

TERRITORIO URBANIZZATO	UTOE N° 2 Rignano	SCHEDA NORMA - Area ATU4 “Completamento puntuale degli assetti insediativi” “ <i>Via Dalla Chiesa</i> ”
-------------------------------	---------------------------------	--

SEZIONE - A – PRESCRITTIVA - “Disciplina e fattibilità”

QUANTITA' PRELEVATE DALLE DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DEL PIANO STRUTTURALE	
SE = 334,00 mq Residenza	

DESCRIZIONE DELL'AREA	OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE:
L'area di trasformazione in oggetto costituisce il “ <i>Trascinamento/riproposizione</i> ” di scelte pianificatorie pregresse (RU vigente) consistenti nella previsione edificatoria supportata da specifica variante urbanistica e da atto di “ <i>Permuta terreno di proprietà comunale con unita' immobiliare sita in fraz. rosano</i> ” di proprietà privata (ex circolo tennis) – Del. CC n. 64 del 27 settembre 2012.	L'intervento previsto dalla presente scheda, oltre a dar seguito al contratto di permuta, completa un tessuto insediativo consolidato dell'abitato di Rignano capoluogo nella sua parte occidentale.

DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE E PARAMETRI EDILIZI/URBANISTICI		STANDARD O CESSIONI
NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO EDILIZIO	
- ST: 666,59 mq; - SF: 666,59 mq (Residenza); - SE: 334,00 mq (Residenza); - SA: - <ul style="list-style-type: none"> • una loggia con profondità di ml. 3; • un box-auto di 25 mq di SE con altezza massima H Max 2,40. - Numero di alloggi: n. 3; - H Max: 6,50 ml;	ST SF SE	Servizi pubblici: verde, marciapiede, parcheggi e servizi di interesse comune: 132,00 mq Il corrispettivo del valore delle aree e i costi della realizzazione dei servizi pubblici potranno essere corrisposti all'A.C., così come previsto dalla delibera della Giunta Comunale sulla Monetizzazione degli standard.

