

<b>TERRITORIO RURALE</b>	UTOE N° 2  <b>Rignano</b>	<b>SCHEDA NORMA - Area ATR1</b> "Trasformazione degli insediamenti incongrui" "CTE - Il Colle"
--------------------------	---------------------------------	--

**SEZIONE - A – PRESCRITTIVA - "Disciplina e fattibilità"**

<b>QUANTITA' PRELEVATE DALLE DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DEL PIANO STRUTTURALE</b>	<b>QUANTITA' IN AMPLIAMENTO DI SERVIZI ESISTENTI</b>  SE = 1.235,00 mq Direzionale e servizi privati (previsioni di ampliamenti di strutture esistenti <u>non</u> subordinate a conferenza di copianificazione – LR 65/2014 art 25 c. 2, lett. c)
---	--

<b>DESCRIZIONE DELL'AREA</b>  Il fabbricato denominato Il Colle è situato tra gli insediamenti residenziali di Bombone e Torri, poco più a sud di quest'ultimo. L'immobile è posto nelle immediate vicinanze della Residenza Sanitaria per disabili – CTE di Boncioli, in posizione morfologica di crinale laddove quest'ultimo comincia già a digradare verso il Fiume Arno in un ambito territoriale compreso tra il Fosso del Colle dell'Avello e il Fosso di Casavecchia. Nonostante il suddetto digradare e la vicinanza di un'area boscata, il fabbricato si trova comunque in posizione di alto morfologico e per questo in condizioni di alta visibilità. Esso è ubicato in prossimità della viabilità privata, che staccandosi della strada SP 90 "Torri-Volognano-Rosano" penetra nel territorio per poi interrompersi poco oltre. Il fabbricato ricade all'interno del Sistema territoriale della "Media collina di matrice mezzadrile, a prevalente carattere agricolo, con forte densità di impronte storico-culturali e alta qualità paesaggistica". L'immobile, <b>di mq 1.235 di SE</b> , risulta di proprietà della Società Torri srl ed è utilizzato, quale deposito e rimessaggio agricolo dalla Cooperativa agricola Il Colle nell'ambito delle attività connesse all'attività di Residenza Sanitaria per Disabili – CTE.	<b>OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE:</b>  L'obiettivo primario delle trasformazioni è la demolizione di un edificio privo di muri perimetrali, lasciato al grezzo dagli anni '70, e la conseguente riqualificazione dell'area di alto valore paesaggistico, anche se non coinvolta dal vincolo diretto di cui gode gran parte del territorio di Rignano. Un altro obiettivo è consentire il consolidamento e lo sviluppo di una importante attività socio-sanitaria che si occupa da molti anni di ragazzi disabili, attraverso l'implementazione dell'attuale sistema di riabilitazione anche offrendo nuovi servizi utili al benessere dei ragazzi e delle loro famiglie. I nuovi volumi devono avere altezze contenute al fine di non occludere le visuali verso il Pratomagno.
---	--

<b>DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE E PARAMETRI EDILIZI/URBANISTICI</b>		<b>STANDARD O CESSIONI</b>
<b>NUOVA EDIFICAZIONE</b>	<b>RECUPERO EDILIZIO</b>	<b>Servizi pubblici:</b> verde, parcheggi e servizi di interesse comune: : <b>988,00 mq</b> (art.5 DM 1444/68);  Il corrispettivo del valore delle aree e i costi della realizzazione dei servizi pubblici
SE SA	- ST: 4.497,10 mq;	

