuntive tipo tunnel copri/scopri e similari.

H max 12 ml

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle nta del PO.

Destinazioni d'uso:

Edifici recuperati: attività direzionali (laboratori, showroom), foresteria a servizio dell'attività

Nuovo edificio: attività industriali o artigianali

## Modalità di attuazione

PUC- Progetto unitario convenzionato

In caso gli edifici rurali da recuperare risultino con gravi e dimostrati problemi statici e strutturali, possono essere consentiti interventi di demolizione con fedele ricostruzione, purchè siano mantenuti i loro caratteri originari.

Il rilascio del PdC - Permesso a costruire è subordinato alla stipula della convenzione/atto d'obbligo di impegno alla realizzazione del Piano di investimento industriale, approvato dall'Amministrazione comunale, che ha determinato l'edificabilità della presente scheda.

La modifica delle indicazioni prescrittive della presente scheda, comporta l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata comprendente l'intera Area di intervento.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

- L'intervento è soggetto a quanto disposto dall'art. 153 bis delle nta del PO, che riguarda la determinazione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001.

- Sono previste nell'ambito dell'area di intervento, la realizzazione e cessione:

- 1) del nuovo parcheggio pubblico alberato accessibile da v. Parugiano di Sotto, previa sdemanializzazione dell'attuale strada che attraversa trasversalmente il lotto, e che verrà sostituita con la nuova viabilità di accesso al parcheggio, per una superficie complessiva di circa 950 mq;
- 2) dell'area da destinare a verde pubblico alberato di circa 370 mq;
- 3) delle opere stradali di competenza (sistemazione sedi stradali, marciapiedi, ecc.)

Inoltre è prevista la cessione e sistemazione di una fascia di terreno di adeguate dimensioni, ubicata nell'area posta a Bagnolo, tra v. Loi e v. La Torre, per la realizzazione di un percorso pubblico.

## Prescrizioni e mitigazioni ambientali

Nell'area di trasformazione in oggetto si dovrà prevedere la realizzazione di superfici a verde privato da attrezzare con adeguato impianto arboreo tali da costituire un elemento di filtro e mitigazione per l'area

# AT 3.16 Cernaia

industriale circostante. In particolare lungo la via Parugiano e il nuovo parcheggio pubblico, dovranno essere realizzati dei filari alberati, dando la preferenza a specie arboree con elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici.

## 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>F4.1i</b> <b>F4.2i</b>			<b>F2s</b>		



L'area interessata dal nuovo intervento è caratterizzata da una pericolosità idraulica da alluvioni poco frequenti (I.3) e da una magnitudo moderata in ragione di un battente idraulico che può raggiungere localmente al massimo i 50 cm. Gli edifici esistenti, pur risultando non affetti dalle acque di esondazione, in ogni caso ne risultano circondati e, cautelativamente, potranno essere messi in sicurezza

## AT 3.16 Cernaia

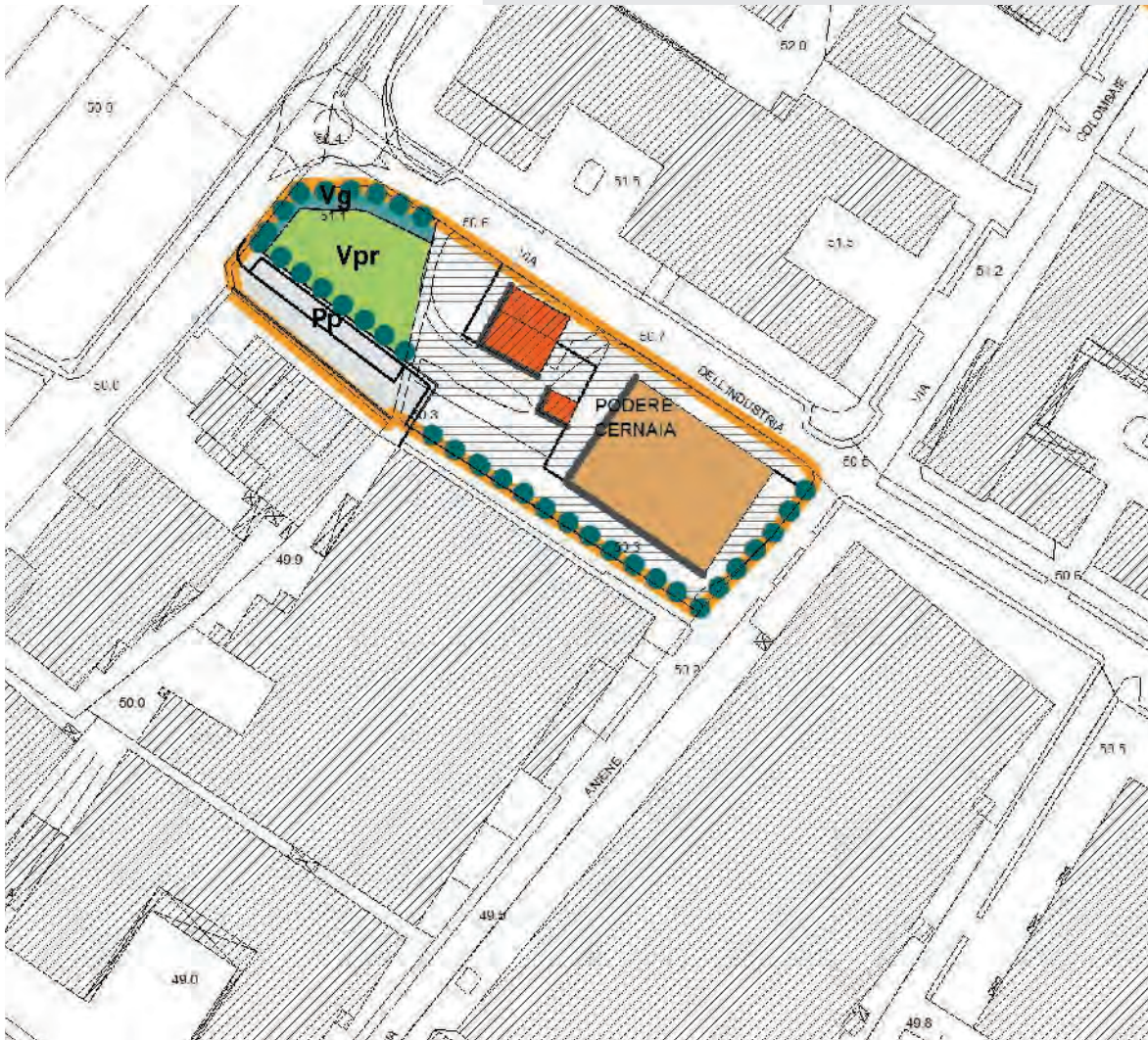
idraulica , mediante opere di difesa locale, considerando solo un franco di sicurezza pari a 30 cm.

La nuova edificazione potrà essere realizzata ai sensi dell'art.1 della L.R.n.7/2020 secondo le prescrizioni di cui all'art.48 delle NTA considerando un battente massimo atteso pari a 10 cm.

Le aree interessate dai parcheggi di progetto potranno essere rialzate in modo da metterle in sicurezza idraulica eliminando così il rischio di mobilitazione delle autovetture impedendo al contempo, l'aggravio del rischio nelle aree circostanti derivante dal rialzamento del piano di campagna con le misure compensative di cui al punto 4 dell'art.48 delle NTA del PO considerando un battente medio di 30 cm.

Data l'entità dei battenti e il rapporto tra la superficie di ingombro dalla nuova edificazione e la superficie complessiva del comparto urbanistico, esistono le condizioni per poter compensare i volumi di acqua intercettati con le nuove realizzazioni. In ogni caso il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree adiacenti dovrà essere oggetto di uno specifico studio di supporto al PUC che individui le soluzioni da adottare per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini.

# AT 3.16 Cernaia



scheda progettuale - scala 1:2000

## 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 coperti
 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 permeabile	 Vpa parco agricolo	 St servizi tecnici/tecnologici

# AT 3.17 Terni



Ortofoto 2016



## UTOE 3 – Oste

### Ubicazione

via Terni/via Strozzi

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 8.740

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea D

### Dimensionamento PS

Nuova costruzione



# AT 3.17 Terni

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area di completamento a destinazione produttiva situata lungo via Strozzi, angolo via Terni a Oste. L'intervento riguarda la realizzazione di un nuovo edificio produttivo. L'intervento di nuova edificazione va a completare la fascia produttiva lungo via Terni, importante asse viario di accesso all'area industriale di Montemurlo.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

S.E. max mq 3800

Sc max = mq 2800

H max 12.00 mq

E' ammessa una quantità di superficie coperta aggiuntiva, che non superi il 10% della Sc max consentita dalla presente scheda e fermo restando il rispetto dei limiti prescritti dalle vigenti norme per le superfici permeabili, destinata alla realizzazione di pensiline a sbalzo per i fabbricati produttivi previsti; la realizzazione di tali pensiline con queste modalità esclude la costruzione di strutture aggiuntive tipo tunnel copri/scopri e similari.

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle nta del PO.

Destinazioni d'uso: attività industriali o artigianali con i rispettivi uffici

## Modalità di attuazione

PUC - Progetto unitario convenzionato.

Il rilascio del PdC - Permesso a costruire è subordinato alla stipula della convenzione/atto d'obbligo di impegno alla realizzazione del Piano di investimento industriale, approvato dall'Amministrazione comunale, che ha determinato l'edificabilità della presente scheda.

La modifica delle indicazioni prescrittive della presente scheda, comporta l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata comprendente l'intera Area di intervento.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

- L'intervento è soggetto a quanto disposto dall'art. 153 bis delle nta del PO, che riguarda la determinazione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001.

- E' prevista la realizzazione e cessione, di un parcheggio pubblico nella misura non inferiore a 325 mq. e di un verde pubblico adeguatamente piantumato di almeno mq. 600.

## Prescrizioni ambientali

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

Inoltre dovrà essere mantenuta a verde piantumato tutta la fascia di 10 ml che costeggia il fosso Meldancione.

Le alberature da utilizzare nell'area di intervento dovranno appartenere a specie arboree con elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici.

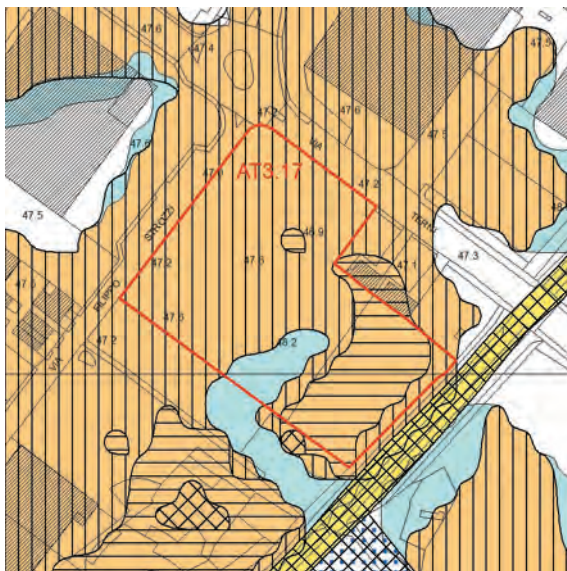
La pavimentazione, per i parcheggi privati interni, dovrà essere di tipo drenante.

# AT 3.17 Terni

## 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
<b>F1g</b>						<b>F4.1i</b>			<b>F2s</b>		



L'area interessata dalle nuove costruzioni è caratterizzata da una pericolosità idraulica da alluvioni poco frequenti (I,3) e da una magnitudo moderata ad esclusione della porzione di terreno posta lungo il fosso Meldancione. Il battente massimo atteso, per gran parte dell'area è valutabile intorno ai 30 cm. Nella porzione del lotto caratterizzata da magnitudo moderata, raggiungendo al massimo i 050-1,0 metri nella fascia di terreno lungo il fosso. In queste condizioni ai sensi dell'art.11 della LR.n.41/18, come modificata dalla LR.n.7/2020, si potrà raggiungere la sicurezza idraulica anche mediante opere di sopraelevazione senza determinare aggravio del rischio idraulico in altre aree, secondo le prescrizioni di cui al punto 4 dell'art.48 delle NTA del PO.

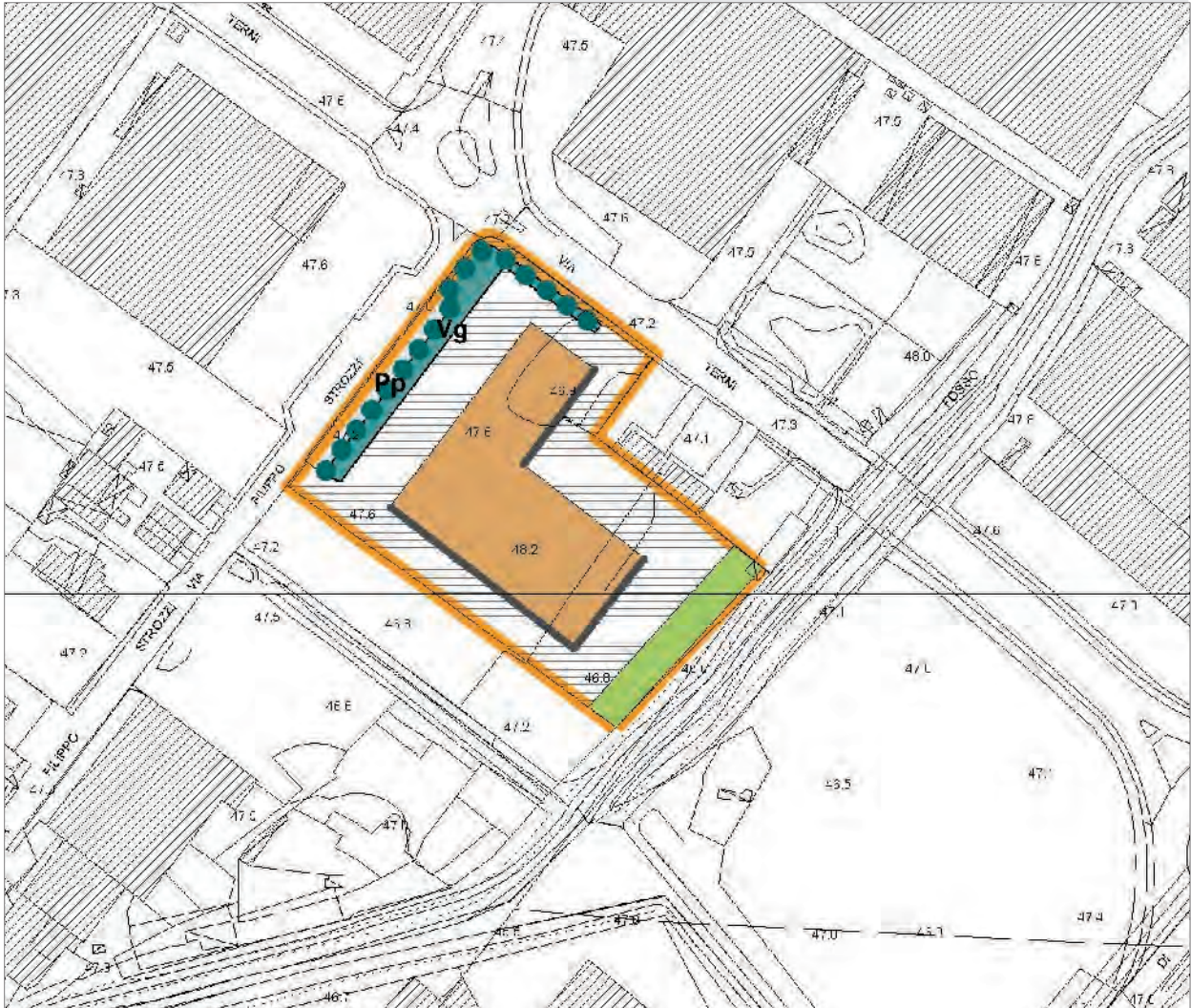
## AT 3.17 Terni

Data l'entità dei battenti ed il rapporto tra la superficie di ingombro dalla nuova edificazione e la superficie complessiva del comparto urbanistico, esistono le condizioni per poter compensare i volumi di acqua intercettati con le nuove realizzazioni. In ogni caso il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree adiacenti dovrà essere oggetto di uno specifico studio di supporto al PUC che individui le soluzioni da adottare per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini.

Per quanto riguarda la realizzazione dei parcheggi si ritiene che le condizioni di fattibilità di cui all'art.13 comma 4 punto b) della LR.41/18 siano raggiungibili in quanto non si determina un aggravio di rischio in altre aree e si rimane comunque all'interno delle condizioni di rischio medio R2. In fase attuativa dovranno comunque essere individuate misure preventive atte a regolare l'utilizzo dei parcheggi in caso di eventi alluvionali, quali ad esempio installazione di cartelli informativi e sistemi di regolazione del traffico, nonché misure atte a minimizzare gli effetti di una eventuale mobilitazione degli automezzi in caso di allagamento ed a garantire la massima sicurezza per gli utenti.

In relazione alla presenza del fosso Meldancione sul confine orientale del lotto dovranno essere rispettati i vincoli relativi ai corsi d'acqua di cui all'art.41 delle NTA del PO.