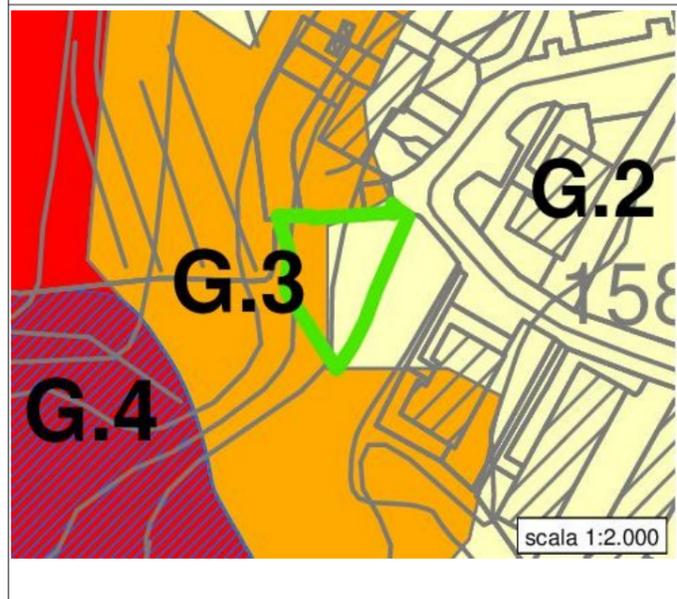
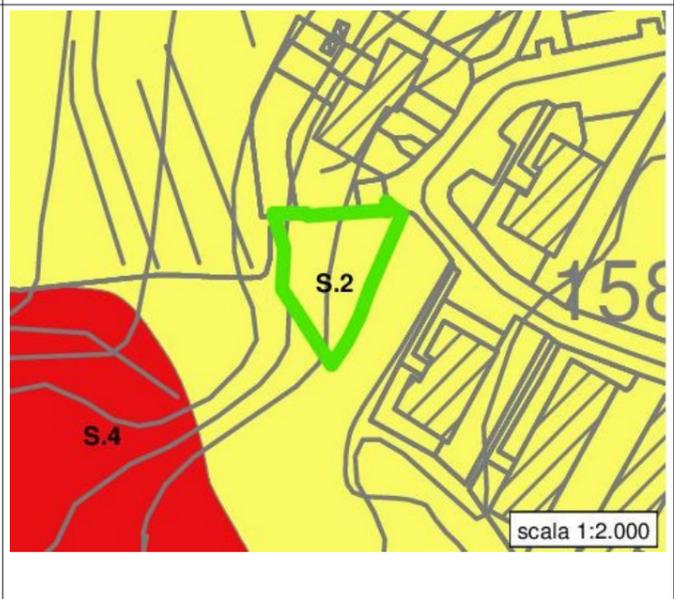
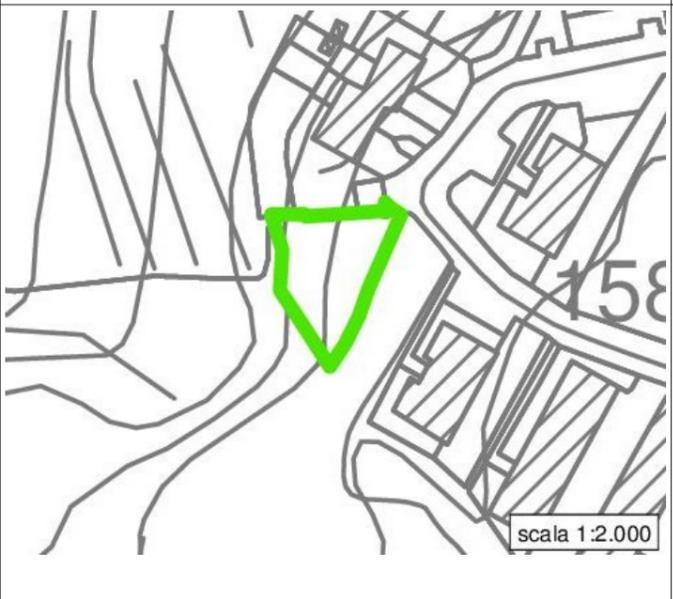
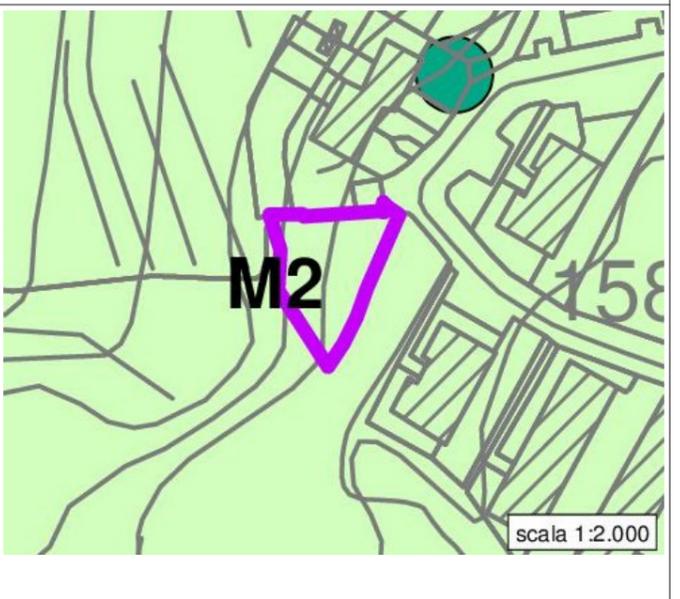
PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

<p>- Numero dei piani: 2 fuori terra;</p> <p>- Parcheggi stanziali: 1,00 mq/10 mc (minimo 1 posto auto/unità immobiliare) (L 1150/42 e smi, art. 41-sexies)</p> <p>- SP: 25% della superficie fondiaria (SF)</p>		
--	--	--

<p>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> <p>- Residenza</p>	<p>CLASSIFICAZIONE AI SENSI DEL DM 1444/1968</p> <p>- Zona territoriale omogenea "B"</p>
--	--

PERICOLOSITA'			
GEOLOGICA	SISMICA	IDRAULICA	VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI
			
<p>Pericolosità geologica media G.2 ed elevata G.3 PAI non classificata</p> <p>La fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito di studi geologici e idrogeologici,, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità</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, ai limiti del centro abitato del capoluogo, deve essere analizzata al fine di</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>