**PO – piano operativo**

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il ..... 2022

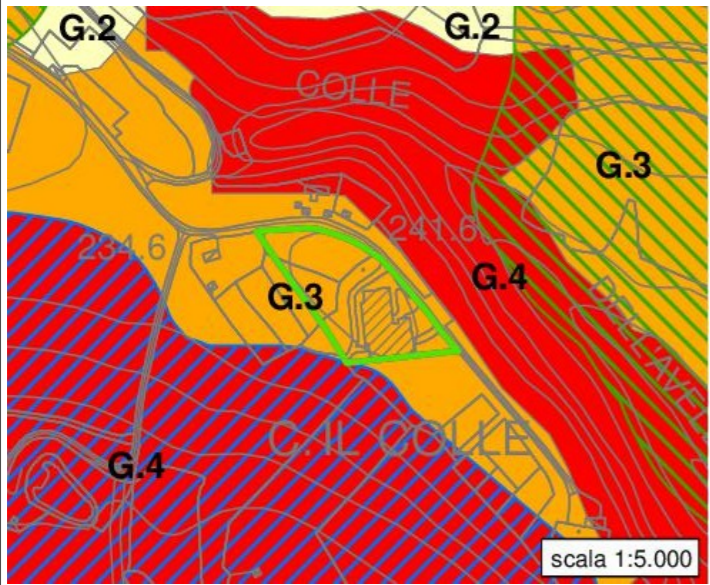
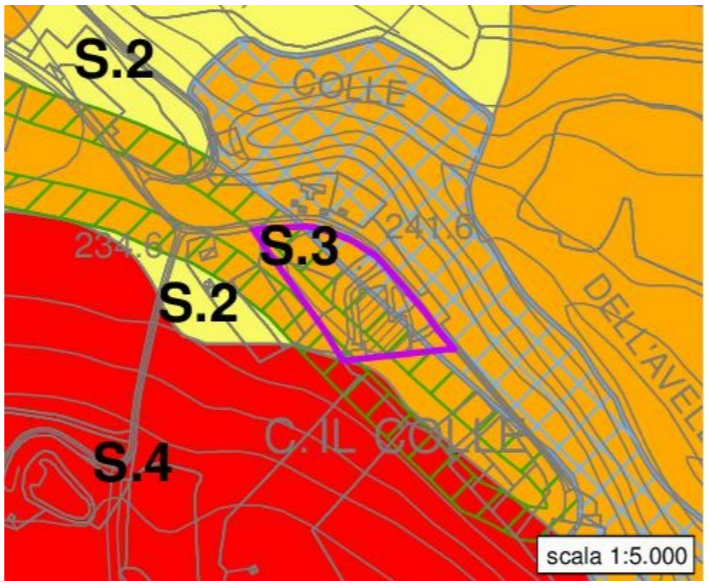

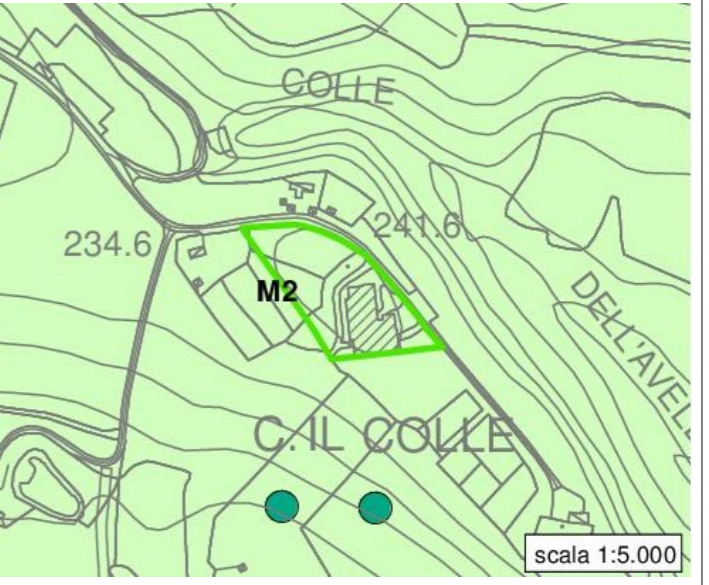
<p>H max</p>	<p>- SF: 4.497,10 mq (Direzionale e servizi privati);</p> <p>- SE: <b>1.235,00</b> mq (Direzionale e servizi privati - destinazione socio- sanitaria) di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SE 1.000,00 mq (Edificio principale). L'edificio potrà essere utilizzato oltre che per l'implementazione dell'attuale sistema di riabilitazione anche per ospitare le famiglie dei ragazzi disabili, in tal caso gli alloggi potranno avere una superficie minima di 60 mq. di SE). E' ammessa una sola loggia con profondità massima di 3 ml.;</li> <li>• SE 235,00 mq (Edificio secondario). E' ammessa una sola loggia con profondità massima di 3 ml.;</li> </ul> <p>- HMax:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3,50 ml (Edificio secondario);</li> <li>• 6,50 ml (Edificio principale);</li> </ul> <p>- Numero dei piani :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• n. 1 fuori terra (Edificio secondario);</li> <li>• n. 2 fuori terra (Edificio principale);</li> </ul> <p>- SA: - ;</p> <p>- Parcheggi stanziali: 1,00 mq/10 mc (L 1150/42 e smi, art. 41-sexies);</p> <p>- SP: 30% della superficie fondiaria (SF).</p>	<p>potranno essere corrisposti all' A.C., così come previsto dalla delibera della Giunta Comunale sulla Monetizzazione degli standard.</p>
--------------	---	--