# AT 3.17 Terni



scheda progettuale - scala 1:2000

## 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 coperti
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 permeabile	Vpa parco agricolo	St servizi tecnici/tecnologici

# AT 3.18 Labriola



Ortofoto 2016



## UTOE 3 – Oste

**Ubicazione**  
via Terni

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 16.800

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea D

**Dimensionamento PS**  
Nuova costruzione

# AT 3.18 Labriola

## Descrizione e obiettivi

La scheda interessa un' area situata lungo via Labriola, nella zona industriale di Santorezzo a Bagnolo. Si tratta di un lotto già edificato, dove viene prevista la realizzazione di un nuovo impianto sportivo privato, destinato al gioco del paddle. Correlata a tale intervento è prevista la sistemazione e riqualificazione, per il tratto di competenza, dei parcheggi e del verde lungo via Labriola.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

E' prevista la realizzazione di 4 campi da Paddle coperti con una Sc max di circa 1250 mq e il riuso della palazzina per uffici esistente, per la realizzazione di spogliatoi e servizi.

Destinazione d'uso:

- Servizi sportivi privati (campi da paddle e servizi connessi), nell'area siglata D4 nelle tavole del PO;
- Per gli altri edifici esistenti: attività industriali o artigianali con i rispettivi uffici;

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle nta del PO.

## Modalità di attuazione

IDC - Intervento diretto convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

- L'intervento è soggetto a quanto disposto dall'art. 153 bis delle nta del PO, che riguarda la determinazione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001.

- E' prevista la sistemazione di via Labriola (per il tratto di competenza), attraverso il rifacimento dell'area a parcheggio pubblico, da cedere e da realizzare in materiale drenante, e la sostituzione dei pini esistenti con alberi ad alto fusto di specie arboree con elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici.

In fase attuativa del progetto di sistemazione delle aree pubbliche, potrà essere valutato l'inserimento delle nuove alberature all'interno della pertinenza privata, lungo la recinzione posta sul lato ovest dell'area di intervento.

## Prescrizioni ambientali

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

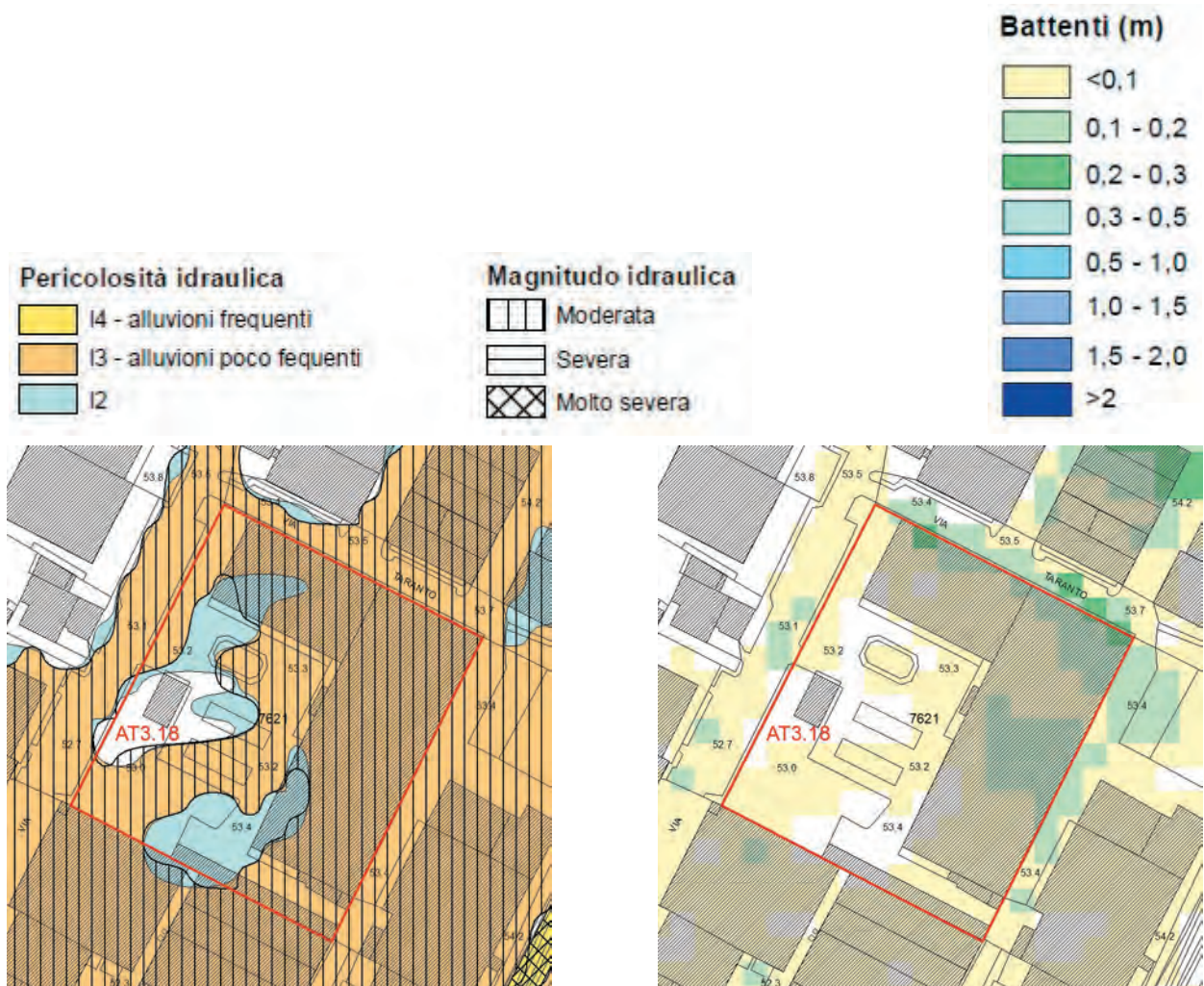
Inoltre all'interno dell'area di trasformazione in oggetto si dovrà prevedere la realizzazione di superfici a verde privato per circa 2000 mq, sistemate a verde piantumato e attrezzate con adeguato impianto arboreo tale da costituire un elemento di filtro e mitigazione per l'area industriale circostante; nel resto della pertinenza si dovrà, per quanto possibile, ricorrere all'utilizzo di pavimentazioni drenanti.

# AT 3.18 Labriola

## 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
<b>F1g</b>						<b>F4.1i</b>			<b>F2s</b>		

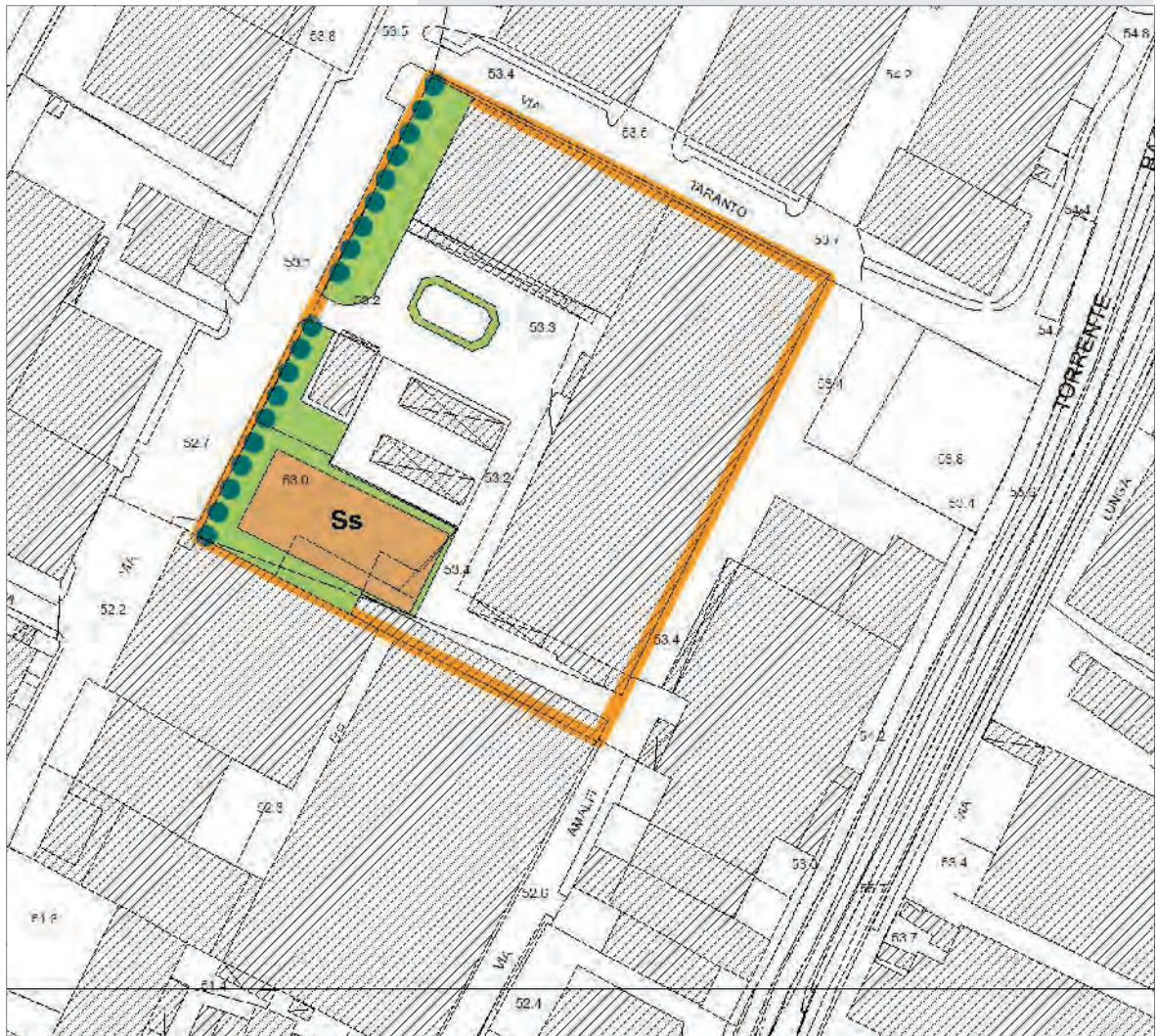


L'area interessata dal nuovo intervento è caratterizzata da una pericolosità idraulica da alluvioni poco frequenti (I.3) e da una magnitudo moderata in ragione di un battente idraulico che può raggiungere al massimo i 10 cm. Gli edifici esistenti, pur risultando non affetti dalle acque di esondazione, in ogni caso ne risultano circondati e, cautelativamente, potranno essere messi in sicurezza idraulica considerando solo un franco di sicurezza pari a 30 cm.

I nuovi campi sportivi potranno essere realizzati ai sensi dell'art.1 della L.R.n.7/2020 secondo le prescrizioni di cui all'art.48 delle NTA considerando un battente massimo atteso pari a 10 cm. Relativamente alle nuove superfici impermeabili ed al riassetto delle superfici a verde dell'intero lotto occorrerà valutare se la superficie delle aree impermeabili del nuovo assetto, rispetto all'esistente, supera i 500 mq. nel qual caso si dovranno prevedere le misure di contenimento degli effetti del maggior deflusso delle acque meteoriche secondo il punto 3 dell'art.48 delle NTA del PO.

Inoltre dato che l'area ricade in zona con criticità legate alla subsidenza, le nuove realizzazioni dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 47, comma 7, delle Nta del PO .

# AT 3.18 Labriola



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
edifici di rilevante valore	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici di impianto storico	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici di scarso valore	verde pubblico	servizi sportivi coperti
edifici da sostituire	orti urbani	istruzione di base
edifici da demolire	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area di pertinenza	verde privato	assistenza socio sanitaria
area permeabile	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici



# AT 3.19 Boito



Ortofoto 2016



## UTOE 3 - Oste

**Ubicazione**  
via Boito

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 26.860

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea D

**Dimensionamento PS**  
Nuova costruzione

# AT 3.19 Boito

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area di completamento a destinazione produttiva situata lungo via Boito, in corrispondenza dell'entrata est del Comune di Montemurlo. L'intervento riguarda la realizzazione di un nuovo edificio produttivo destinato alla attività di Logistica. L'intervento di nuova edificazione va a completare la fascia produttiva lungo via Boito, importante asse viario di accesso all'area industriale di Montemurlo.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

S.E. max mq 8500

Sc max = mq 7700

H max 10.00 mt

Destinazioni d'uso: Magazzini per la conservazione, smistamento, manipolazione e movimento merci autonomamente organizzato (logistica) con i rispettivi uffici.

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle nta del PO.

## Modalità di attuazione

PUC - Progetto unitario convenzionato.

Il rilascio del PdC - Permesso a costruire è subordinato alla stipula della convenzione/atto d'obbligo di impegno alla realizzazione del Piano di investimento industriale, approvato dall'Amministrazione comunale, che ha determinato l'edificabilità della presente scheda.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

E' prevista la realizzazione e cessione di circa 3880 mq di spazi pubblici, da destinare in parte a verde pubblico e in parte a parcheggio pubblico. In caso di dimostrata impossibilità a reperire gli spazi a standard necessari, potrà essere valutata la loro parziale monetizzazione.

L'intervento è inoltre soggetto a quanto disposto dall'art. 153 bis delle nta del PO, che riguarda la determinazione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/200.

## Disposizioni particolari

L'accesso alla piattaforma logistica dovrà avvenire tramite un controviale dedicato; tale controviale, dovrà avere caratteristiche funzionali e dimensionali, tali da garantire che non si possano mai verificare situazioni di ingorgo del traffico viario su via Boito.

## Prescrizioni ambientali

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

L'area di intervento dovrà inoltre prevedere, ove possibile, barriere verdi piantumate e i parcheggi dovranno essere alberati.

Le alberature da utilizzare nell'area di intervento dovranno appartenere a specie arboree con elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici. La pavimentazione, per i parcheggi privati interni, dovrà essere di tipo drenante.




# AT 3.19 Boito

## 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
<b>F1g</b>						<b>F4.1i</b>			<b>F2s</b>		









### Pericolosità idraulica

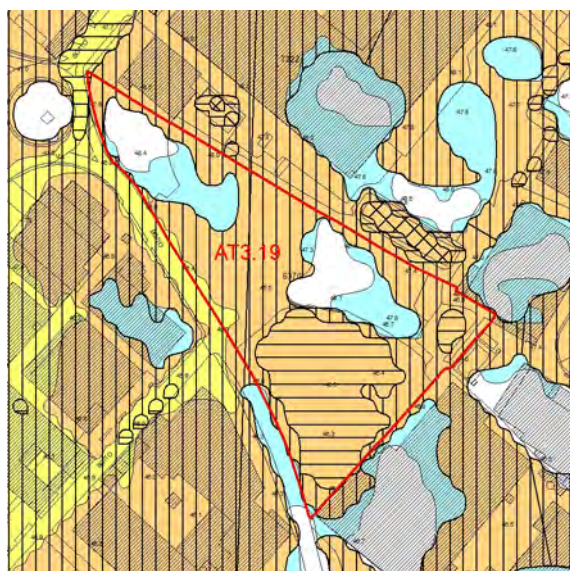
	I4 - alluvioni frequenti
	I3 - alluvioni poco frequenti
	I2

### Magnitudo idraulica

	Moderata
	Severa
	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



# AT 3.19 Boito

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 ad eccezione della porzione meridionale, più depressa, dove i battenti raggiungono l'altezza di un metro. La magnitudo quindi è moderata per buona parte dell'area e severa nella zona più depressa.

L'attuazione del comparto passerà attraverso un Progetto Unitario Convenzionato nel quale dovranno essere definite e rappresentate le modalità di messa in sicurezza delle nuove strutture edilizie che potranno essere sopraelevate rispetto al battente atteso oltre il franco di sicurezza (art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018) senza produrre aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini, secondo quanto indicato all'art.48 delle NTA del PO.

In riferimento alla significativa altezza del battente idraulico nella zona meridionale dell'area ed alla massiccia impermeabilizzazione prodotta dai nuovi edifici e piazzali di manovra, si ritiene necessario l'adozione di sistemi costruttivi che possano garantire la "trasparenza idraulica" dei nuovi edifici rispetto alle acque di possibile esondazione, non essendoci sufficienti spazi liberi all'interno del lotto da destinare alla compensazione dei volumi d'acqua spostati con i nuovi ingombri. Le soluzioni per la messa in sicurezza idraulica del nuovo insediamento dovranno inoltre essere dimensionate tenendo conto anche del principio dell'invarianza idraulica rispetto all'uso del suolo attuale del lotto, quantificando i volumi di acque meteoriche intercettati da tutte le nuove superfici impermeabili che andranno temporaneamente stoccati e successivamente rilasciati al fine di non produrre un aggravio del carico idraulico nelle aree circostanti.

Per quanto riguarda la viabilità interna, i piazzali per carico e scarico merci ed i parcheggi, ricadendo in zona a pericolosità da alluvione poco frequente (I.3), per la loro realizzazione, ai sensi del punto 2 dell'articolo 13 della L.R.n.41/2018, si dovrà assicurare il non superamento del rischio medio R2 individuando già nel PUC le misure preventive atte a regolarne i rispettivi utilizzi in caso di eventi alluvionali.

# AT 3.19 Boito



scheda progettuale - scala 1:3000

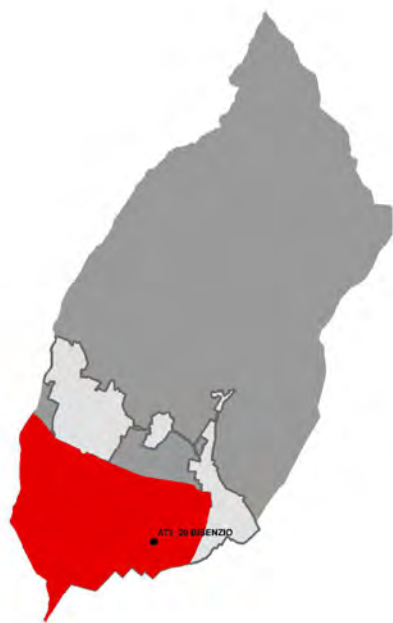
## Legenda

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
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	Pz piazze
edifici da demolire	filari alberati	Ps campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	Vg verde pubblico	Ss servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	Vo orti urbani	Sb istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Vc verde complementare	Sr servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	Vpr verde privato	Sh assistenza socio sanitaria
area da cedere	Vpa parco agricolo	St servizi tecnici/tecnologici
perimetro del territorio urbanizzato	A parco agricolo privato	
	superficie permeabile (autobloccanti)	

# AT 3. 20 Bisenzio



Ortofoto 2016



## UTOE 3 - Oste

**Ubicazione**  
via Bisenzio

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 2.820

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea D

**Dimensionamento PS**  
Nuova costruzione

# AT 3. 20 Bisenzio

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area di completamento a destinazione produttiva situata lungo via Bisenzio.