<p>dei versanti. In particolare la verifica di stabilità dovrà essere realizzata nello stato di progetto, considerando tutti i sovraccarichi, con dati derivanti da prove in sito e di laboratorio eseguite nel lotto e dovrà valutare la necessità di una eventuale opera di presidio. 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 cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M.17.1.2018 (N.T.C.).</p>		<p>realizzare un 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 per non aggravare le condizioni di drenaggio di via Salvo d'Acquisto.</p>	
<p>FATTIBILITA' - Si rimanda all'elaborato C) "Criteri di fattibilità"</p>		<p>Prescrizioni: - Si rimanda all'elaborato C) "Criteri di fattibilità"</p>	

<p>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI L'area NON risulta vincolata ai sensi del D. Lgs 42/2004</p>	<p>PRESCRIZIONI SPECIALI</p>
<p>ALTRI VINCOLI - Vincolo idrogeologico (R.D.L. n. 326/1923). L'area NON risulta sottoposta alla disciplina delle invariante strutturali del PTCP della Città Metropolitana di Firenze (Del CP n. 1 del 10/01/2013).</p>	<p>A) EDIFICI E PERTINENZE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza: l'altezza fuori terra dell'edificio deve essere misurata a partire dalla quota di accesso all'edificio confinante, (si veda come esempio la sezione C della presente scheda); - Facciate: prospetti semplici e con la prevalenza dei pieni sui vuoti, intonacate e tinteggiate con colori naturali e dalle tonalità dell'ocra o delle terre di Siena (colori diversi vanno concordati con l'ufficio comunale), infissi tradizionali, piccoli oggetti a protezione degli accessi, in cotto o ferro e vetro, con una profondità massima di 1,50 m., non sono ammessi impianti di qualsiasi genere sulle facciate, salvo le canalizzazioni in rame per le acque provenienti dalle coperture; - Coperture degli edifici e dei box-auto: sono ammesse solo coperture a falde inclinate con una pendenza massima del 35% in coppi e tegole del tipo invecchiato; i comignoli devono avere finiture tradizionali in cotto, i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia devono essere integrati nella copertura e su quest'ultima non sono ammessi serbatoi di qualsiasi genere; - Prestazione energetica globale: dovranno essere usati materiali ecosostenibili e si dovrà raggiungere almeno la classe di efficienza energetica globale A1; - Pertinenze edilizie: le nuove aree di pertinenza edilizia dovranno essere permeabili e

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

dunque pavimentate con lastre preferibilmente in pietra su fondo non cementato.

- **Verde privato** a corredo degli edifici: in queste aree sono messi a dimora alberi di alto fusto di specie autoctona/o tipiche del contesto a foglia caduca per il raffrescamento estivo degli edifici, (si veda a tal proposito l'allegato "A" alla L.R.39/2000 "Elenco degli alberi e arbusti costituenti la vegetazione forestale della Toscana");
- **Illuminazione:** l'intera pertinenza dovrà essere illuminata con luci a risparmio energetico e con luce soffusa e mai rivolta verso la volta celeste, luci dirette solo verso il basso, garantendo il mantenimento e la salvaguardia dell'oscurità del cielo notturno in conformità con la L.R. 39/2005, con il PAER e con "Linee Guida regionali per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna";
- **Acque superficiali:** devono essere conservate in vasche di accumulo interrate per gli usi non potabili, quale irrigazioni etc;
- **Acque reflue:** devono essere opportunamente convogliate nella pubblica fognatura;
- **Recinzioni:** le recinzioni sono realizzate con gli stessi materiali, finiture e altezze delle recinzioni confinanti.

SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Preliminare valutazione di sostenibilità:
 Terreno incolto posto nell'ambito di un tessuto residenziale esistente, al margine del territorio rurale (matrice agroecosistemica collinare) in loc. Sezzano. La proposta di viabilità che dal bypass della Madonna (vd ATU2) raggiunge l'area dell'ex cementificio Bruschi (ATU5) e quindi raggiunge il fondovalle (Via Roma) va a chiudere il margine del territorio urbanizzato; l'intervento ATU4 è compreso tra tale nuovo tracciato e gli insediamenti esistenti e costituisce quindi un completamento puntuale.

MISURE DI MITIGAZIONE

- sono da attuare il recupero delle acque piovane, per l'alimentazione di bacini di fitodepurazione, la climatizzazione naturale, anche con l'ausilio dei tetti verdi e di corrette sistemazioni a verde nelle aree di pertinenza, la riduzione dei consumi energetici anche mediante il ricorso a fonti di produzione da energie rinnovabili (ad es fotovoltaico).

