

TERRITORIO URBANIZZATO	UTOE N° 2	SCHEDA NORMA - Area ATU3 “Riqualficazione degli assetti insediativi storici” “Via Garibaldi”
	Rignano	

SEZIONE - A – PRESCRITTIVA - “Disciplina e fattibilità”

QUANTITA' PRELEVATE DALLE DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DEL PIANO STRUTTURALE	
SE = 1.490,50 mq Residenza	

DESCRIZIONE DELL'AREA	OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE
Le aree oggetto della scheda sono riconducibili in gran parte alla ex Fornace Andorlini, originariamente utilizzate, fino agli anni '70, per la produzione di calce idraulica. L'area è situata tra i due tratti a tornante di Via Garibaldi e con accesso diretto da Via Bombone. Il recupero delle strutture produttive con destinazione residenziale era già previsto dal Regolamento Urbanistico approvato nel 2000, ma non ha trovato attuazione in questi anni, pertanto se ne ripropone il recupero anche in questa nuova pianificazione urbanistica, cercando di contenere i procedimenti amministrativi, che ne hanno in qualche modo bloccato l'attuazione.	Il progetto prevede il recupero del patrimonio edilizio esistente dell'ex Fornace Andorlini per funzioni residenziali, la sistemazione delle aree libere pertinenziali a verde privato e la realizzazione del percorso pedonale di collegamento tra Via Garibaldi e Via Bombone. L'obiettivo delle trasformazioni è il recupero di un'area abbandonata da anni all'interno del tessuto storico e favorire gli spostamenti in modo sostenibile, rendendo maggiormente permeabile l'insediamento urbano con il collegamento pedonale tra via Garibaldi e via Bombone.

DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE E PARAMETRI EDILIZI/URBANISTICI		STANDARD O CESSIONI
NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO EDILIZIO	- Servizi pubblici: a) verde, parcheggi e attrezzature interesse comune: 420,00 mq; b) percorso pedo-ciclabile: 104,02 mq. Il corrispettivo del valore delle aree e i costi della realizzazione dei servizi pubblici di cui al punto a) potranno essere corrisposti all' A.C., così come previsto dalla delibera della Giunta Comunale sulla Monetizzazione degli standard.
	- ST: 1.490,50 mq.; - SF: 1.386,48 mq. (Residenza); - SE: 1.046,23 mq (Residenza); - Categoria di intervento ammessa: quella assegnata agli edifici dalla Classificazione del patrimonio di valore storico, culturale e architettonico disciplinata dalle NTA; - SA: -	