L'intervento riguarda la realizzazione di un nuovo edificio produttivo destinato alla raccolta e al recupero di rifiuti non pericolosi. L'intervento di nuova edificazione va a completare la fascia produttiva lungo via Bisenzio, importante asse viario dell'area industriale di Montemurlo.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

S.E. max mq 1372

Sc max = mq 980

H max 10.00 mq

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle nta del PO.

Destinazioni d'uso: attività industriali o artigianali con i rispettivi uffici

## Modalità di attuazione

IDC - Intervento diretto convenzionato

Il rilascio del PdC - Permesso a costruire è subordinato alla stipula della convenzione/atto d'obbligo di impegno alla realizzazione del Piano di investimento industriale, approvato dall'Amministrazione comunale, che ha determinato l'edificabilità della presente scheda.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

E' prevista la realizzazione e cessione di complessivi 840 mq circa di standard pubblici, parte a parcheggio e parte a verde pubblico adeguatamente piantumato. In caso di dimostrata impossibilità a reperire gli spazi a standard sopra indicati, potrà essere valutata la loro parziale monetizzazione.

L'intervento è inoltre soggetto a quanto disposto dall'art. 153 bis delle nta del PO, che riguarda la determinazione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001

## Prescrizioni ambientali

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

Andrà verificato se l'attività che si intende insediare rientra nella procedura di verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi del Dlgs 152/06.

Tale area dovrà inoltre prevedere, ove possibile, barriere verdi piantumate e i parcheggi dovranno essere alberati e realizzati con superfici drenanti.

Le alberature da utilizzare nell'area di intervento dovranno appartenere a specie arboree con elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici.

# AT 3. 20 Bisenzio

## 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
<b>F1g</b>					<b>F2i</b>	<b>F4.1i</b>			<b>F2s</b>		

### Pericolosità idraulica

- I4 - alluvioni frequenti
- I3 - alluvioni poco frequenti
- I2

### Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- 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





# AT 3. 20 Bisenzio

L'area interessata dal nuovo intervento è caratterizzata in gran parte da una pericolosità idraulica media (I.2) e lungo i margini ovest e sud da una pericolosità da alluvioni poco frequenti (I.3) e con battenti idraulici compresi tra i dieci e i venti centimetri, rispetto ai quali la la magnitudo idraulica risulta 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.

L'attuazione dell'intervento passerà attraverso un intervento diretto convenzionato (IDC) nel quale dovranno essere definite le modalità e le opere (tipologia e dimensionamento) per il mantenimento della invarianza idraulica rispetto alle nuove superfici impermeabilizzate e per il non aggravio del deflusso delle acque meteoriche nelle aree circostanti.

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, ma si dovranno individuare, nel progetto convenzionato, misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in sicurezza in caso di eventi alluvionali, nonché misure atte a minimizzare gli effetti di una eventuale mobilitazione dei veicoli.

# AT 3. 20 Bisenzio



scheda progettuale - scala 1:1000

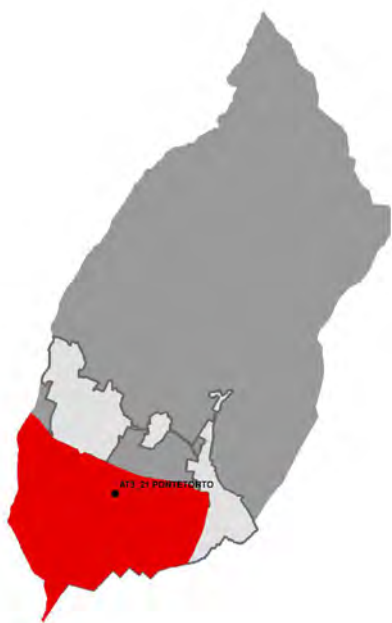
## Legenda

- |                                      |   |  |
|--------------------------------------|---|--|
| 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            |
| perimetro del territorio urbanizzato | parco agricolo privato                  |  |
|                                      | superficie permeabile (autobloccanti)   |  |

# AT 3.21 Pontetorto



Ortofoto 2016



## UTOE 3 - Oste

**Ubicazione**  
via Roma

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 22.700

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea D

**Dimensionamento PS**  
Nuova costruzione

# AT 3.21 Pontetorto

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area di completamento edilizio situata lungo via Roma a Oste, posta all'interno dell'area occupata dalla fabbrica Pontetorto. L'intervento è destinato ad accogliere la volumetria, derivante dal riconoscimento di parte delle facoltà edificatorie della AT3\_14 Centro di Oste, dove è previsto un importante intervento di rigenerazione urbana che andrà a sostituire la ex "Fabbrica rossa", che attualmente occupa un intero isolato, con nuovi edifici e servizi pubblici, al fine di potenziare e riqualificare il centro civico di Oste.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

Sc max mq 6400

S.E. max mq 8400

H max 9.00 ml

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle nta del PO.

Destinazioni d'uso: attività industriali o artigianali con i rispettivi uffici

## Facoltà edificatorie e criteri di intervento

- 6400 mq di facoltà edificatorie a destinazione produttiva, generate dalla cessione e realizzazione di quanto disciplinato nella scheda AT3\_14 centro di Oste.

## Modalità di attuazione

IDC - Intervento diretto convenzionato collegato alla UMI 1 della AT3\_14 centro di Oste.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Realizzazione degli standard necessari, secondo quanto previsto dal DM 1444/68 per le aree di nuova edificazione produttiva, salvo loro monetizzazione in caso di dimostrata impossibilità a reperire i relativi spazi pubblici.

## Prescrizioni paesaggistiche

Il progetto per la realizzazione del nuovo edificio produttivo dovrà essere corredato da analisi e soluzioni architettoniche e ambientali, che dimostrino il corretto inserimento paesaggistico del nuovo immobile.

Dovrà essere prevista una spessa barriera vegetale alberata, disposta lungo i tre lati dell'area di intervento, a contatto con l'area agricola, in particolare lungo via Selvavecchia, come elemento di mitigazione percettiva, rispetto al territorio aperto circostante.

Il nuovo edificio produttivo dovrà ricorrere a soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da garantire un alto livello di qualità costruttiva e architettonica; per la copertura del nuovo edificio, ai fini dell'aumento delle superfici permeabili, del miglioramento della qualità dell'aria e del risparmio energetico, sono da privilegiare soluzioni progettuali che prevedano coperture piane con tetto verde.

## Prescrizioni ambientali

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

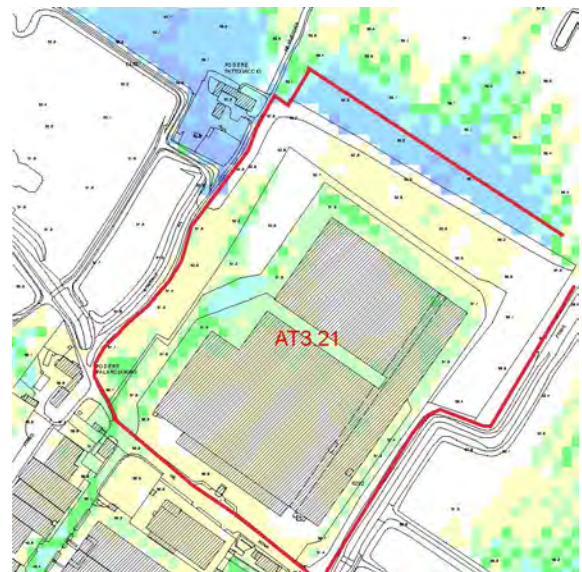
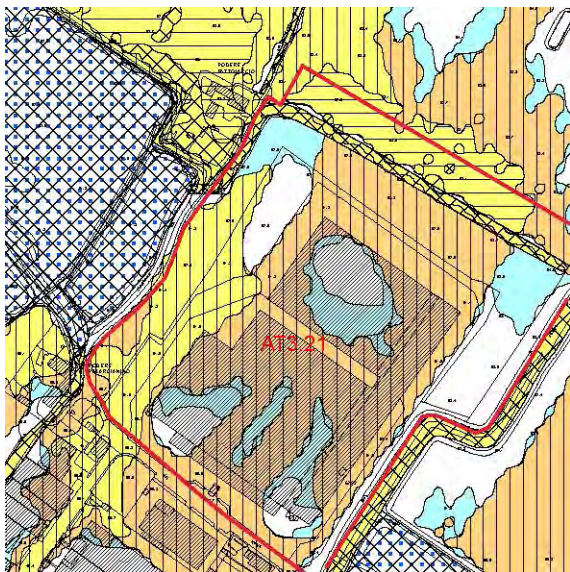
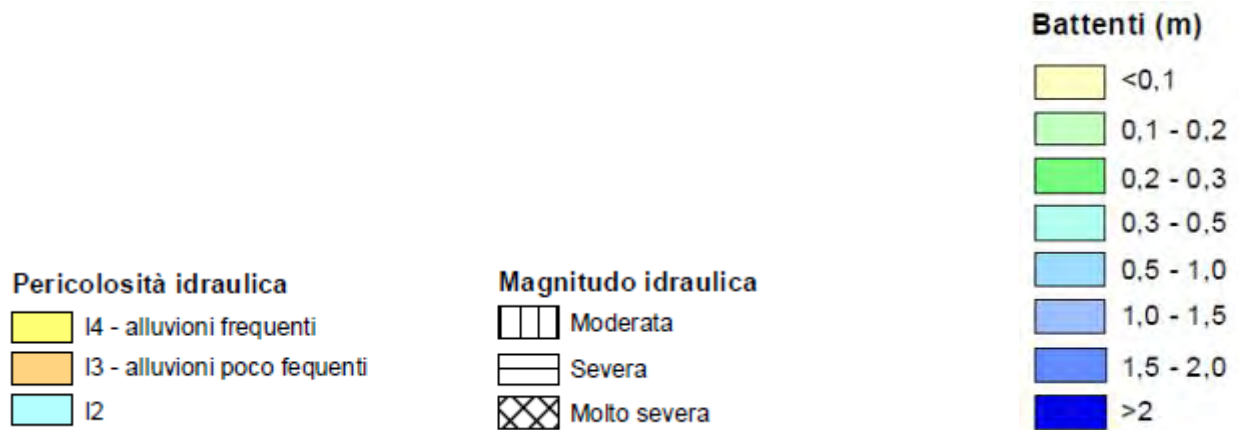
Inoltre all'interno dell'area di trasformazione in oggetto si dovrà prevedere la realizzazione di superfici a verde privato da attrezzare con adeguato impianto arboreo tali da costituire un elemento di filtro e mitigazione per l'area industriale circostante.

# AT 3.21 Pontetorto

## 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
<b>F1g</b>					<b>F2.i</b>	<b>F4.1i</b>	<b>F4.1i</b>			<b>F3s</b>	



## AT 3.21 Pontetorto

L'area interessata dal nuovo intervento è caratterizzata in buona parte da una pericolosità idraulica da alluvioni frequenti (I.4) e con battenti idraulici compresi in dieci centimetri rispetto ai quali la magnitudo idraulica è moderata.

L'attuazione del comparto passerà attraverso un Intervento diretto 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.

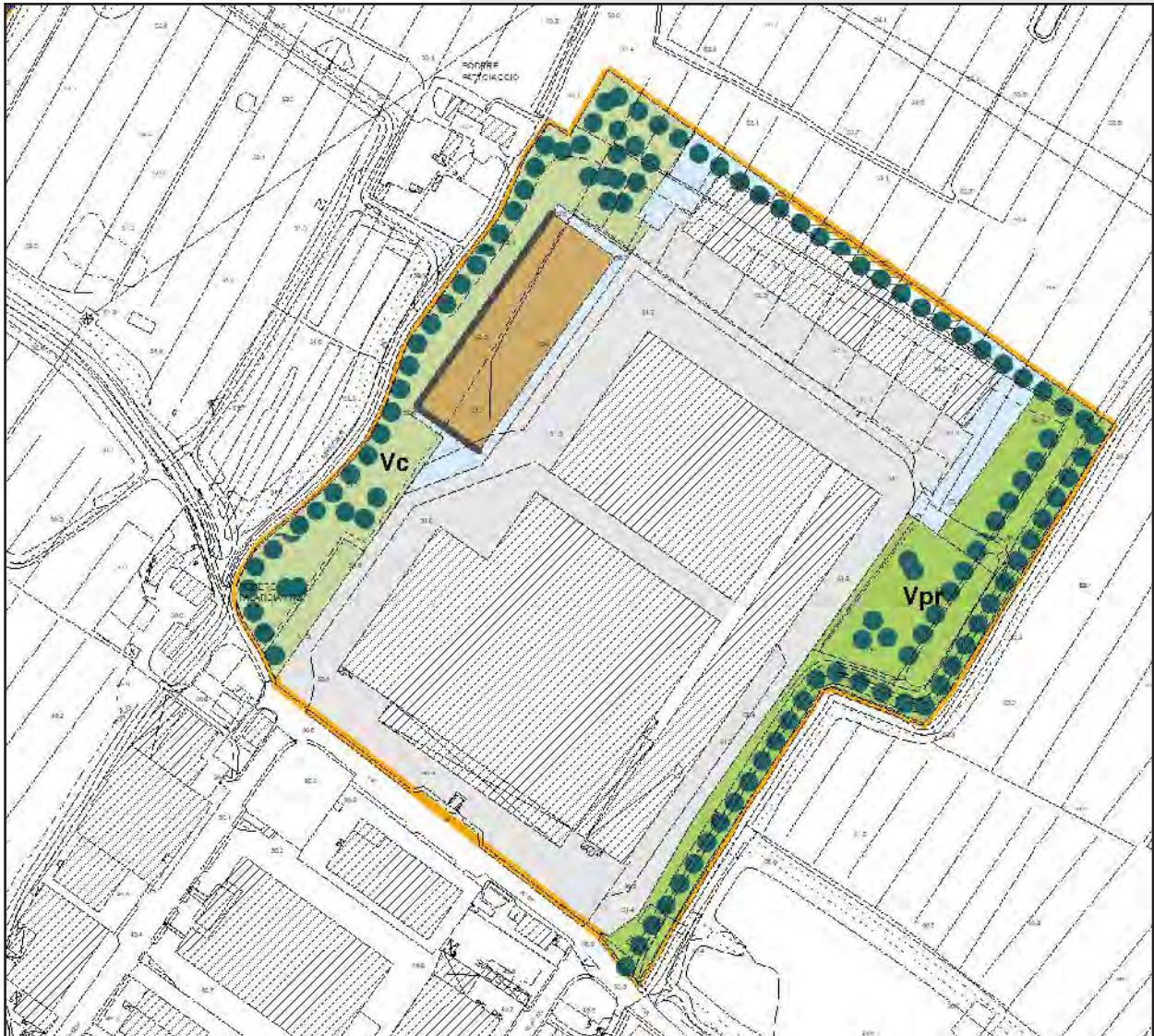
Data la modesta entità del battente idraulico e l'estensione della superficie edificabile rispetto alla superficie coperta tale soluzione risulta senz'altro fattibile.

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.13 comma 4 lettera b LR41/2018. In fase attuativa dovranno comunque essere individuate misure preventive atte a regolare l'utilizzo dei parcheggi 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.

La seguente immagine si riferisce alla situazione dell'area una volta che saranno realizzate le opere previste dallo studio "Ipotesi progettuale per la riduzione del rischio idraulico a Oste (serie B), allegato al PO.



# AT 3.21 Pontetorto



scheda progettuale - scala 1:4000

## 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

# AT 3.22 Popolesco



Ortofoto 2016



## UTOE 3 - Oste

**ubicazione**  
via Popolesco

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 19.640

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea D

**Dimensionamento PS**  
Nuova edificazione



# AT 3.22 Popolesco

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area di completamento a destinazione produttiva situata lungo via Popolesco.

L'intervento riguarda la realizzazione di due nuovi edifici produttivi.

Obiettivo principale della presente scheda è il riordino dell'area attraverso la riqualificazione della viabilità esistente e la realizzazione di aree verdi pubbliche e parcheggi.

Attraverso la realizzazione dei due interventi previsti sarà infatti possibile riqualificare la via Popolesco e garantire una zona filtro, con le abitazioni esistenti, costituita da una spessa fascia verde alberata.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento si suddivide in 2 Unità Minime di Intervento così determinate:

### UMI 1

SE max mq 5600

Sc max mq 4100

H max ml 10.00

Destinazioni d'uso ammesse: produttiva e rispettivi uffici; logistica

### UMI 2

SE max mq 2730

Sc max mq 2200

H max ml 10.00

Destinazioni d'uso ammesse: produttiva e rispettivi uffici, foresteria(alloggi operai)

Spazi privati: verde e parcheggi nelle quantità previste dalle nta del PO

## Modalità di attuazione

UMI 1 e UMI 2: PUC - Progetto unitario convenzionato

La convenzione, atta a regolamentare la realizzazione degli interventi, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, dovrà contenere la modalità di realizzazione e di cessione degli standard urbanistici e delle opere infrastrutturali.