MODALITA' DI ATTUAZIONE

- Permesso di costruire convenzionato - PdC

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

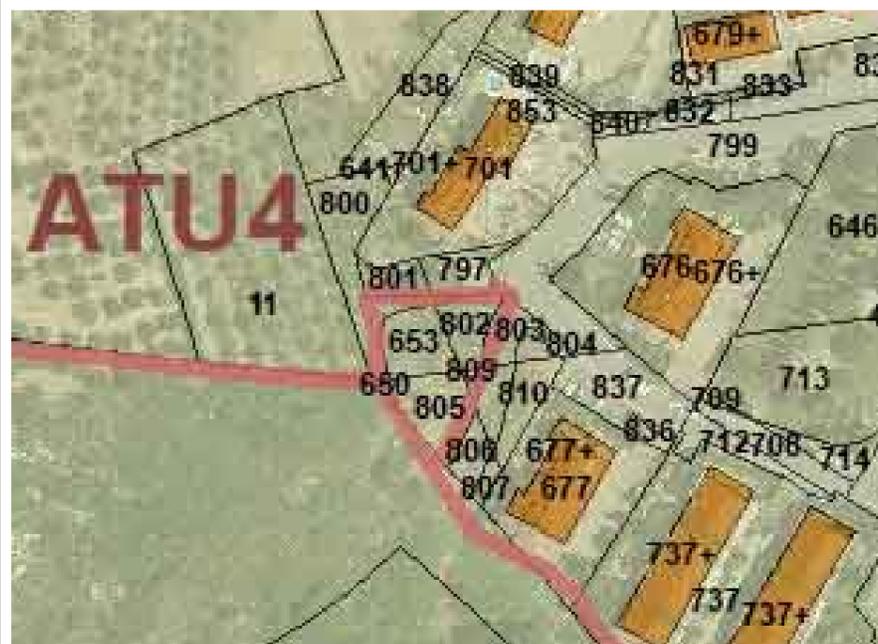
Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- 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 urbani recenti ad assetto pianificato (TRp)
- Verde privato a corredo degli edifici (Vpe)

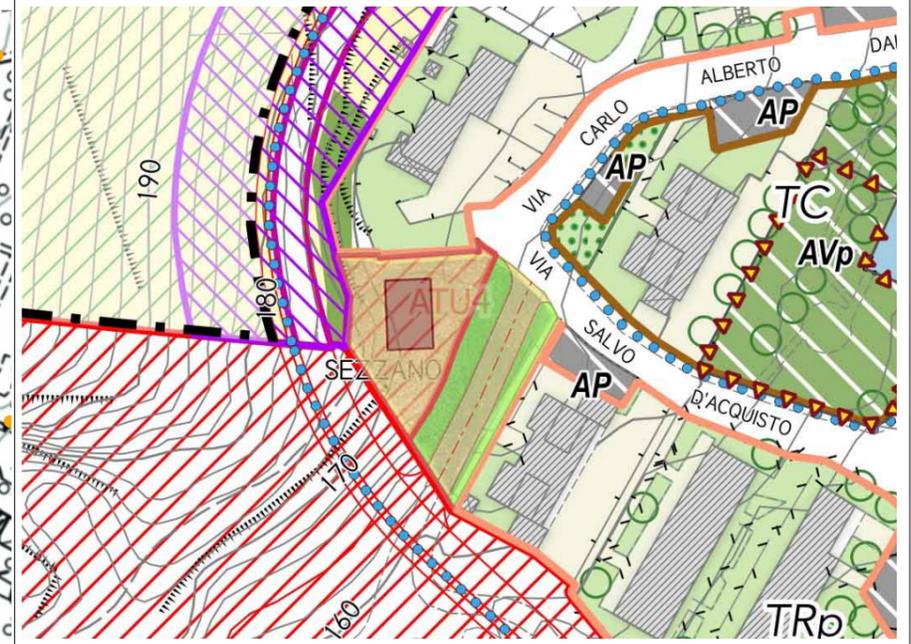
SEZIONE - B - PRESCRITTIVA - "Nuovo assetto insediativo"



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



Schema di assetto su ortofoto

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

SEZIONE - C – NON PRESCRITTIVA - “ Inserimento paesaggistico” - Render



Render 1: vista da Via Carlo Albero Dalla Chiesa

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022