<p><b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b></p> <p>- Direzionale e servizi privati - Servizi di assistenza socio-sanitaria</p>	<p><b>CLASSIFICAZIONE AI SENSI DEL DM 1444/1968</b></p> <p>- Zona territoriale omogenea "E" - Aree con funzioni non agricole in territorio rurale (art. 64 L.R.65/2014), aree con funzione agricola.</p>
---	--

**PO – piano operativo**

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il ..... 2022

PERICOLOSITA'			
GEOLOGICA	SISMICA	IDRAULICA	VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI
			
<p><b>Pericolosità geologica elevata G.3</b> <b>PAI non classificata</b></p> <p>Gli edifici di nuova realizzazione dovranno essere realizzati alla distanza di almeno 25 m sia dalla scarpata presente a nord che dalla frana attiva presente a sud. Qualora non fosse possibile mantenere la distanza di 25 m dovranno essere realizzate opere di presidio (paratia di pali/micropali di adeguato dimensionamento progettuale) da disporsi in corrispondenza del lato a pericolosità G.4 dell'intervento per una lunghezza pari al fronte del nuovo fabbricato esposto alla possibilità di evoluzione dei fenomeni gravitativo/erosivo individuati. L'intervento di messa in sicurezza dovrà essere dimensionato in modo da non pregiudicare le condizioni di stabilità del contesto, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni</p>	<p><b>Pericolosità sismica elevata S.3.</b></p> <p>Visto che la classe di pericolosità sismica deriva dalla presenza di una zona interessata da alto contrasto di impedenza sismica e da un fattore di amplificazione &gt;1,4 la progettazione esecutiva sarà supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (punto 3.2.2 e punto 7.11.3 delle NTC 2018) basata su idonee indagini geofisiche.</p>	<p><b>Pericolosità da alluvioni non classificata</b> <b>PGRA non classificata</b></p> <p>La realizzazione dell'intervento non dovrà in alcun modo aggravare il rischio idraulico in altre aree.</p> <p>Nello specifico, si richiede di mitigare e il più possibile l'impermeabilizzazione delle aree e non aggravare il rischio idraulico mediante la realizzazione di opportuni interventi finalizzati a garantire l'invarianza idraulica.</p>	<p><b>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.</b></p> <p>Nessuna prescrizione.</p>

**PO – piano operativo**

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il ..... 2022



franosì e da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.			
<b>FATTIBILITÀ</b> - Si rimanda all'elaborato C) "Criteri di fattibilità"		<b>Prescrizioni:</b> - Si rimanda all'elaborato C) "Criteri di fattibilità"	