Il rilascio del PdC - Permesso a costruire è subordinato alla stipula della convenzione/atto d'obbligo di impegno alla realizzazione dei rispettivi Piani di investimento industriale che riguardano le 2 UMI, approvati dall'Amministrazione comunale, che hanno determinato l'edificabilità della presente scheda.

La modifica delle indicazioni prescrittive della presente scheda, comporta l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata comprendente l'intera Area di intervento.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

### UMI 1

Sono previste le seguenti opere pubbliche per una sup. complessiva di circa 3545 mq:

- allargamento della via Popolesco sul confine nord ed est del lotto, compresa la porzione relativa alla UMI 2;
- realizzazione di marciapiedi, parcheggi e verde pubblico lungo la via Popolesco;
- realizzazione di pista ciclabile oltre ad una fascia di verde alberata, a protezione degli edifici residenziali esistenti.

### UMI 2

E' prevista la cessione dell'area necessaria alla sistemazione di via Popolesco, per il tratto di competenza e pari a circa 360 mq .

# AT 3.22 Popolesco

Entrambe gli interventi :

- sono soggetti a quanto disposto dall' art. 153 bis delle nta del PO, che riguarda la determinazione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001.
- le mancate cessioni dovranno essere compensate mediante realizzazione di lavori, cessioni di aree o monetizzate.

## Disposizioni particolari

Le aree piantumate dovranno prevedere l'uso di specie arboree con elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici. Ove possibile devono essere utilizzate pavimentazioni drenanti.

Trattandosi di un lotto che confina con il territorio rurale viene prescritta una adeguata sistemazione arborea del margine urbano.

## Prescrizioni e mitigazioni ambientali

Nell' elaborazione dei progetti dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

In particolare:

- dovrà essere garantito che il 20% del lotto fondiario sia destinato a verde piantumato. Per la scelta delle specie arboree deve essere fatto riferimento alle linee guida approvate dalla Regione Toscana, in attuazione del Piano regionale della qualità dell'aria, privilegiando le specie non allergeniche e con elevata capacità di assorbimento di inquinanti atmosferici. Per gli edifici di nuova costruzione sarà necessario adottare sistemi di mitigazione ambientale sull'opera stessa (prevedendo la permeabilità delle aree pavimentate oltre l'indice minimo di permeabilità fondiaria, pareti e tetti verdi, ecc.) e/o realizzare interventi di compensazione ambientale nell'area di intervento, o in altra area di proprietà ovvero area pubblica, come verrà indicato dalla AC.

- in relazione al risparmio energetico, dovrà essere rispettato quanto previsto al paragrafo 1.3, Fabbisogno energetico del suddetto art. 10 delle NTA del PO e all'art. 26 del D.Lgs. 199/2021, tenendo anche presente che dal 1 gennaio 2021 è obbligatorio che i nuovi edifici rientrino tra quelli a fabbisogno di energia quasi zero (NZEB). Al fine di ridurre l'isola di calore urbano e limitare il fabbisogno energetico degli edifici, si rimanda a quanto previsto nell' Allegato 1 al DM 26.06.2015 sui requisiti minimi (art. 2.3, punto 3). Il progetto potrà valutare nei termini di legge se e come optare per tetti verdi o tetti a elevata riflettanza, per la parte non utilizzata per l'installazione di pannelli solari/fotovoltaici;

- in relazione al risparmio idrico, dovrà essere rispettato quanto previsto al comma 1.2 Approvvigionamenti e scarichi idrici del suddetto art. 10 delle NTA del PO, e all'art.11 del Regolamento 26 maggio 2008.

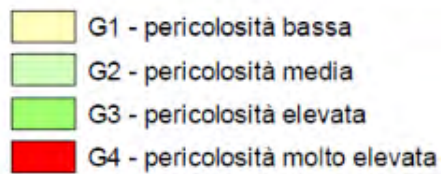
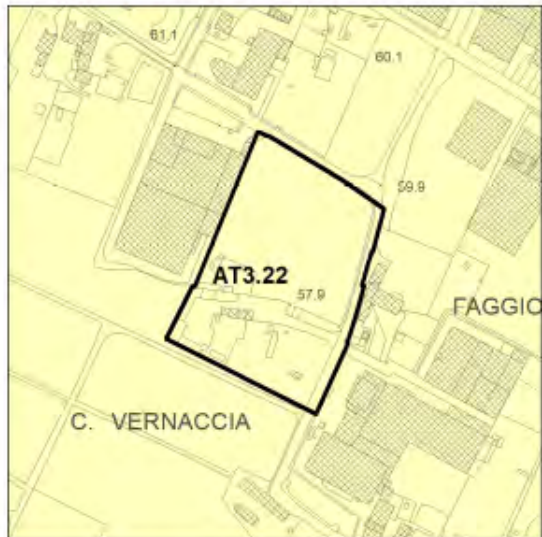
# AT 3.22 Popolesco

## Pericolosità idraulica, geologica e sismica

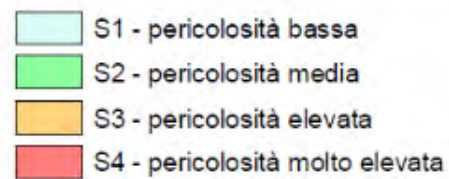
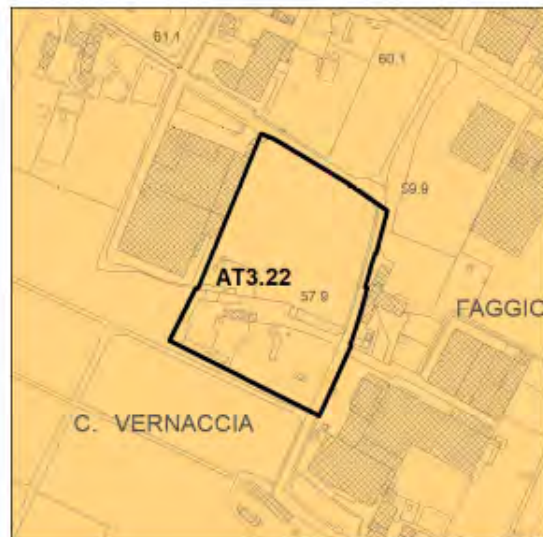
L'area di intervento è interessata dalle seguenti classi di pericolosità:

Pericolosità geologica: G1

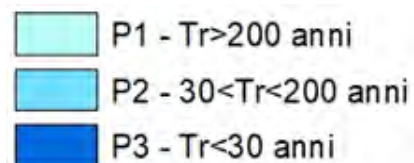
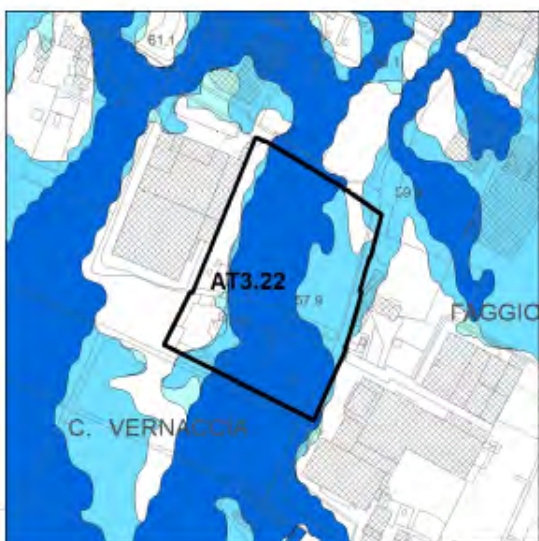
Pericolosità PAI: non presente



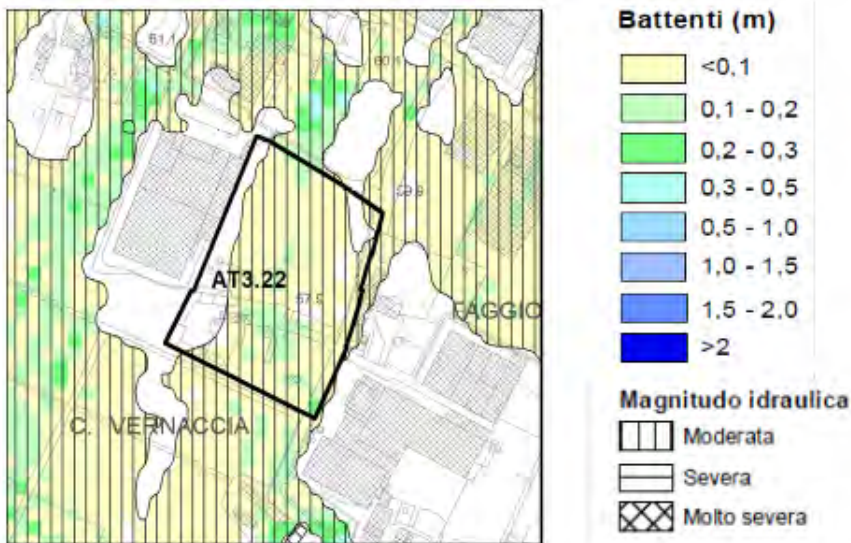
Pericolosità sismica: S3



Pericolosità da alluvione: P3/P2



# AT 3.22 Popolesco



## Criteria di fattibilità geologica, idraulica e sismica

**Fattibilità in relazione agli aspetti geologici:** l'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR.n.1/R/22 e NTC di cui al D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione in relazione alla tipologia ed alle dimensioni delle nuove strutture.

**Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici:** l'area intervento è soggetta ad alluvioni frequenti (30 anni) e poco frequenti (200 anni) ed è caratterizzata dalla possibilità del verificarsi di un battente idrico medio di 10 centimetri con magnitudo idraulica moderata. Tali condizioni sono confermate anche a seguito dell'evento alluvionale del 2 Novembre 2023 durante il quale la zona oggetto di intervento non è risultata interessata da allagamenti.

L'attuazione delle due UMI passerà attraverso un Progetto Unitario Convenzionato nel quale dovranno essere definite e rappresentate le modalità di messa in sicurezza delle nuove strutture edilizie che potranno essere sopraelevate rispetto al piano Pericolosità di campagna di una quota pari al battente atteso (10 cm.) oltre il franco di sicurezza di 30 cm., senza produrre aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini secondo quanto indicato all'art.48 delle NTA del PO.

Le soluzioni per il non aggravio del carico idraulico dovuto al nuovo insediamento, che potranno consistere nella realizzazione di manufatti interrati e/o reti infrastrutturali opportunamente dimensionate per lo stoccaggio temporaneo dei volumi di esondazione, dovranno inoltre essere dimensionate tenendo conto anche del principio dell'invarianza idraulica rispetto all'uso del suolo attuale del lotto, quantificando i volumi di acque meteoriche intercettati da tutte le nuove superfici impermeabili che andranno temporaneamente stoccati e successivamente rilasciati al fine di non produrre un aggravio del carico idraulico nelle aree circostanti.

Per quanto riguarda la viabilità interna, i piazzali per carico e scarico merci ed i parcheggi, ai sensi del punto 2 dell'articolo 13 della L.R.n.41/2018, posto che l'altezza del battente idraulico e la magnitudo idraulica sono tali da non superare le condizioni di rischio medio R2, in fase attuativa dovranno comunque essere individuate misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, ed a garantire la massima sicurezza degli utenti delle aree a parcheggio.

Ai fini della conservazione dell'efficienza del reticolo di drenaggio superficiale, compresi i fossi poderali e quelli intubati, l'eventuale modifica della rete di scolo delle acque di scorrimento superficiale esistente dovrà garantire uguale capacità di invaso e di deflusso delle acque.

## Fattibilità in relazione agli aspetti sismici:

In sede di redazione del Progetto Unitario Convenzionato, oltre alle indagini geognostiche previste dal D.M.17/01/2018 e dal DPGR.n.1/R/22, sono da realizzare adeguate indagini geofisiche costituite da profili sismici a rifrazione e/o profili MASW e/o prove sismiche in foro, finalizzate a definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti per la valutazione dell'entità del contrasto di rigidità sismica tra coperture e "bedrock" sismico.

**Problematiche idrogeologiche:** la zona di intervento è ricompresa all'interno delle zone con grado di vulnerabilità "alto" così come individuate nella G\_07.1 - "Carta idrogeologica" del Piano Strutturale ed è quindi soggetta alle prescrizioni di cui all'art.43 delle NTA del PO.

## Difesa dagli effetti dei fenomeni di precipitazioni intense e concentrate (flash flood)

In riferimento alla pericolosità molto elevata così come individuata dal PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale si dovranno prevedere accorgimenti progettuali e/o sistemi di difesa locale che rendano impermeabili i piani terreno rispetto al verificarsi di occasionali allagamenti dovuti alle precipitazioni intense e concentrate.

# AT 3.22 Popolesco



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
perimetro del territorio urbanizzato	parco agricolo privato	
	superficie permeabile (autobloccanti)	

# AT 3.23 Taranto



Ortofoto 2016



## UTOE 3 - Oste

**ubicazione**  
via Taranto

## Dati dimensionali

Area di intervento mq 10.925

## D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea D

## Dimensionamento PS

Nuova edificazione

# AT 3.23 Taranto

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area di completamento a destinazione produttiva, posta tra Via Taranto e il torrente Bagnolo posta all'interno dell'area occupata da un edificio produttivo che ha necessità di nuovi spazi da adibire a magazzino, uffici, showroom.

Negli anni '80, a fronte della realizzazione degli edifici produttivi esistenti (autorizzazione n. 899/1985), i soggetti attuatori si erano impegnati a realizzare il prolungamento di via Amalfi che si collegava a via Taranto. Tale collegamento non è stato in seguito mai ceduto e di fatto è diventato la pertinenza della fabbrica; l'attuazione dell'intervento potrà essere effettuata solo dopo la monetizzazione dell'area corrispondente a tale collegamento. La Scheda norma prevede la riqualificazione complessiva dell'area, sia nella parte esistente che in quella di nuova previsione.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

SE mq 1600;

Sc mq 900;

h max 10 ml

Destinazioni d'uso: attività industriali o artigianali con i rispettivi uffici

Verde e Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle nta del PO.

## Modalità di attuazione

PUC - Progetto unitario convenzionato

La presentazione del PUC potrà essere effettuata solo dopo la monetizzazione dell'area corrispondente al collegamento stradale descritto nel primo paragrafo.

Il rilascio del PdC - Permesso a costruire è subordinato alla stipula della convenzione/atto d'obbligo di impegno alla realizzazione del Piano di investimento industriale, approvato dall'Amministrazione comunale, che ha determinato l'edificabilità della presente scheda.

Il sedime del nuovo edificio e il progetto di suolo, come previsto dalle nta del PO, sono indicativi e verranno definiti in fase attuativa.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

L'intervento, che si configura come il completamento di un'area in parte già edificata, dovrà essere soggetto a quanto disposto dall'art. 153 bis delle N.T.A. del Piano Operativo, riferito alla determinazione del contributo straordinario per varianti analoghe a quella proposta ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. D-ter del D.P.R. 380/2001.

Si dovrà provvedere alla realizzazione e cessione del prolungamento di via Taranto, con relativo parcheggio pubblico, come indicato nello schema planimetrico, ivi compresa l'area di verde pubblico - Vg e quella di pertinenza fluviale - AF, per una superficie complessiva pari a circa mq 1600. L'area del parcheggio pubblico potrà essere utilizzata per effettuare interventi di adeguamento del torrente Bagnolo.

## Prescrizioni e mitigazioni ambientali

Nella progettazione e realizzazione dei nuovi edifici dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

In particolare:

- dovrà essere garantito che il 20% del lotto fondiario sia destinato a verde piantumato. Per la scelta delle specie arboree deve essere fatto riferimento alle linee guida approvate dalla Regione Toscana, in attuazione del Piano regionale della qualità dell'aria, privilegiando le specie non allergeniche e con elevata capacità di assorbimento di inquinanti atmosferici. Per gli edifici di nuova costruzione sarà necessario adottare sistemi di mitigazione ambientale sull'opera stessa (prevedendo la permeabilità delle aree pavimentate oltre l'indice minimo di permeabilità fondiaria, pareti e tetti verdi, ecc.) e/o realizzare interventi di compensazione ambientale nell'area di intervento, o in altra area di proprietà ovvero area pubblica, come verrà indicato dalla AC;

## AT 3.23 Taranto

- in relazione al risparmio energetico, dovrà essere rispettato quanto previsto al paragrafo 1.3, Fabbisogno energetico del suddetto art. 10 delle NTA del PO e all'art. 26 del D.Lgs. 199/2021, tenendo anche presente che dal 1 gennaio 2021 è obbligatorio che i nuovi edifici rientrino tra quelli a fabbisogno di energia quasi zero (NZEB). Al fine di ridurre l'isola di calore urbano e limitare il fabbisogno energetico degli edifici, si rimanda a quanto previsto nell' Allegato 1 al DM 26.06.2015 sui requisiti minimi (art. 2.3, punto 3). Il progetto potrà valutare nei termini di legge se e come optare per tetti verdi o tetti a elevata riflettanza, per la parte non utilizzata per l'installazione di pannelli solari/fotovoltaici;

- in relazione al risparmio idrico, dovrà essere rispettato quanto previsto al comma 1.2 Approvvigionamenti e scarichi idrici del suddetto art. 10 delle NTA del PO, e all'art.11 del Regolamento 26 maggio 2008.