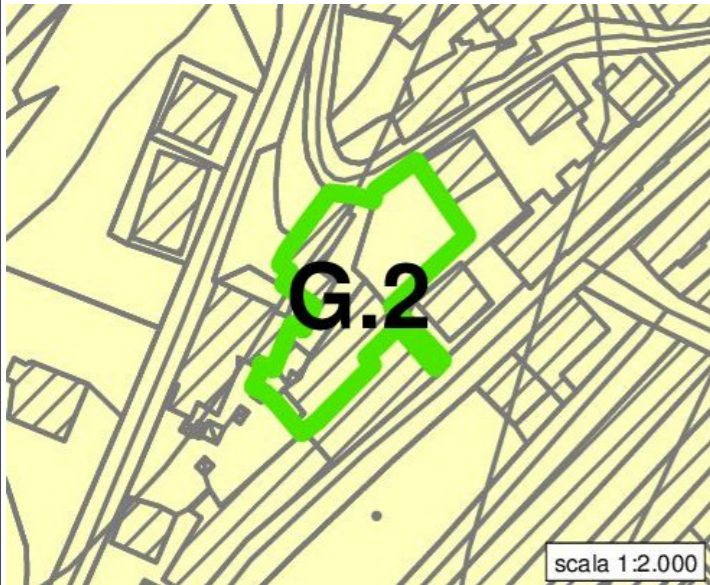

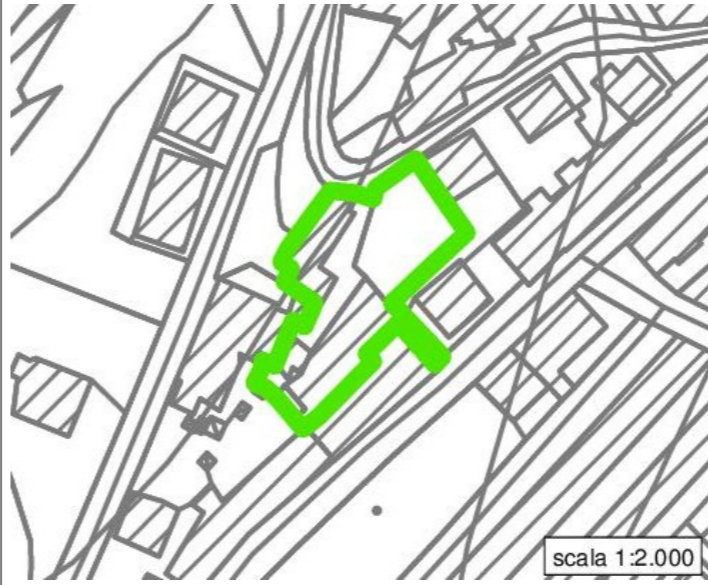
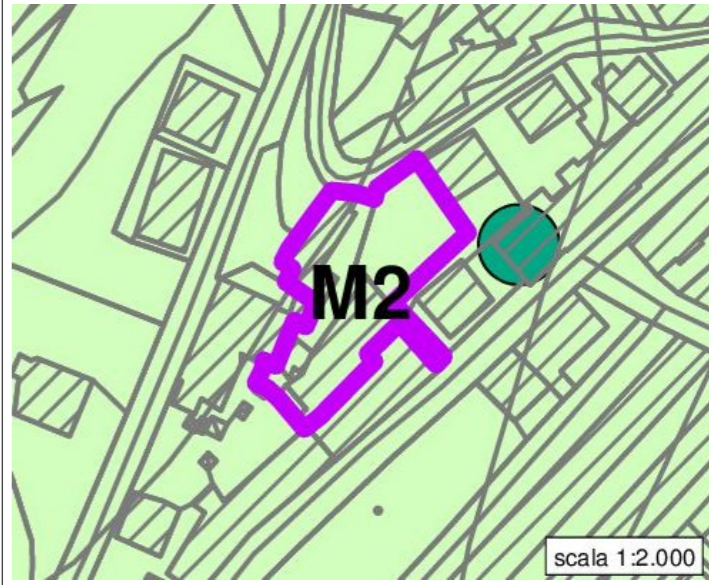
PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

	<ul style="list-style-type: none"> - Numero di alloggi: n. 8; - H max: quella esistente; - Parcheggi stanziali: 1,00 mq/10 mc (minimo 1 posto auto/unità immobiliare) (L 1150/42 e smi, art. 41-sexies); - SP: 25% della superficie territoriale (ST). 	
--	--	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE - Residenza	CLASSIFICAZIONE AI SENSI DEL DM 1444/1968 - Zona territoriale omogenea "A"
--	--

PERICOLOSITA'			
GEOLOGICA	SISMICA	IDRAULICA	VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI
			
<p>Pericolosità geologica media G.2 PAI non classificata</p> <p>In fase esecutiva il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e dalle puntuali valutazioni da svolgere in merito ai</p>	<p>Pericolosità sismica media S.2</p> <p>Nessuna prescrizione.</p>	<p>Pericolosità da alluvioni non classificata PGRA non classificata</p> <p>La realizzazione dell'intervento non dovrà in alcun modo aggravare il rischio idraulico in altre aree. L'area, in centro abitato del capoluogo, deve essere analizzata al fine di realizzare un</p>	<p>Vulnerabilità degli acquiferi: M2 - Acquiferi di modesta importanza nei calcari marnosi e marne con carsificazione limitata; arenarie e siltiti quarzose con livelli argillitici intercalati; sabbie e argille.</p> <p>Nessuna prescrizione.</p>

PO - piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M.17.1.2018 (N.T.C.).		progetto di inserimento delle meteoriche che non vada ad aggravare la situazione di drenaggio attuale. Si prescrive di limitare al massimo la creazione di nuove aree impermeabili e di realizzare, se non possibile garantire il non aggravio rispetto alla situazione attuale, un'area/vasca di accumulo delle meteoriche, dimensionata con i tempi di ritorno delle reti fognarie.	
FATTIBILITA' - Si rimanda all'elaborato C) "Criteri di fattibilità"		Prescrizioni: - Si rimanda all'elaborato C) "Criteri di fattibilità"	
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI L'area NON risulta vincolata ai sensi del D. Lgs 42/2004		PRESCRIZIONI SPECIALI	
ALTRI VINCOLI L'area NON risulta sottoposta alla disciplina delle invarianti strutturali del PTCP della Città Metropolitana di Firenze (Del CP n. 1 del 10/01/2013)		A) EDIFICI E PERTINENZE - Edifici: valgono tutte le prescrizioni contenute nella Classe di valore storico, culturale e architettonico di riferimento; - Pertinenze edilizie: le pavimentazioni permeabili devono essere realizzate in pietra locale; - Verde privato a corredo degli edifici: in quest'area non è ammessa una pavimentazione impermeabile; è consigliata la messa a dimora di alberi da frutto o specie arboree tipiche dei giardini inseriti in tessuti storici. Conservazione del muro perimetrale dell'area a verde, che va mantenuto e restaurato, come anche l'intero muro perimetrale dell'area dell'ex Fornace e cancello; - Progetto: dovrà essere effettuata la verifica di eventuali contaminazioni storiche presenti nel sito e auto-dichiarazione di assenza di contaminazioni; B) OPERE PUBBLICHE - percorso pedonale: la realizzazione e la cessione del percorso pedonale, per ragioni di sicurezza, è subordinata al trasferimento della Caserma dei Carabinieri, salvo che, nell'ambito del progetto unitario convenzionato (PUC), non sia trovata una diversa localizzazione, in quest'ultimo caso realizzazione e cessione del percorso avverrà contestualmente al recupero dell'area o di un suo stralcio funzionale.	
SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI		MISURE DI MITIGAZIONE	
Preliminare valutazione di sostenibilità: All'interno del centro abitato di Rignano. Si tratta del recupero/riqualificazione di edifici		<ul style="list-style-type: none"> realizzazione percorso pedonale che consenta di collegare attraverso una via più breve le porzioni del centro cittadino, poste a diversa quota lungo il versante. In particolare 	