<p><b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b></p> <p>L'area NON risulta sottoposta a tutela ambientale e paesaggistica ai sensi del D. Lgs 42/2004.</p> <p>Tuttavia in sede di conferenza di copianificazione dell'intervento di ampliamento della Residenza Sanitaria per Disabili di Boncioli, la Regione Toscana ha comunque messo in evidenza la vicinanza al perimetro di applicazione del DM 30 luglio 1974 – GU 286 del 2 novembre 1974 – 286-1974b "Area panoramica verso la media valle dell'Arno e verso il Pratomagno nel Comune di Rignano sull'Arno" (tipologia art. 136 D.Lgs. 42/2004: c – d), chiedendo che le trasformazioni si misurassero con le relative prescrizioni.</p> <p><b>ALTRI VINCOLI</b></p> <p>L'area risulta sottoposta alle seguenti discipline di tutela ex lege</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vincolo idrogeologico</b> (R.D.L. n. 326/1923)</li> <li>- <b>Area di rispetto degli impianti di depurazione</b> (Delibera interministeriale 04/02/1977)</li> </ul> <p>L'area risulta sottoposta alla disciplina delle seguenti invarianti strutturali del PTCP della Città Metropolitana di Firenze (Del CP n. 1 del 10/01/2013)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale</b> (NTA – art. 10)</li> </ul>	<p><b>PRESCRIZIONI SPECIALI</b></p> <p>I nuovi edifici devono avere caratteristiche costruttive analoghe, per materiali e forme, agli edifici colonici, pertanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Volume:</b> i nuovi volumi devono essere semplici con prevalenza dei pieni sui vuoti, privi di pilastri a vista. L'involucro edilizio deve essere adatto a contenere i consumi energetici;</li> <li>- <b>Orientamento:</b> i nuovi edifici possono modificare l'orientamento previsto nella sezione B della presente scheda, a condizione che sia accertata una migliore esposizione degli edifici all'irraggiamento solare;</li> <li>- <b>Altezza:</b> l'altezza fuori terra di entrambi gli edifici deve essere misurata a partire dal piede della scarpata dell'attuale piano di campagna, così come modificato in fase di costruzione dell'edificio da demolire;</li> <li>- <b>Facciate:</b> 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, sono ammessi piccoli aggetti in cotto o in ferro e vetro con una profondità massima di 1,50 m. a protezione dei soli accessi, non sono ammessi impianti di qualsiasi genere sulle facciate, salvo le canalizzazioni in rame per le acque provenienti dalle coperture;</li> <li>- <b>Coperture:</b> 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; non sono ammessi sulla copertura serbatoi di qualsiasi genere;</li> <li>- <b>Aree di pertinenza</b> (art. 85 delle NTA): le aree di pertinenza sono realizzate con lastre di pietra su fondo non cementato e prive di marciapiede, l'effetto da raggiungere deve essere quello delle vecchie aie; inserimento di alberi di alto fusto di specie autoctone (si veda punto successivo) a foglia caduca per il raffrescamento estivo degli edifici;</li> <li>- <b>Illuminazione:</b> 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";</li> </ul>
--	---

**PO – piano operativo**

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il ..... 2022

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Acque superficiali:</b> devono essere conservate in vasche di accumulo interrate per gli usi non potabili, quale irrigazioni etc;</li> <li>- <b>Acque reflue:</b> devono essere opportunamente convogliate nel vicino depuratore biologico;</li> <li>- <b>Recinzioni:</b> nessuna, in quanto i nuovi edifici ricadono in una vasta area interamente destinata alla funzione socio-sanitaria; nel caso risultasse necessario installare una recinzione deve essere conforme all'art. 86 delle NTA;</li> <li>- <b>Prestazione energetica globale:</b> dovranno essere usati materiali ecosostenibili e si dovrà raggiungere almeno la classe di efficienza energetica globale A1;</li> <li>- <b>Verde:</b> La realizzazione dei nuovi interventi deve prevedere specifiche misure per evitare interferenze con l'ecosistema della copertura boscata a <i>Querceto mesotermofilo di roverella a Rosa sempervirens</i> che, anche se ampiamente diffuso sul territorio comunale, riveste un alto valore naturalistico e un importante ruolo nell'ambito delle reti di connettività ecologica a scala provinciale e per evitare l'inserimento/implementazione di elementi di frammentazione lungo le fasce di ecotono al limite delle aree agricole di connessione secondaria. Inoltre nella pertinenza edilizia si dovranno mettere a dimora alberi di alto fusto e siepi di arbusti di specie autoctone e/o tipiche del contesto (si veda a tal proposito l'allegato "A" alla L.R.39/2000 "Elenco degli alberi e arbusti costituenti la vegetazione forestale della Toscana"). Tale equipaggiamento arboreo deve essere curato da tecnico abilitato che dovrà individuare prioritariamente le connessioni ecologiche e dimostrare come esse siano tutelate e rafforzate dai nuovi interventi arborei.</li> <li>- <b>Progetto:</b> il progetto deve contenere, oltre ai documenti di rito: <ul style="list-style-type: none"> <li>• il rilievo di tutte le sistemazioni delle aree di pertinenza, compresa l'individuazione delle specie arboree esistenti,</li> <li>• le sezioni ambientali,</li> <li>• i render, che dovranno essere confrontati con quelli allegati alla presente scheda per un confronto.</li> </ul> </li> <li>- Il progetto deve rispettare le indicazioni del comma 4 dell'art.10 "Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale" delle N.T.A. del PTCP, del comma 2.2 dell'art. 47 della disciplina del PS e del comma 6 dell'art. 47 delle NTA del PO.</li> </ul>
--	---