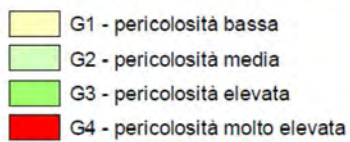
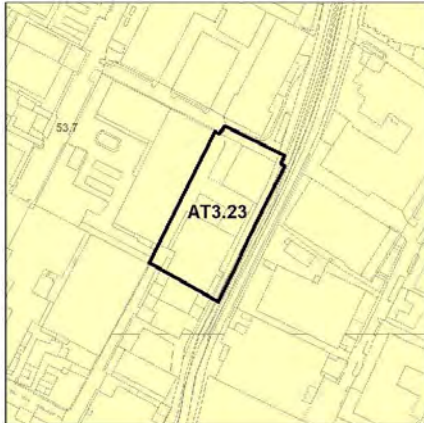


# AT 3.23 Taranto

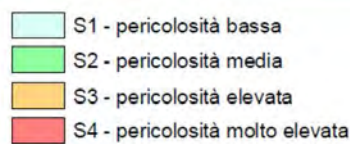
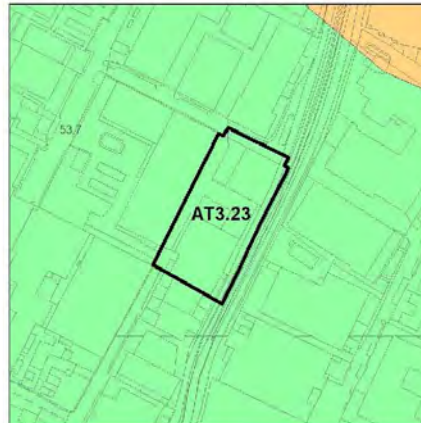
## Pericolosità idraulica, geologica e sismica

L'area di intervento è interessata dalle seguenti classi di pericolosità:

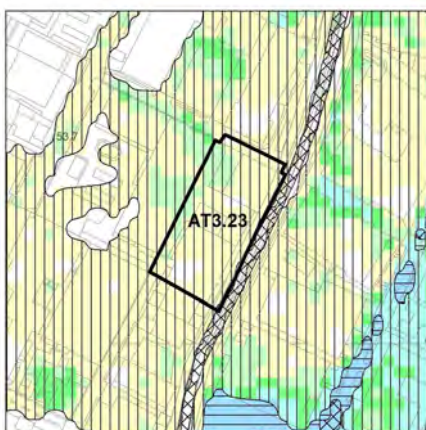
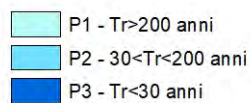
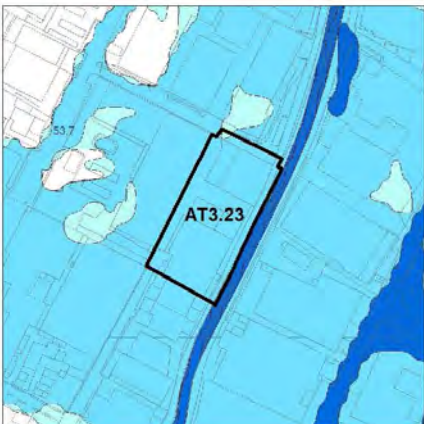
Pericolosità geologica: G1  
Pericolosità PAI: non presente



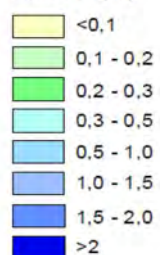
Pericolosità sismica: S2



Pericolosità da alluvione: P2



Battenti (m)



Magnitudo idraulica



# AT 3.23 Taranto

## Criteria di fattibilità geologica, idraulica e sismica

**Fattibilità in relazione agli aspetti geologici:** l'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR.n.1/R/22 e NTC di cui al D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione in relazione alla tipologia ed alle dimensioni delle nuove strutture.

**Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici:** l'area intervento è soggetta ad alluvioni poco frequenti ( $T_r=200$  anni) ed è caratterizzata dalla possibilità del verificarsi di un battente idraulico medio di 10 centimetri con magnitudo idraulica moderata. Tali condizioni sono confermate anche a seguito dell'evento alluvionale del 2 Novembre 2023 durante il quale la zona oggetto di intervento non è risultata interessata da allagamenti. L'intervento ricade all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali di cui all'art.14 della LR.n.41/18 per cui sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale che dovrà essere aggiornato entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo.

L'attuazione dell'intervento passerà attraverso una fase attuativa nella quale dovranno essere definite e rappresentate le modalità di messa in sicurezza delle nuove strutture edilizie che potranno essere sopraelevate rispetto al piano di campagna di una quota pari al battente atteso di 10 cm. oltre il franco di sicurezza di 30 cm., senza produrre aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini secondo quanto indicato all'art.48 delle NTA del PO. Inoltre il nuovo edificio dovrà rispettare la fascia di rispetto del Torrente Bagnolo attestandosi ad una distanza non inferiore a 10 metri dal piede del relativo argine.

Le soluzioni per il non aggravio del carico idraulico dovuto al nuovo insediamento, che potranno consistere nella realizzazione di manufatti interrati e/o reti infrastrutturali opportunamente dimensionate per lo stoccaggio temporaneo dei volumi di esondazione, dovranno inoltre essere dimensionate tenendo conto anche del principio dell'invarianza idraulica rispetto all'uso del suolo attuale del lotto, quantificando i volumi di acque meteoriche intercettati dalle nuove superfici impermeabili che andranno temporaneamente stoccati e successivamente rilasciati al fine di non produrre un aggravio del carico idraulico nelle aree circostanti.

Per quanto riguarda la viabilità interna, i piazzali ed i parcheggi, potranno essere realizzati ai sensi del punto 2 dell'articolo 13 della L.R.n.41/2018, posto che l'altezza del battente idraulico e la magnitudo idraulica sono tali da non superare le condizioni di rischio medio R2. In fase attuativa dovranno comunque essere individuate misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali per garantire la massima sicurezza degli utenti.

**Fattibilità in relazione agli aspetti sismici:** l'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geofisici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR.n.1/R/22 e NTC di cui al D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche sismiche del substrato di fondazione in ordine alla verifica della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio della tipologia e dimensione della nuova struttura edilizia.

**Problematiche idrogeologiche:** la zona di intervento è esterna alle zone con grado di vulnerabilità "alto" e "medio-alto" così come individuate nella G\_07.1 – "Carta idrogeologica" del Piano Strutturale.

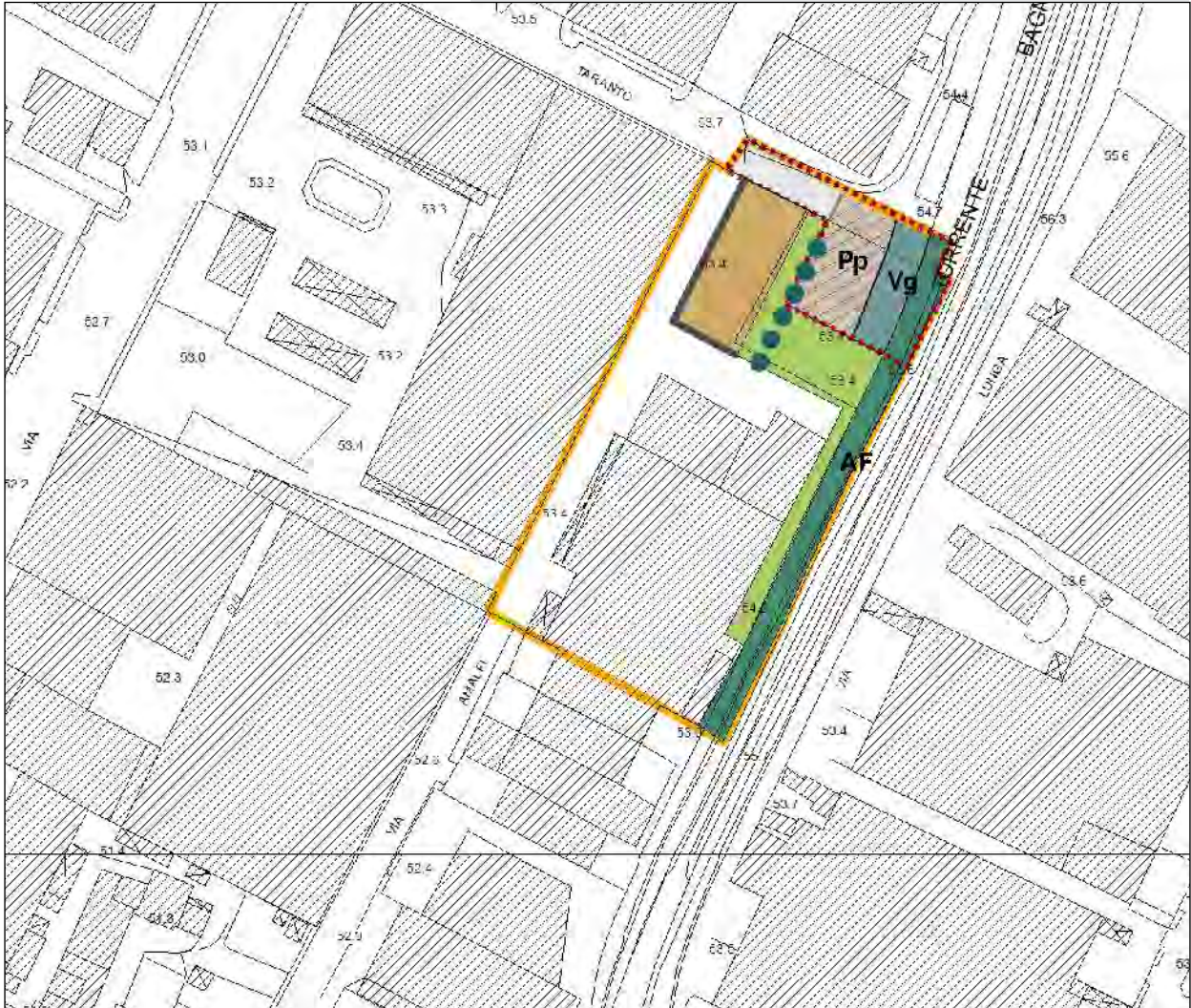
### **Difesa dagli effetti dei fenomeni di precipitazioni intense e concentrate (flash flood)**

In riferimento alla pericolosità molto elevata così come individuata dal PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale si dovranno prevedere accorgimenti progettuali e/o sistemi di difesa locale che rendano impermeabili i piani terreno rispetto al verificarsi di occasionali allagamenti dovuti alle precipitazioni intense e concentrate.

### **Difesa dagli effetti del fenomeno della subsidenza**

L'area oggetto di intervento è ricompresa negli areali soggetti a subsidenza del terreno e pertanto gli studi geologici e geotecnic di supporto alla progettazione dovranno contenere specifiche valutazioni di cui al punto 7 dell'art.47 delle NTA del PO.

# AT 3.23 Taranto



scheda progettuale - scala 1:2000

## Legenda

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

# AT 3.24 Viaccia



Ortofoto 2021



## UTOE 3 - Oste

**ubicazione**  
via Della Viaccia

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 15.160

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea D

**Dimensionamento PS**  
Nuova edificazione

# AT 3.24 Viaccia

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area di completamento a destinazione lungo Via Della Viaccia, posta all'interno dell'area occupata da un edificio produttivo che ha necessità di nuovi spazi da adibire a magazzino, uffici, showroom. Con l'attuazione dell'intervento viene prevista la riqualificazione complessiva dell'area, sia nella parte esistente che in quella di nuova previsione.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

S.E. max mq 800

Sc max mq 500

H max 9 ml

Destinazioni d'uso: attività industriali o artigianali con i rispettivi uffici

Verde e Parcheggi privati nella quantità prevista dalle nta del PO

## Modalità di attuazione

PUC - Progetto unitario convenzionato

Il rilascio del PdC - Permesso a costruire è subordinato alla stipula della convenzione/atto d'obbligo di impegno alla realizzazione del Piano di investimento industriale, approvato dall'Amministrazione comunale, che ha determinato l'edificabilità della presente scheda.

La modifica delle indicazioni prescrittive della presente scheda, comporta l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata comprendente l'intera area di intervento.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

L'intervento, che si configura come il completamento di un'area in parte già edificata, dovrà essere soggetto a quanto disposto dall'art. 153 bis delle N.T.A. del Piano Operativo, riferito alla determinazione del contributo straordinario per varianti analoghe a quella proposta ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. D-ter del D.P.R. 380/2001.

Si dovrà provvedere:

- alla cessione dell'area a verde pubblico di circa 3280 mq presente nell'area di intervento, e alla sua sistemazione a giardino attrezzato;
- alla cessione delle urbanizzazioni (viabilità e parcheggi) poste lungo via della Viaccia e via Palarciano, per i tratti di competenza.

## Prescrizioni e mitigazioni ambientali

Nella progettazione e realizzazione dei nuovi edifici dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

In particolare:

- dovrà essere garantito che il 20% del lotto fondiario sia destinato a verde piantumato. Per la scelta delle specie arboree deve essere fatto riferimento alle linee guida approvate dalla Regione Toscana, in attuazione del Piano regionale della qualità dell'aria, privilegiando le specie non allergeniche e con elevata capacità di assorbimento di inquinanti atmosferici. Per gli edifici di nuova costruzione sarà necessario adottare sistemi di mitigazione ambientale sull'opera stessa (prevedendo la permeabilità delle aree pavimentate oltre l'indice minimo di permeabilità fondiaria, pareti e tetti verdi, ecc.) e/o realizzare interventi di compensazione ambientale nell'area di intervento, o in altra area di proprietà ovvero area pubblica, come verrà indicato dalla AC.

- in relazione al risparmio energetico, dovrà essere rispettato quanto previsto al paragrafo 1.3, Fabbisogno energetico del suddetto art. 10 delle NTA del PO e all'art. 26 del D.Lgs. 199/2021, tenendo anche presente che dal 1 gennaio 2021 è obbligatorio che i nuovi edifici rientrino tra quelli a fabbisogno di energia quasi zero (NZEB). Al fine di ridurre l'isola di calore urbano e limitare il fabbisogno energetico degli edifici, si rimanda a quanto previsto nell'Allegato 1 al DM 26.06.2015 sui requisiti minimi (art. 2.3, punto 3). Il progetto potrà valutare nei termini di legge se e come optare per tetti verdi o tetti a elevata riflettanza, per la parte non utilizzata per l'installazione di pannelli solari/fotovoltaici;

- in relazione al risparmio idrico, dovrà essere rispettato quanto previsto al comma 1.2 Approvvigionamenti e scarichi idrici del suddetto art. 10 delle NTA del PO, e all'art.11 del Regolamento 26 maggio 2008.

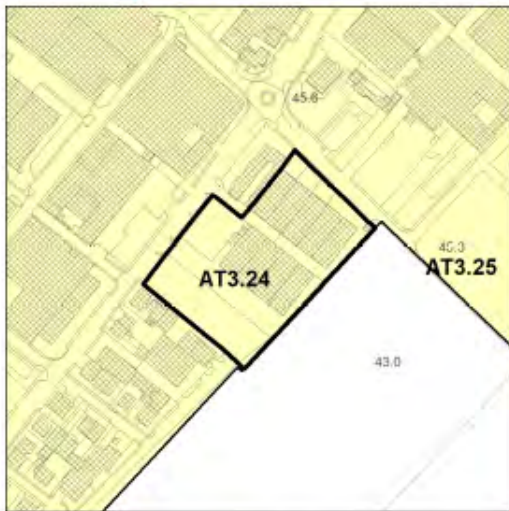
# AT 3.24 Viaccia

## Pericolosità idraulica, geologica e sismica

L'area di intervento è interessata dalle seguenti classi di pericolosità:

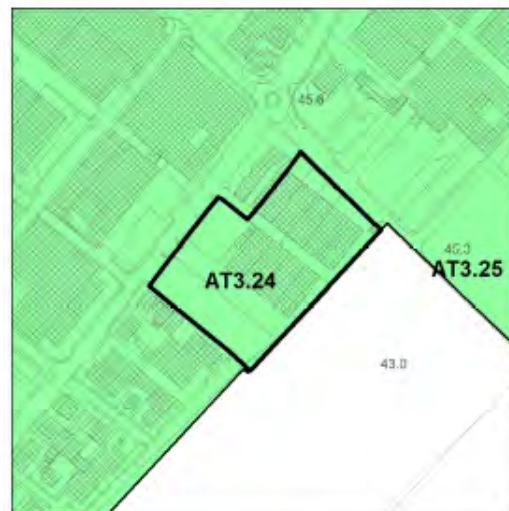
Pericolosità geologica: G1

Pericolosità PAI: non presente



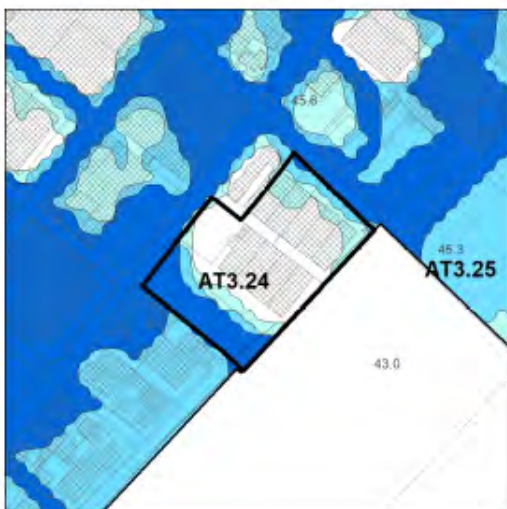
- G1 - pericolosità bassa
- G2 - pericolosità media
- G3 - pericolosità elevata
- G4 - pericolosità molto elevata

Pericolosità sismica: S2



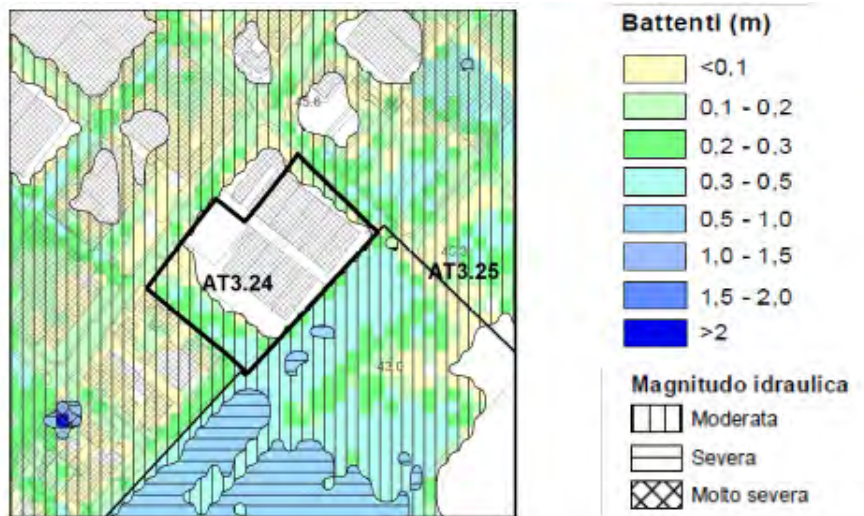
- S1 - pericolosità bassa
- S2 - pericolosità media
- S3 - pericolosità elevata
- S4 - pericolosità molto elevata

Pericolosità da alluvione: P1/P2/P3



- P1 -  $Tr > 200$  anni
- P2 -  $30 < Tr < 200$  anni
- P3 -  $Tr < 30$  anni

# AT 3.24 Viaccia



## Criteria di fattibilità geologica, idraulica e sismica

**Fattibilità in relazione agli aspetti geologici:** l'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR.n.1/R/22 e NTC di cui al D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione in relazione alla tipologia ed alle dimensioni delle nuove strutture.

**Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici:** l'area intervento è parzialmente soggetta ad alluvioni poco frequenti ( $T_r=200$  anni) e frequenti ( $T_3=30$ ) ed è caratterizzata dalla possibilità del verificarsi di un battente idraulico medio di 30 centimetri con magnitudo idraulica moderata nella porzione sud del lotto. Tali condizioni si sono verificate in occasione dell'evento alluvionale del 2 Novembre 2023 durante il quale in quella zona sono stati rilevati battenti idraulici confrontabili con quelli valutati con lo studio idrologico-idraulico. L'intervento ricade all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali di cui all'art.14 della LR.n.41/18 per cui sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale che dovrà essere aggiornato entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo.

Anche se il nuovo edificio verrà posizionato nella porzione del lotto non interessata dalle acque di esondazione in quanto risulta già rialzata rispetto al piano di campagna, in relazione al contesto di pericolosità idraulica circostante e in riferimento anche alle evidenze riscontrate durante l'evento alluvionale del 2 Novembre 2023, sono da adottare soluzioni progettuali di difesa locale e/o di sopraelevazione rispetto al piano di campagna del piano terreno di calpestio, rispetto a un battente di 30 cm.oltre un franco di sicurezza di 30 cm., che non comporteranno comunque la necessità di una compensazione idraulica.

In ogni caso, ai fini dell'invarianza idraulica rispetto all'uso del suolo attuale, il volume delle acque meteoriche intercettate dalle nuove superfici impermeabili andranno temporaneamente stoccati e successivamente rilasciati al fine di non produrre un aggravio del carico idraulico nelle aree circostanti.

Per quanto riguarda la viabilità interna, i piazzali ed i parcheggi, potranno essere realizzati ai sensi del punto 2 dell'articolo 13 della L.R.n.41/2018, posto che l'altezza del battente idraulico e la magnitudo idraulica sono tali da non superare le condizioni di rischio medio R2. In fase attuativa dovranno comunque essere individuate misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali per garantire la massima sicurezza degli utenti.

**Fattibilità in relazione agli aspetti sismici:** in sede di redazione del Progetto Unitario Convenzionato, oltre alle indagini geognostiche previste dal D.M.17/01/2018 e dal DPGR.n.1/R/22, sono da realizzare adeguate indagini geofisiche costituite da profili sismici a rifrazione e/o profili MASW e/o prove sismiche in foro, finalizzate a definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti per la valutazione dell'entità del contrasto di impedenza sismica tra i terreni di copertura ed il substrato rigido, ai fini della verifica dell'entità di eventuali fenomeni di amplificazione sismica in superficie.

**Problematiche idrogeologiche:** la zona di intervento è esterna alle zone con grado di vulnerabilità "alto" e "medio-alto" così come individuate nella G\_07.1 – "Carta idrogeologica" del Piano Strutturale.

## Difesa dagli effetti dei fenomeni di precipitazioni intense e concentrate (flash flood)

In riferimento alla pericolosità molto elevata così come individuata dal PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale si dovranno prevedere accorgimenti progettuali e/o sistemi di difesa locale che rendano impermeabili i piani terreno rispetto al verificarsi di occasionali allagamenti dovuti alle precipitazioni intense e concentrate.

# AT 3.24 Viaccia



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
perimetro del territorio urbanizzato	parco agricolo privato	
	superficie permeabile (autobloccanti)	



# AT 3.25 Boito 2



Ortofoto 2016



## UTOE 3 - Oste

**ubicazione**  
via Boito

## Dati dimensionali

Area di intervento mq 10.400

## D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea D

## Dimensionamento PS

Nuova edificazione

# AT3. 26 Napoli



Ortofoto 2016



## UTOE 3 - Oste

**Ubicazione**  
via Napoli

**Dati dimensionali**  
Area di intervento mq 47.230

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea D

**Dimensionamento PS**  
Nuova edificazione

**Atti urbanistici vigenti**  
- Intervento oggetto di PUC approvato con DCC n. 48 del 18 maggio 2016 e convenzionato in data 29 Luglio 2016.  
- PdC dicembre 2016

# AT3. 26 Napoli

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area di completamento a destinazione produttiva situata lungo via Napoli e via Prato, al confine con il territorio rurale.

L'intervento, che era già previsto nel previgente REGOLAMENTO URBANISTICO era finalizzato al perseguimento dei seguenti obiettivi che vengono confermati:

- diversificazione delle attività economiche presenti sul territorio, per consentire l'insediamento di attività non tessili o di industrie tessili che producano con modalità innovative;
- dotazione di aree per la soddisfazione degli standard;
- completamento delle le connessioni verdi fra gli abitati di Oste e Montemurlo ed il territorio rurale;
- realizzazione del ponte sul fosso Funandola;
- completamento della viabilità di collegamento tra via Scarpettini e via Prato.

Parte dell'area è stata edificata e sono state realizzate alcune delle opere di urbanizzazione previste, come disposto dalla convenzione stipulata in data in data 29 Luglio 2016.

Resta da completare l'intervento con la realizzazione di 2 edifici, sempre a destinazione produttiva.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:

### UMI 1 (da completare)

Si deve far riferimento all'intervento diretto convenzionato in data data 29 Luglio 2016, indicato con la sigla PV3\_02 sulle tavole del PO

SUL = mq 1820

Sc max = mq 1750 a condizione che venga verificata in fase esecutiva l'effettiva incidenza del vincolo dell'elettrodotto, tale da consentire la quantità massima prevista, o in alternativa venga assunto, da parte del soggetto attuatore l'impegno al suo spostamento.

H max 12 ml

Destinazioni d'uso ammesse: attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici

### UMI 2

SUL = mq 1500

Sc max = mq 1200

H max 10 ml

Destinazioni d'uso ammesse: attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici

### UMI 3

SUL = mq 1400

Sc max = mq 1200

H max 10 ml

Destinazioni d'uso ammesse: attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici

Verde e parcheggi privati secondo quanto previsto dalle nta del PO.

## Modalità di attuazione

UMI 1 e UMI 3 - IDC , facendo riferimento al PUC convenzionato in data 29 Luglio 2016, indicato con la sigla PV3\_02 sulle tavole del PO

UMI 2: PUC - rilascio del permesso a costruire previa approvazione di un nuovo PUC - Progetto unitario convenzionato, in variante al PUC approvato con DCC n. 48 del 18 maggio 2016 .

# AT3. 26 Napoli

La convenzione, atta a regolamentare la realizzazione dell'intervento, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, dovrà contenere la modalità di realizzazione e di cessione degli standard urbanistici e delle opere infrastrutturali.

La modifica delle indicazioni prescrittive della presente scheda, comporta l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata comprendente l'intera Area di intervento.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Vengono confermate le opere di urbanizzazione previste dal PUC 2016 approvato, come elencate nella convenzione attuativa stipulata in data data 29 Luglio 2016, che di seguito si riportano:

- parcheggio pubblico alberato adiacente la UMI 3 comprensivo di area a verde e percorso pedonale di collegamento con area a verde per complessivi mq 3230.
- parcheggio pubblico alberato di 2450 mq.;
- reti tecnologiche (acquedotto, telefonica, Enel, Gas, Fognaria);
- collegamento tra via Scarpettini e via Prato, che comprende la realizzazione del ponte sul fosso Funandola;
- ampliamento di via Prato, prevedendo una sezione stradale pari a 8 ml oltre a marciapiede di 1.50 ml.;
- ripristino della strada vicinale Via Pericolo e modifica dell'attuale tracciato per collegarlo al parcheggio da realizzare.

## Prescrizioni ambientali

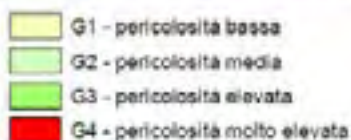
Nella progettazione e realizzazione dei nuovi edifici dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

Inoltre all'interno dell'area di trasformazione in oggetto si dovrà prevedere la realizzazione di superfici drenanti e a verde privato, da attrezzare con adeguato impianto arboreo, dando la preferenza a specie con elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici. Ove possibile dovranno essere utilizzate pavimentazioni drenanti.

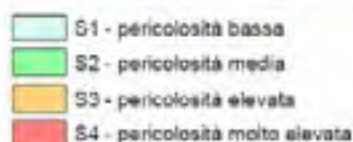
## Pericolosità idraulica, geologica e sismica

L'area di intervento è interessata dalle seguenti classi di pericolosità:

Pericolosità geologica: G1  
Pericolosità PAI: non presente



Pericolosità sismica: S3



# AT3. 26 Napoli



## Criteria di fattibilità geologica, idraulica e sismica

**Fattibilità in relazione agli aspetti geologici:** l'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR.n.1/R/22 e NTC di cui al D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione in relazione alla tipologia ed alle dimensioni delle nuove strutture.

**Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici:** l'area intervento è soggetta ad alluvioni poco frequenti ( $Tr=200$  anni) ed è caratterizzata dalla possibilità del verificarsi di un battente idraulico massimo di 10 centimetri nella zona relativa alla UMI 3 e di un battente medio di 40 cm. nella zona relativa alla UMI 2; in entrambi i casi la magnitudo idraulica è moderata. Tali condizioni sono confermate anche a seguito dell'evento alluvionale del 2 Novembre 2023 durante il quale la zona oggetto di intervento non è risultata interessata da allagamenti. L'intervento ricade all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali di cui all'art.14 della LR.n.41/18 per cui sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale che dovrà essere aggiornato entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo.

L'attuazione dell'intervento passerà attraverso una fase attuativa nella quale dovranno essere definite e rappresentate le modalità di messa in sicurezza delle nuove strutture edilizie che potranno essere sopraelevate rispetto al piano di campagna di una quota pari al battente atteso oltre il franco di sicurezza di 30 cm., senza produrre aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini secondo quanto indicato all'art.48 delle NTA del PO.

Le soluzioni per il non aggravio del carico idraulico dovuto al nuovo insediamento, che potranno consistere nella realizzazione di manufatti interrati e/o reti infrastrutturali opportunamente dimensionate e/o utilizzo delle superfici permeabili a verde per lo stoccaggio temporaneo dei volumi di esondazione, dovranno inoltre essere dimensionate tenendo conto anche del principio dell'invarianza idraulica rispetto all'uso del suolo attuale del lotto, quantificando i volumi di acque meteoriche intercettati dalle nuove superfici impermeabili che andranno temporaneamente stoccati e successivamente rilasciati al fine di non produrre un aggravio del carico idraulico nelle aree circostanti.

**Fattibilità in relazione agli aspetti sismici:** in sede di redazione del Progetto Unitario Convenzionato, oltre alle indagini geognostiche previste dal D.M.17/01/2018 e dal DPGR.n.1/R/22, sono da realizzare adeguate indagini geofisiche costituite da profili sismici a rifrazione e/o profili MASW e/o prove sismiche in foro, finalizzate a definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti per la valutazione dell'entità del contrasto di impedenza sismica tra i terreni di copertura ed il substrato rigido, ai fini della verifica dell'entità di eventuali fenomeni di amplificazione sismica in superficie.

**Problematiche idrogeologiche:** la zona di intervento è esterna alle zone con grado di vulnerabilità "alto" e "medio-alto" così come individuate nella G\_07.1 - "Carta idrogeologica" del Piano Strutturale.

# AT3. 26 Napoli

## **Difesa dagli effetti dei fenomeni di precipitazioni intense e concentrate (flash flood)**

In riferimento alla pericolosità molto elevata così come individuata dal PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale si dovranno prevedere accorgimenti progettuali e/o sistemi di difesa locale che rendano impermeabili i piani terreno rispetto al verificarsi di occasionali allagamenti dovuti alle precipitazioni intense e concentrate.

## **Difesa dagli effetti del fenomeno della subsidenza**

L'area oggetto di intervento è ricompresa negli areali soggetti a subsidenza del terreno e pertanto gli studi geologici e geotecnici di supporto alla progettazione dovranno contenere specifiche valutazioni di cui al punto 7 dell'art.47 delle NTA del PO.

# AT3. 26 Napoli



scheda progettuale - scala 1:3000



# AT 3.25 Boito 2

## Descrizione e obiettivi

Si tratta di una area di completamento a destinazione produttiva posta tra Via Boito e Via Palarciano, a confine con il comune di Prato. L'intervento di nuova edificazione va a completare l'isolato produttivo di via Boito, prevedendo la realizzazione di alcune urbanizzazioni che vanno a riqualificare quest'area di margine attualmente piuttosto degradata.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

S.E. max mq 5100

Sc mq 3640

E' ammessa una quantità di superficie coperta aggiuntiva, che non superi il 10% della Sc max consentita dalla presente scheda e fermo restando il rispetto dei limiti prescritti dalle vigenti norme per le superfici permeabili, destinata alla realizzazione di pensiline a sbalzo per i fabbricati produttivi previsti; la realizzazione di tali pensiline con queste modalità esclude la costruzione di strutture aggiuntive tipo tunnel copri/scopri e similari.

H max 10

Destinazioni d'uso: attività industriali o artigianali con i rispettivi uffici  
Parcheggi e verde privato, secondo quanto previsto dalle nta del PO.

## Modalità di attuazione

**IDC** - Intervento diretto convenzionato.

Il rilascio del PdC - Permesso a costruire è subordinato alla stipula della convenzione/atto d'obbligo di impegno alla realizzazione del Piano di investimento industriale, approvato dall'Amministrazione comunale, che ha determinato l'edificabilità della presente scheda.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

L'intervento prevede le seguenti opere di urbanizzazione:

- realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico alberato nella misura non inferiore a 1560 mq.

In caso di dimostrata impossibilità a reperire gli spazi a standard sopra indicati, potrà essere valutata la loro parziale monetizzazione.

- la sistemazione completa di via Boito, relativamente al tratto che va dall'area di intervento all'innesto con la viabilità principale, e la cessione del tratto di competenza.

Inoltre l'intervento è soggetto a quanto disposto dall'art.153 bis delle nta del PO, che riguarda la determinazione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001.

## Prescrizioni e mitigazioni ambientali

Dovranno essere previsti filari alberati lungo i lati dell'area di intervento che confinano con l'area agricola. Nella progettazione e realizzazione del nuovo edificio residenziale dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

In particolare:

- dovrà essere garantito che il 20% del lotto fondiario sia destinato a verde piantumato. Per la scelta delle specie arboree deve essere fatto riferimento alle linee guida approvate dalla Regione Toscana, in attuazione del Piano regionale della qualità dell'aria, privilegiando le specie non allergeniche e con elevata capacità di assorbimento di inquinanti atmosferici. Per gli edifici di nuova costruzione sarà necessario adottare sistemi di mitigazione ambientale sull'opera stessa (prevedendo la permeabilità delle aree pavimentate oltre l'indice minimo di permeabilità fondiaria, pareti e tetti verdi, ecc.) e/o realizzare interventi di compensazione ambientale nell'area di intervento, o in altra area di proprietà ovvero area pubblica, come verrà indicato dalla AC;

- in relazione al risparmio energetico, dovrà essere rispettato quanto previsto al paragrafo 1.3, Fabbisogno energetico del suddetto art. 10 delle NTA del PO e all'art. 26 del D.Lgs. 199/2021, tenendo anche presente che dal 1 gennaio 2021 è obbligatorio che i nuovi edifici rientrino tra quelli a fabbisogno di energia quasi zero (NZEB). Al fine di ridurre l'isola di calore urbano e limitare il fabbisogno energetico degli edifici, si rimanda a quanto previsto nell' Allegato 1 al DM 26.06.2015 sui requisiti minimi (art. 2.3, punto 3. Il progetto potrà valutare nei termini di legge se e come optare per tetti verdi o tetti a elevata riflettanza, per la parte non utilizzata per l'installazione di pannelli solari/fotovoltaici;

- in relazione al risparmio idrico, dovrà essere rispettato quanto previsto al comma 1.2 Approvvigionamenti e scarichi idrici del suddetto art. 10 delle NTA del PO, e all'art.11 del Regolamento 26 maggio 2008.