esistenti

consente di raggiungere i giardini storici posti lungo Via Garibaldi e i principali servizi/attrezzature pubbliche. Il dislivello da superare può limitare l'accessibilità per diversamente abili: sono da attuare tutte le azioni utili per ridurre tali disagi e garantire comunque la fruizione agevole e sicura da parte di categorie deboli (anziani, bambini...)

MODALITA' DI ATTUAZIONE

- Progetto unitario convenzionato – PUC. Il PUC potrà prevedere gli stralci funzionali da disciplinare nella convenzione.

La **convenzione**, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dalla presente Scheda Norma. Essa deve in particolare:

- individuare e descrivere le opere pubbliche o di interesse pubblico, specificando le forme di garanzia per la loro corretta realizzazione e cessione;
- definire le modalità di attuazione degli interventi, garantendo il rispetto dei requisiti prestazionali definiti dalla Amministrazione Comunale per le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;
- disciplinare il regime giuridico dei suoli;
- definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici o di interesse pubblico.

DISCIPLINA DELL'AREA FINO ALLA SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE

Nelle more di entrata in vigore del PUC, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del PO per il "Verde privato (VP)" all'interno del territorio urbanizzato.
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto.

DISCIPLINA DELL'AREA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

- Tessuti di impianto storico ed edifici storici sparsi (TS)
- Percorsi pedociclabili
- Verde privato a corredo degli edifici (Vpe)

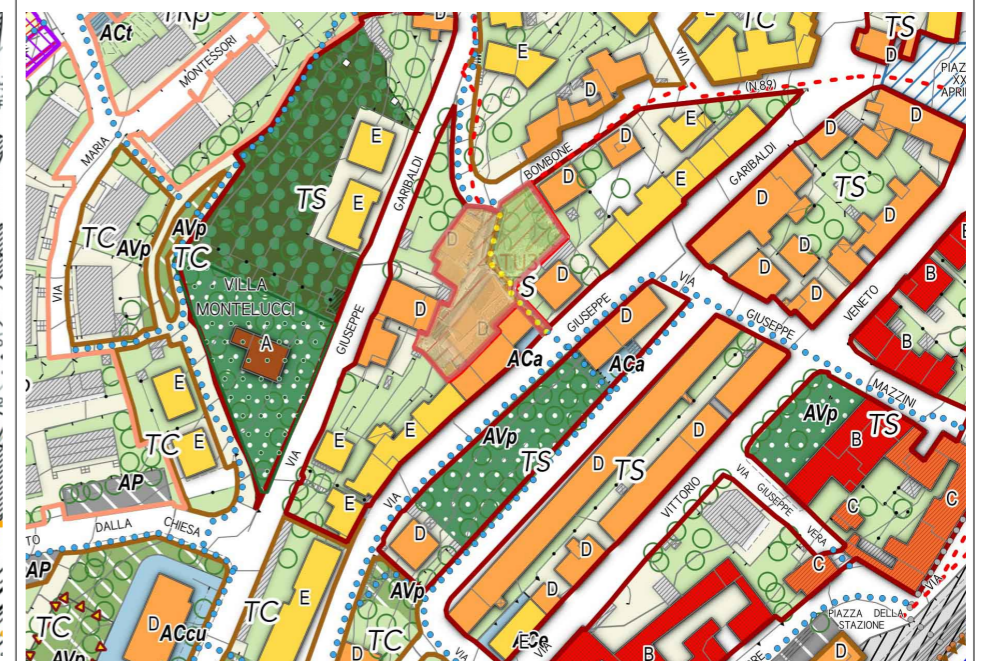
SEZIONE - B - PRESCRITTIVA - "Nuovo assetto insediativo"



1) Ubicazione (Foglio catastale n. 26)



2) Schema di assetto



3) Azzonamento

PO - piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

SEZIONE - C - NON PRESCRITTIVA – “Inserimento paesaggistico” - Schema di assetto - Render



Schema di assetto su ortofoto

Render

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022