<b>SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI</b>	
Preliminare valutazione di sostenibilità: Circa la metà dell'area è interessata dalla fascia di rispetto dal depuratore di Boncioli il cui recapito finale è costituito dal Fosso del Colle dell'Avello. Da un punto di vista vegetazionale prevalgono le superfici a seminativo e a colture erbacee; nella porzione settentrionale il	

versante che degrada verso il Fosso del Colle dell'Avello (tributario del Fosso di Ricciofani, affluente dell'Arno) vede la presenza della copertura boscata a *Querceto mesotermofilo di roverella a Rosa sempervirens* che, anche se ampiamente diffuso sul territorio comunale, riveste un alto valore naturalistico e un importante ruolo nell'ambito delle reti di connettività ecologica a scala provinciale. La realizzazione degli interventi deve prevedere specifiche misure per evitare interferenze con tale ecosistema e per evitare l'inserimento/implementazione di elementi di frammentazione lungo le fasce di ecotono al limite delle aree agricole di connessione secondaria.

La zona è servita da viabilità e risulta classificata in zona acustica II (Aree prevalentemente residenziali). Le aree riconducibili al Centro Terapeutico Europeo esistente e di previsione (Il Colle) sono stati individuati quali Ricettori sensibili n. 8 come si evince dall'estratto cartografico di seguito riportato. Da verificare la disponibilità idrica in relazione all'incremento del fabbisogno.

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

- Permesso di costruire convenzionato – PdC

#### **DISCIPLINA DELL'AREA FINO ALLA SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE**

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

- costruzioni esistenti: sugli edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- aree di pertinenza: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del PO (Art. 85 delle NTA).
- destinazioni d'uso in atto: sono ammesse fino all'attuazione delle trasformazioni della presente scheda.

#### **DISCIPLINA DELL'AREA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO**

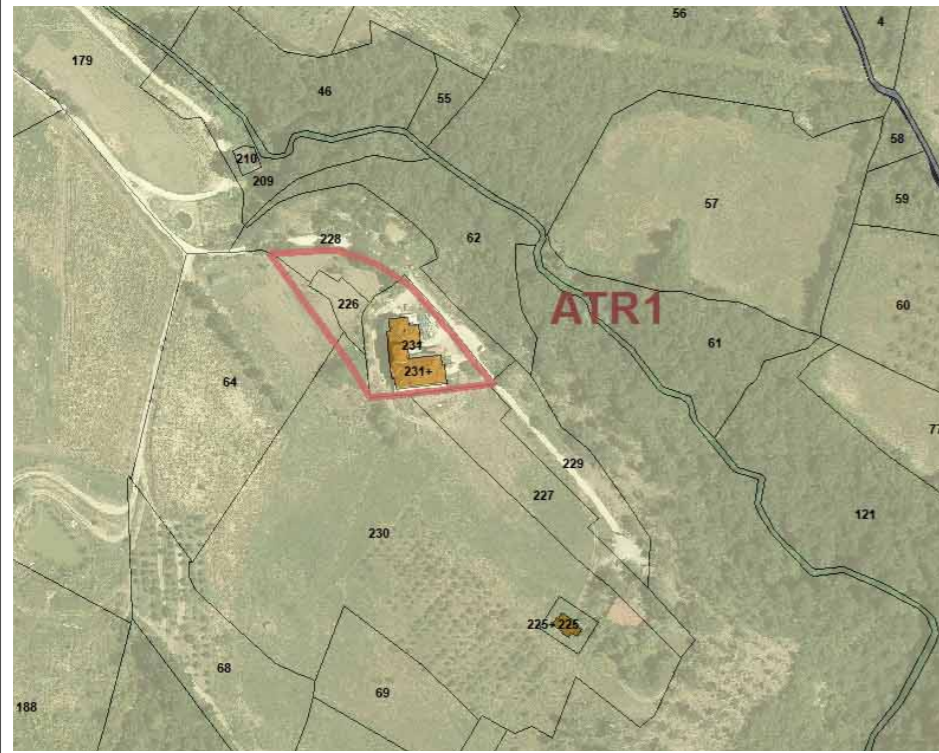
- Aree di pertinenza;
- Area con funzione non agricola (DIR)