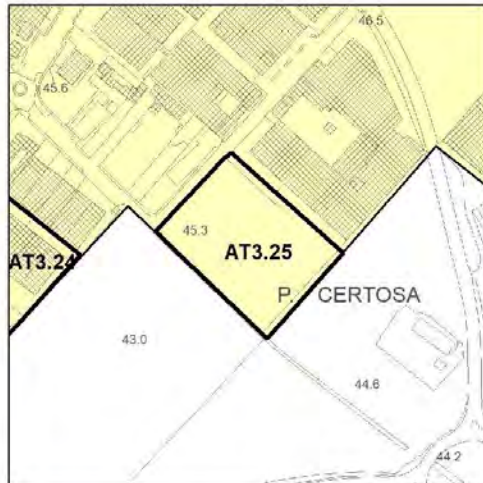


# AT 3.25 Boito 2

## Pericolosità idraulica, geologica e sismica

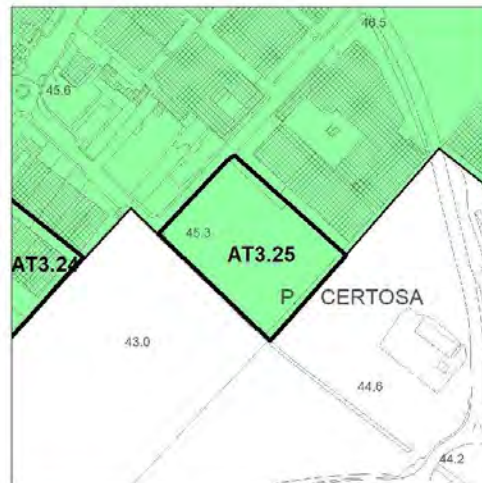
L'area di intervento è interessata dalle seguenti classi di pericolosità:

Pericolosità geologica: G1  
Pericolosità PAI: non presente



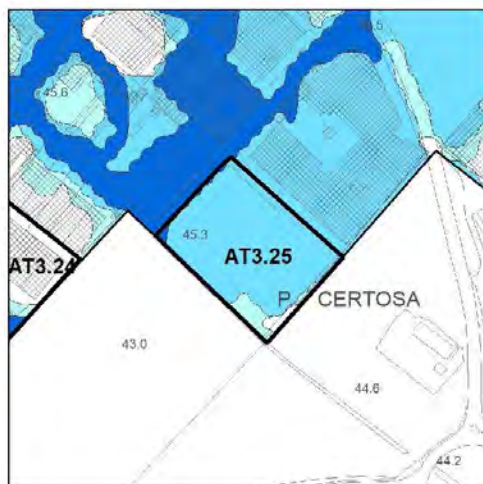
- G1 - pericolosità bassa
- G2 - pericolosità media
- G3 - pericolosità elevata
- G4 - pericolosità molto elevata

Pericolosità sismica: S2



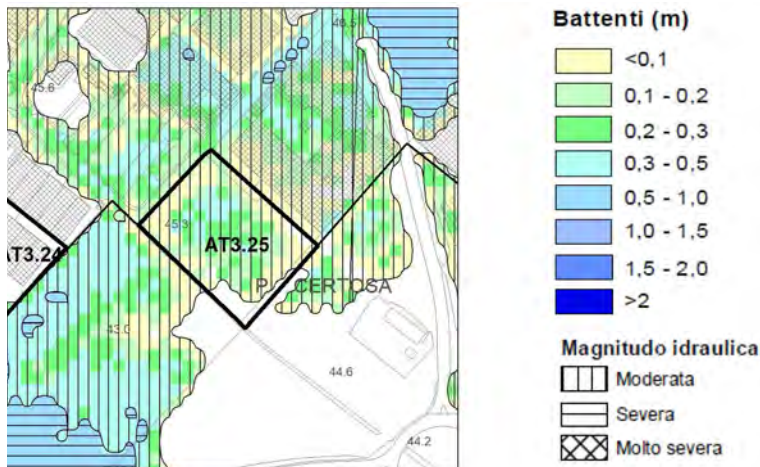
- S1 - pericolosità bassa
- S2 - pericolosità media
- S3 - pericolosità elevata
- S4 - pericolosità molto elevata

Pericolosità da alluvione: P2/P1/P3



- P1 - Tr30 anni
- P2 - 30<Tr<200 anni
- P3 - T3>200 anni

# AT 3.25 Boito 2



## Criteria di fattibilità geologica, idraulica e sismica

**Fattibilità in relazione agli aspetti geologici:** l'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR.n.1/R/22 e NTC di cui al D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione in relazione alla tipologia ed alle dimensioni delle nuove strutture.

**Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici:** l'area intervento è soggetta ad alluvioni poco frequenti ( $T_r=200$  anni) e in minima parte, sul lato nord-ovest, frequenti ( $T_3=30$ ). La magnitudo idraulica risulta moderata con la possibilità del verificarsi di un battente idraulico medio di 30 centimetri. Tali condizioni sono confermate anche a seguito dell'evento alluvionale del 2 Novembre 2023 durante il quale la zona oggetto di intervento non è risultata interessata da allagamenti.

L'attuazione dell'intervento passerà attraverso una fase attuativa nella quale dovranno essere definite e rappresentate le modalità di messa in sicurezza delle nuove strutture edilizie che potranno essere sopraelevate rispetto al piano di campagna di una quota pari al battente medio atteso di 30 cm. oltre il franco di sicurezza di 30 cm., senza produrre aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini secondo quanto indicato all'art.48 delle NTA del PO.

Le soluzioni per il non aggravio del carico idraulico dovuto al nuovo insediamento, che potranno consistere nella realizzazione di manufatti interrati e/o reti infrastrutturali opportunamente dimensionate e/o utilizzo delle superfici permeabili a verde per lo stoccaggio temporaneo dei volumi di esondazione, dovranno inoltre essere dimensionate tenendo conto anche del principio dell'invarianza idraulica rispetto all'uso del suolo attuale del lotto, quantificando i volumi di acque meteoriche intercettati dalle nuove superfici impermeabili che andranno temporaneamente stoccati e successivamente rilasciati al fine di non produrre un aggravio del carico idraulico nelle aree circostanti.

Per quanto riguarda la viabilità interna, i piazzali ed i parcheggi, potranno essere realizzati ai sensi del punto 2 dell'articolo 13 della L.R.n.41/2018, posto che l'altezza del battente idraulico e la magnitudo idraulica sono tali da non superare le condizioni di rischio medio R2. In fase attuativa dovranno comunque essere individuate misure preventive atte a regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali per garantire la massima sicurezza degli utenti.

**Fattibilità in relazione agli aspetti sismici:** l'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geofisici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR.n.1/R/22 e NTC di cui al D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche sismiche del substrato di fondazione in ordine alla verifica della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio della tipologia e dimensione della nuova struttura edilizia.

**Problematiche idrogeologiche:** la zona di intervento è esterna alle zone con grado di vulnerabilità "alto" e "medio-alto" così come individuate nella G\_07.1 – "Carta idrogeologica" del Piano Strutturale.

## Difesa dagli effetti dei fenomeni di precipitazioni intense e concentrate (flash flood)

In riferimento alla pericolosità molto elevata così come individuata dal PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale si dovranno prevedere accorgimenti progettuali e/o sistemi di difesa locale che rendano impermeabili i piani terreno rispetto al verificarsi di occasionali allagamenti dovuti alle precipitazioni intense e concentrate.

# AT 3.25 Boito 2



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
perimetro del territorio urbanizzato	parco agricolo privato	
	superficie permeabile (autobloccanti)	

# UTOE 4 - Monteferrato

# AT4.01 Casa Cave



Ortofoto 2016



## UTOE 4 – Monteferrato

### Ubicazione

via Dei Termini

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 56.950

S.E. esistente stimata mq 200

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea E

### Dimensionamento PS

Nuova edificazione

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

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

La AT comprende l'edificio di Casa Cave tutelato Ope Legis.

#### **Beni paesaggistici**

Art. 142, c1, lett. g) Boschi e foreste

La AT risulta interessata dalla presenza di aree boscate, per le quali dovrà essere rispettata la specifica disciplina paesaggistica definita dal PIT-PPR, di cui all'elaborato 8B

# AT4.01 Casa Cave

## Descrizione e obiettivi

Il complesso immobiliare di Casa Cave, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, è costituito da un fabbricato rurale e da vari appezzamenti di terreno per una superficie complessiva di circa 100 ettari.

L'area comprende a Nord, sopra la strada di accesso all'edificio, una vasta zona interessata dalla presenza di specie e Habitat da salvaguardare (che ricadono all'interno del SIC n. 41); la parte posta a Nord Ovest è un'area interessata da un ex coltivo con vecchi terrazzamenti a sasso, ed alcune strutture in muratura in stato di rudere fra cui anche un vecchio lavatoio. A Sud oltre la radura antistante l'edificio vi sono i castagneti da frutto.

Sono obiettivi dell'intervento:

- la creazione di un centro di fruizione dell'area del Monteferrato, a carattere ricettivo;
- la salvaguardia degli Habitat e delle specie che hanno portato alla classificazione dell'area come SIC n. 41.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento di Casa Cave prevede che l'area terrazzata posta a nord ovest dell'edificio, interessata dall'ex coltivo possa essere destinata ad area di sosta per campeggiatori, per sole tende, con una capienza massima di 50 persone (circa 10 -15 piazzole); per l'edificio esistente, oltre al recupero (da eseguirsi secondo la classificazione data dal PO), viene previsto, in considerazione della destinazione ricettiva/servizi dell'edificio, un ampliamento di mq 200 di SE da realizzare sul lato Nord Est del fabbricato, utilizzando soluzioni progettuali e materiali adeguati al contesto.

Parametri dimensionali

SE max a destinazione turistico-ricettiva =200 mq + 10 -15 piazzole per il campeggio, con una capacità ricettiva massima di 50 posti letto.

H massima consentita pari a quella dell'edificio esistente e comunque non superiore a 2 piani fuori terra

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Sono previsti i seguenti interventi sulla viabilità d'accesso:

- la strada carrabile che conduce a Casa Cave, dovrà essere oggetto di opere di adeguamento funzionale anche mediante accordi con il Comune di Vaiano.
- il manto stradale dovrà rimanere permeabile.

E' prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico di mq 580

## Vincoli

L'area è in parte compresa tra le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. G del codice (aree boscate). Per quanto riguarda vincoli di altro tipo, l'area ricade in vincolo idrogeologico e rientra nell'ambito del SIC 41- Monte Ferrato e Monte iavello. La realizzazione di interventi suscettibili di produrre effetti sulla flora e sulla fauna tutelate di queste aree è subordinata alla redazione di una valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 88 della LR 30/2015 e pertanto il progetto dell'intervento dovrà essere corredato da uno specifico Studio d'incidenza che consideri gli ambiti di intervento, nonché le aree interessate dalle diverse attività, poste all'interno o in prossimità del Sito IT5190002, individuando interventi di mitigazione adeguati, in conformità a quanto disposto dalla Del.G.R. n. 1223/15 in merito alle misure di conservazione.

Per queste aree, sono vietate l'eliminazione dei boschi, le trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico oggi esistente, nonché ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque incompatibili con le finalità di conservazione degli ecosistemi.

Le opere necessarie per la fruizione ricreativa di queste aree, dovranno limitarsi al recupero di percorsi

esistenti ed alla sistemazione di aree di sosta, queste ultime con materiali e tecnologie naturali che rendano possibile in ogni tempo la rimozione dei manufatti. In fase di redazione dello studio di incidenza di cui sopra, si dovranno contestualizzare le previsioni nell'ambito delle diverse aree di proprietà comunale ricadenti all'interno del Sito, con destinazione agricolo-forestale o ricreativa, adottando una visione unitaria che tenga conto delle specifiche caratteristiche ecologico-produttive e individuando le modalità di gestione più idonee in relazione a ciascuna area agricola, forestale o ricreativa; ciò anche ai sensi del RD 3267/1923, nonché ai fini di un migliore inserimento dello stesso intervento all'interno della proprietà comunale e quindi del Sito stesso.

### Prescrizioni paesaggistiche

Nella ristrutturazione dell'edificio e nella realizzazione dell'ampliamento dovrà essere particolarmente curata la compatibilità con il contesto ambientale; Per l'ampliamento dell'edificio, si devono utilizzare tipologie edilizie, materiali, colori e altezza, coerenti con il complesso edilizio esistente, nel rispetto del contesto paesaggistico circostante di tipo rurale.

L'esatta localizzazione delle eventuali infrastrutture "leggere" previste per il campeggio (viabilità, piazzole, servizi igienici, linee elettriche e idriche, ecc.) dovrà essere subordinata ad analisi e valutazione approfondita e specialistica del patrimonio arboreo e ambientale dell'area.

Le aree a parcheggio dovranno essere ubicate preferibilmente, in corrispondenza degli accessi meccanizzati, ed alberate e realizzate in terra battuta.

Nell'area interessata dal progetto Habio riguardante l'uliceto saranno ammessi unicamente gli interventi rivolti a mantenere i caratteri naturalistici specifici dell'area senza interferire con gli attuali assetti e/o processi evolutivi in atto.

Per la realizzazione dell'intervento dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- l'area dell'insediamento dovrà in ogni caso risultare permeabile ed essere mantenuta priva di pavimentazioni;
- dovranno essere previsti idonei sistemi di raccolta delle acque piovane della copertura degli edifici per il loro riutilizzo a fini irrigui;
- dovrà essere prevista la realizzazione di impianti di produzione di energia necessari al fabbisogno energetico dell'edificio e delle attrezzature presenti;
- l'approvvigionamento idrico, dovrà avvenire autonomamente mediante pozzi;
- lo smaltimento dovrà essere autonomo, previa valutazione di tipo idrogeologico, con particolare predilezione verso sistemi chiusi di tipo naturale come la fitodepurazione (evitando quindi infiltrazione nel suolo degli affluenti).

In fase di formazione del Piano attuativo si dovrà dimostrare che le nuove previsioni della presente AT hanno carattere di temporaneità o amovibilità, o che sono localizzate all'esterno delle formazioni boschive planiziarie; dovrà comunque essere assicurata la sostenibilità delle nuove strutture e mitigato l'impatto della trasformazione sugli ecosistemi forestali.

### Prescrizioni ambientali

Nell'elaborazione del PUC 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.

# AT4.01 Casa Cave

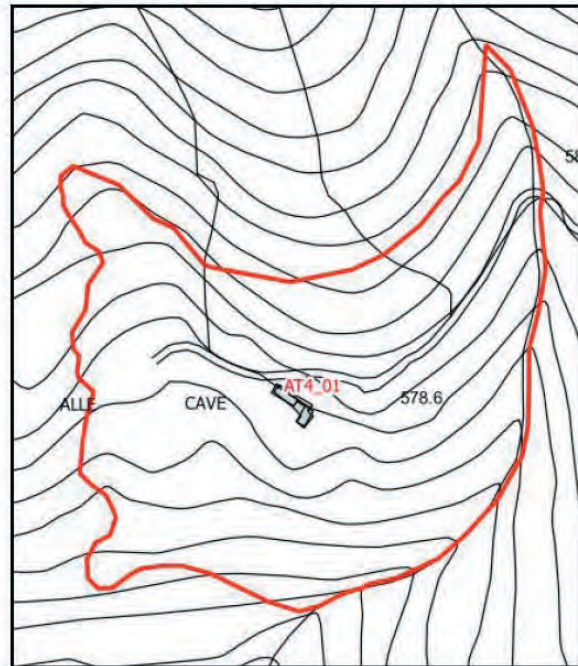
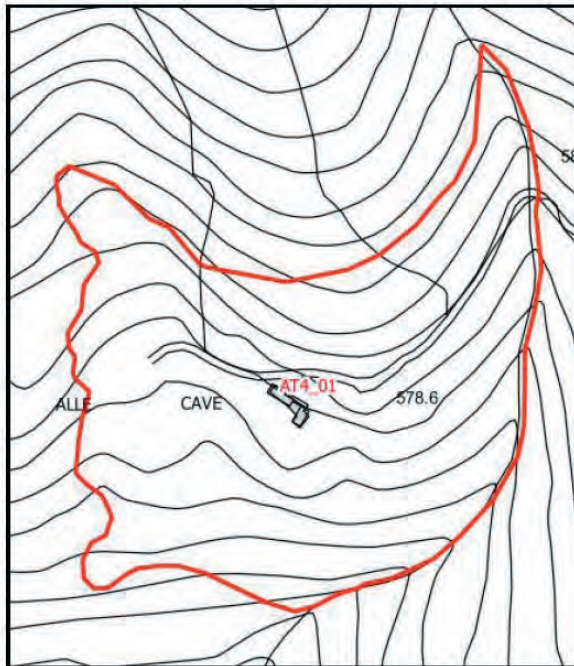
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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>F2.1g</b>	<b>F2.2g</b>		<b>F1i</b>							