#### **PO – piano operativo**

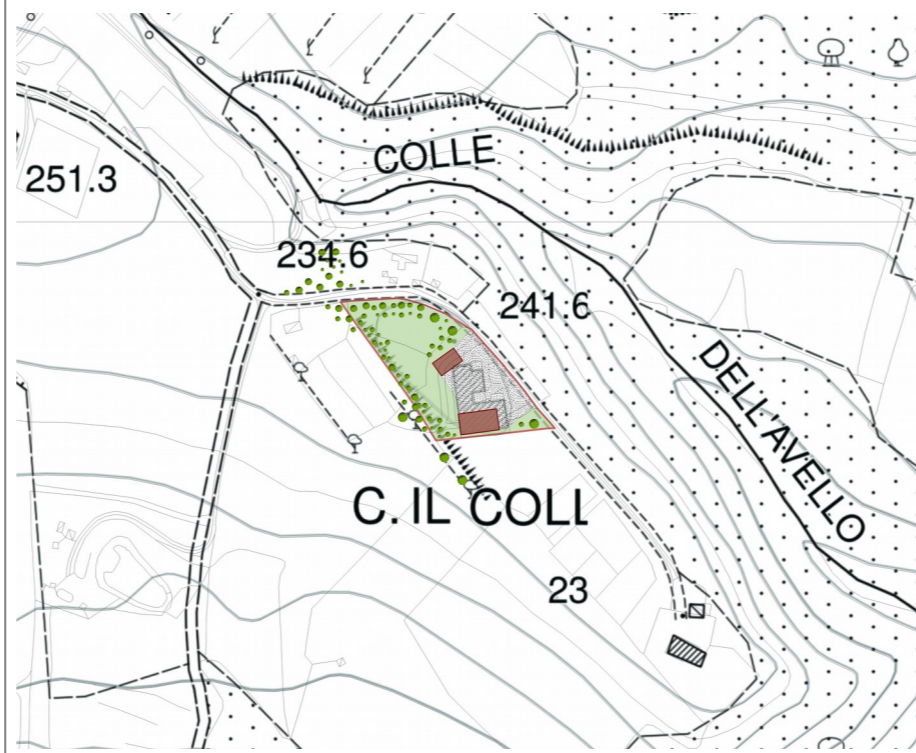
Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il ..... 2022

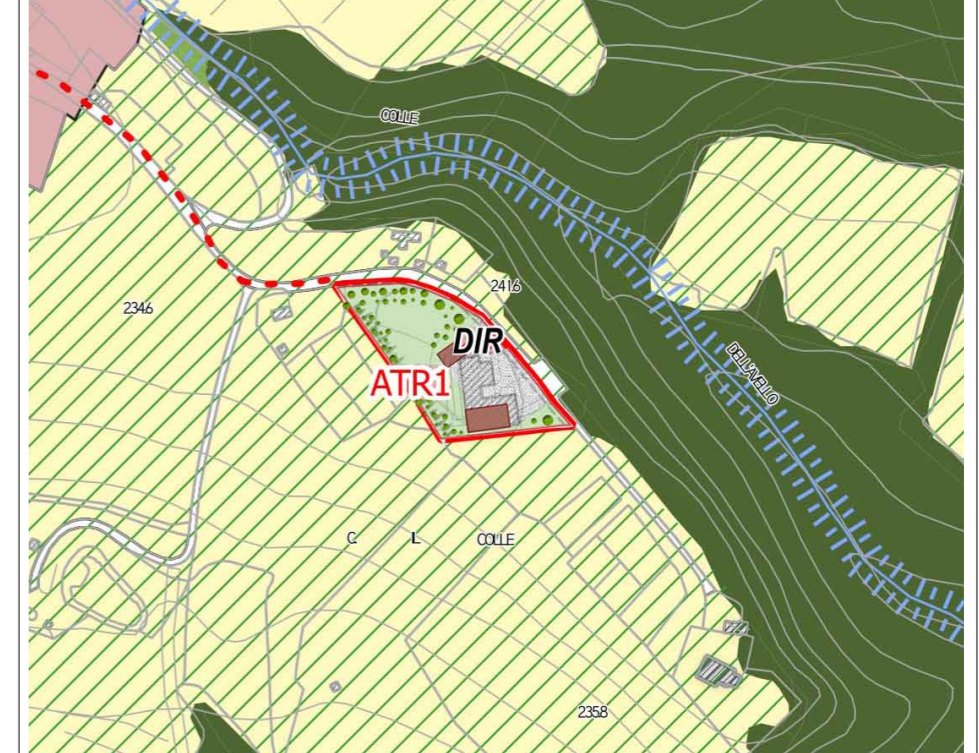
SEZIONE - B - PRESCRITTIVA - "Nuovo assetto insediativo"



Ubicazione (Foglio catastale n. 19)



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 della corte interna

Render 2: vista d'insieme

Render

**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