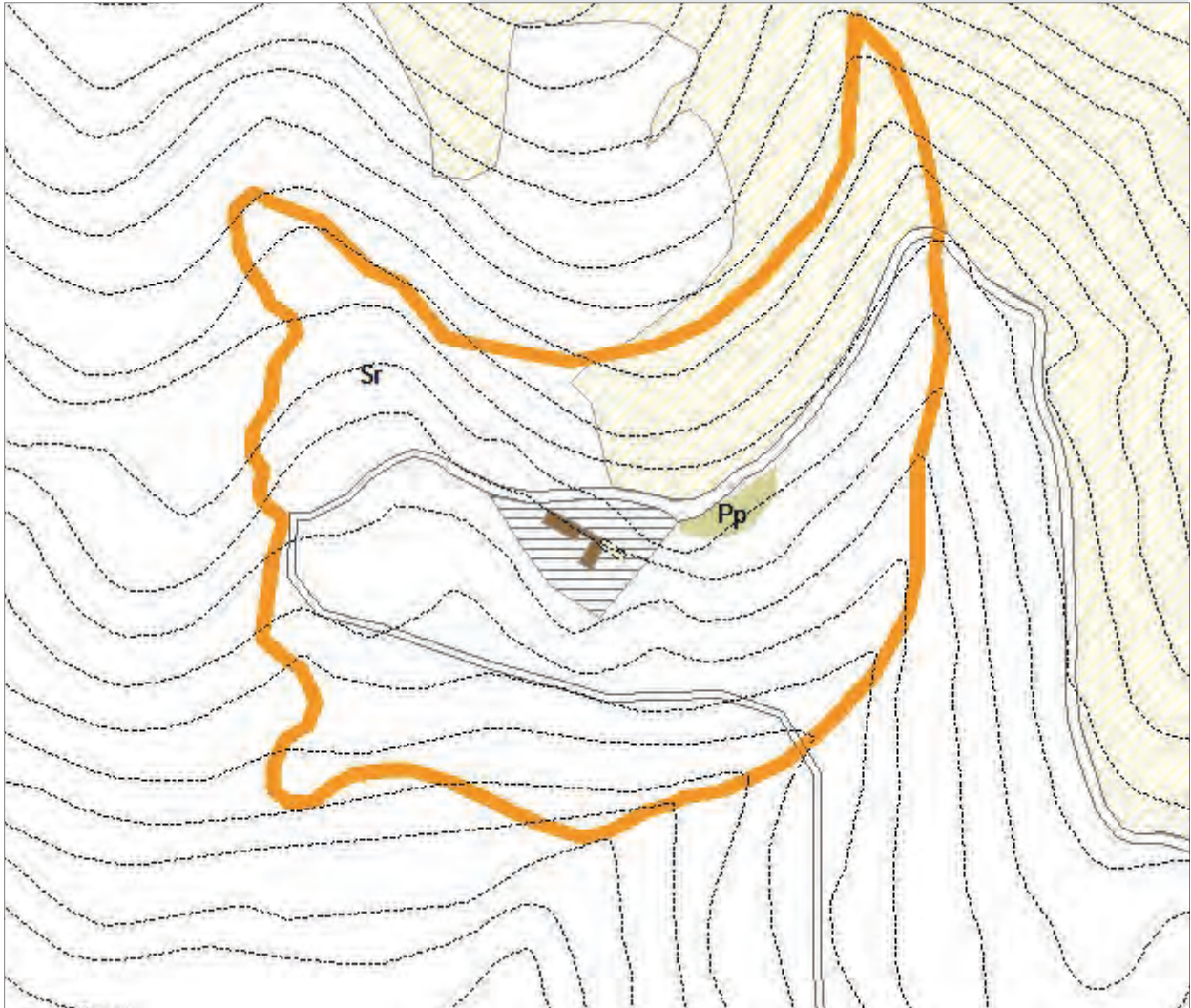
Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Molto severa

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	





# AT4.01 Casa Cave



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

## AT4.02 Campo solare



Ortofoto 2016



### UTOE 4 – Monteferrato

#### Ubicazione

via Albiano

#### Dati dimensionali

Area di intervento mq 40.450

#### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea E

#### Dimensionamento PS

Nuova edificazione

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

##### Beni paesaggistici

Art. 142, c1 lettera c) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

La AT risulta attraversata dal torrente Bagnolo per il quale dovrà essere rispettata la specifica disciplina paesaggistica definita dal PIT-PPR, di cui all'elaborato 8B.

Art. 142, c1, lett. g) Boschi e foreste

La AT risulta interessata dalla presenza di aree boscate, per le quali dovrà essere rispettata la specifica disciplina paesaggistica definita dal PIT-PPR, di cui all'elaborato 8B.

# AT4.02 Campo solare

## Descrizione e obiettivi

L'area si trova lungo l'asse principale di fruizione dell'Area Naturale del Monteferrato, che collega il Centro visite del Borghetto di Bagnolo, Il lago di proprietà di Publicacqua e Casa Cave.

Fino a trent'anni fa, Campo solare funzionava come spazio di aggregazione e ritrovo per i ragazzi durante i mesi estivi. Appartiene ai progetti di recupero paesaggistico ambientale, che riguardano la "rete delle connessioni verdi e degli spazi pubblici" collegati al sistema turistico-ricettivo di Bagnolo.

L'intervento prevede la realizzazione di un'area attrezzata per il tempo libero (gioco bambini, sosta e pic-nic, percorso vita) e per attività ricreative all'aperto che si svolgono in stretta relazione con l'ambiente naturale e con questo risultano compatibili, e la valorizzazione dell'asse di fruizione dell'Area del Monteferrato, mediante ripristino e riqualificazione del percorso esistente.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

La struttura da realizzare, da destinare a centro servizi per informazioni e ristoro, dovrà essere realizzata con tecnologie a basso consumo energetico e a minor impatto ambientale, ed avere le seguenti dimensioni:

S.E. max mq 350

SC max 400 mq

H max 3,50 ml

E' ammessa la realizzazione di pergolati.

L'Amministrazione potrà autorizzare ulteriori attrezzature ricettive, qualora emerga l'interesse pubblico alla realizzazione di strutture legate ad attività scoutistiche o all'organizzazione di soggiorni estivi per ragazzi.

Il dimensionamento di tali strutture sarà valutato dall'Amministrazione sulla base di un progetto di fattibilità da cui risulti la compatibilità delle suddette strutture in termini di inserimento paesaggistico, inquinamento ambientale e reperimento delle risorse necessarie.

I parcheggi, commisurati alla capacità ricettiva dell'area, dovranno essere realizzati senza modificare la superficie permeabile dell'area, limitando al minimo i movimenti di terra e l'assetto morfologico dell'area.

## Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato.

La convenzione attuativa dell'intervento, da approvare con delibera del Consiglio Comunale, deve garantire la gestione unitaria del complesso realizzato e deve contenere specifiche limitazioni alle possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili realizzati.

La convenzione attuativa dovrà prevedere quali sono gli spazi da adibire a funzioni pubbliche e il loro regolamento d'uso.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Dovrà essere realizzato l'attraversamento pedonale del fosso esistente per il collegamento tra l'area attrezzata e l'asse di fruizione principale, costituito da un percorso esistente che collega il Borghetto di Bagnolo con Casa Cave. Tale percorso dovrà essere valorizzato e ripristinato in tutto il tratto interessato dall'area attrezzata.

## Vincoli

L'area è in parte compresa tra le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. G del codice (aree boscate) e lett. C, in relazione alla presenza, nelle vicinanze del torrente Bagnolo.

Per quanto riguarda vincoli di altro tipo, l'area ricade in vincolo idrogeologico e rientra nell'ambito del SIC 41- Monte Ferrato e Monte Iavello. Come per l'area di intervento, Casa Cave, la realizzazione di interventi suscettibili di produrre effetti sulla flora e sulla fauna tutelate di queste aree è subordinata alla redazione di una valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 88 della LR 30/2015 e pertanto il progetto dell'intervento dovrà essere corredato da uno specifico Studio d'incidenza che consideri gli ambiti di intervento, nonché le aree interessate dalle diverse attività, poste all'interno o in prossimità del Sito IT5190002, individuando interventi di mitigazione adeguati, in conformità a quanto disposto dalla Del.G.R. n. 1223/15 in merito alle misure di conservazione. Per queste aree, sono vietate l'eliminazione dei boschi, le trasformazioni morfologiche vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico oggi esistente, nonché ogni attività che comporti processi di

## AT4.02 Campo solare

inquinamento o comunque incompatibili con le finalità di conservazione degli ecosistemi.

Le opere necessarie per la fruizione ricreativa di queste aree, dovranno limitarsi al recupero di percorsi esistenti ed alla sistemazione di aree di sosta, queste ultime con materiali e tecnologie naturali che rendano possibile in ogni tempo la rimozione dei manufatti.

In fase di redazione dello studio di incidenza di cui sopra, si dovranno contestualizzare le previsioni nell'ambito delle diverse aree di proprietà comunale ricadenti all'interno del Sito, con destinazione agricolo-forestale o ricreativa, adottando una visione unitaria che tenga conto delle specifiche caratteristiche ecologico-produttive e individui le modalità di gestione più idonee in relazione a ciascuna area agricola, forestale o ricreativa; ciò anche ai sensi del RD 3267/1923, nonché ai fini di un migliore inserimento dello stesso intervento all'interno della proprietà comunale e quindi del Sito stesso.

### Prescrizioni paesaggistiche

L'intervento prevede la realizzazione di un unico edificio a struttura smontabile; dovranno essere utilizzate soluzioni formali e tipologiche, finiture esterne e cromie compatibili con il contesto paesaggistico ed i valori peculiari del luogo.

Nella realizzazione della nuova struttura dovrà essere particolarmente curato l'inserimento ambientale, e dovranno essere utilizzate tecnologie a basso consumo energetico e a minor impatto ambientale tramite:

1. l'individuazione di soluzioni tecniche di ottimizzazione dei fabbisogni energetici complessivi;
2. l'individuazione di soluzioni tecniche finalizzate a garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica;
3. l'adozione di strumenti di mitigazione e compensazione ambientale che integrino le tecnologie di gestione, recupero, infiltrazione e smaltimento in superficie delle acque meteoriche;
4. la realizzazione di piccoli impianti di produzione di energia necessari per il fabbisogno energetico dell'edificio.

Le aree a parcheggio dovranno essere ubicate preferibilmente ai bordi del parco, in corrispondenza degli accessi meccanizzati, realizzate in terra battuta ed alberate, senza modificare la superficie permeabile dell'area, limitando al massimo i movimenti di terra e l'assetto morfologico dell'area.

La formazione di aree destinate ai giochi per bambini non dovrà comportare rilevanti movimenti di terra. Le relative sistemazioni dovranno privilegiare il ricorso a soluzioni coerenti con i caratteri morfologici e paesistici del luogo. Gli arredi urbani e i giochi per bambini dovranno essere tipologicamente compatibili con le peculiarità paesaggistiche dell'Area del Monteferrato sia in termini di materiali che di localizzazione.

Nella realizzazione dell'intervento dovrà comunque essere rispettata la specifica disciplina paesaggistica definita dal PIT-PPR, di cui all'elaborato 8B.

In particolare per quanto riguarda il torrente Bagnolo, fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi della presente scheda dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- non dovranno essere compromessi la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il corso fluviale ed i livelli di continuità ecologica;
- non dovrà essere impedita l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- non dovranno essere compromesse le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo e non si dovranno occludere i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo la riva.

In fase di formazione del Piano attuativo si dovrà dimostrare inoltre che il le nuove previsioni della presente AT saranno localizzate all'esterno delle formazioni boschive planiziarie; dovrà comunque essere assicurata la sostenibilità delle nuove strutture e mitigato l'impatto della trasformazione sugli ecosistemi forestali.

Nella realizzazione del progetto si dovrà tendere alla conservazione degli elementi tipici del paesaggio agrario ancora integri (sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, formazioni arboree di ripa, viabilità podereale e interpodereale; sistemazioni idraulico-agrarie ecc.).

### Prescrizioni ambientali

Nell'elaborazione del PUC 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.

# AT4.02 Campo solare

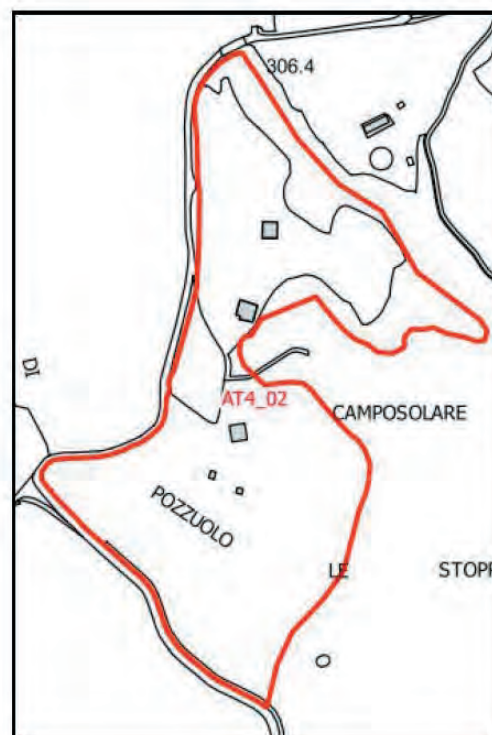
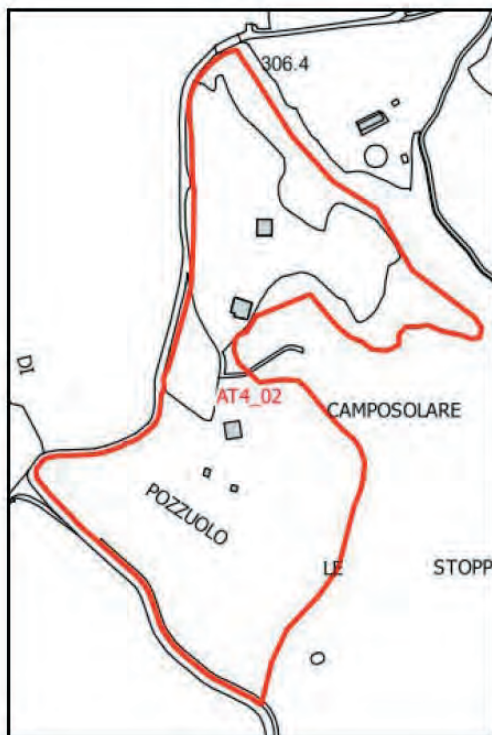
## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

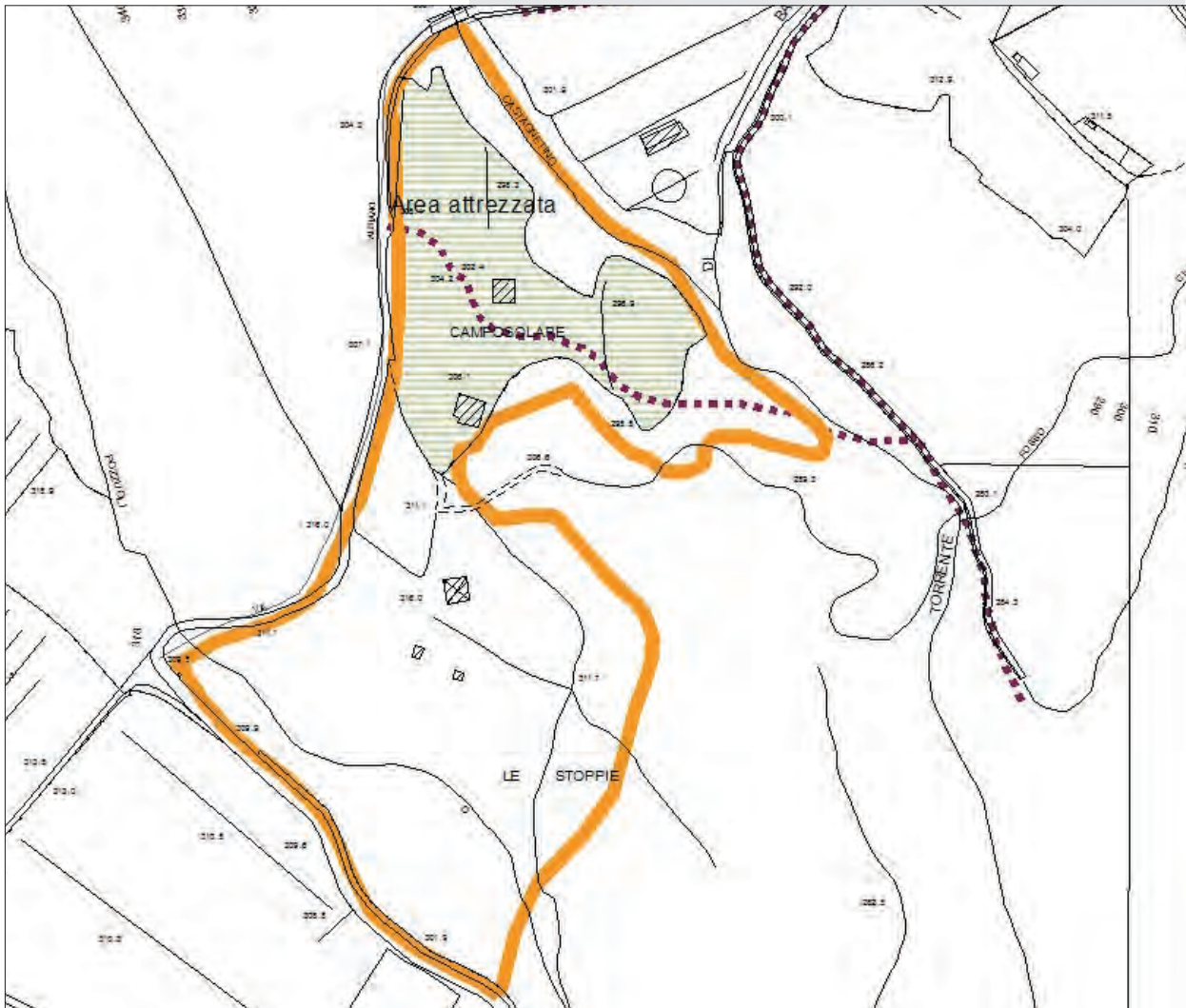
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
	<b>F2.1g</b>			<b>F1i</b>							

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



# AT4.02 Campo solare



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