

TERRITORIO RURALE	UTOE N° 2 Rignano	SCHEDE NORMA - Area ATR2 "Trasformazione degli insediamenti incongrui" "Pagnana"
--------------------------	---------------------------------	---

SEZIONE - A – PRESCRITTIVA - "Disciplina e fattibilità"

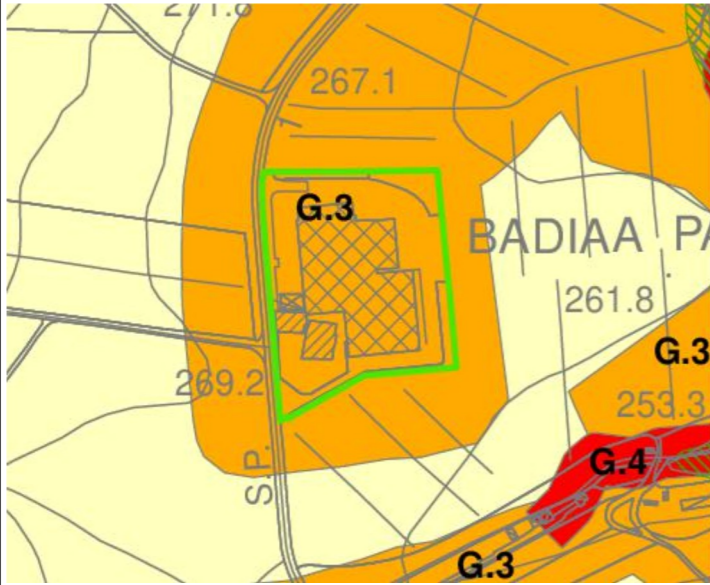
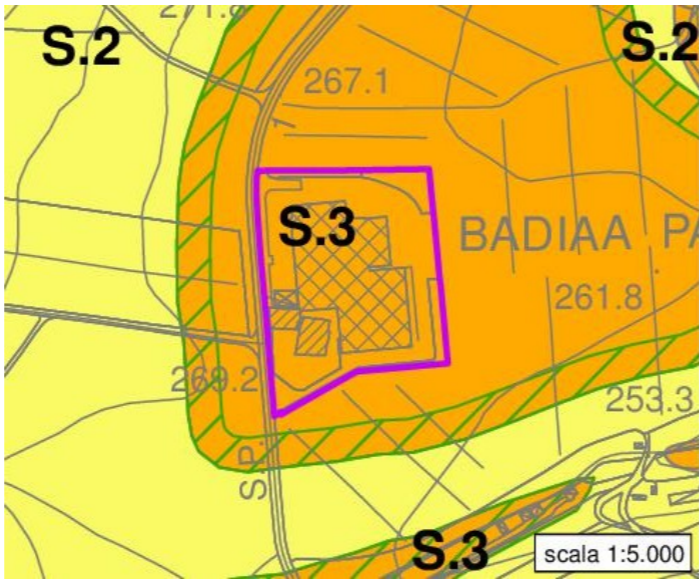
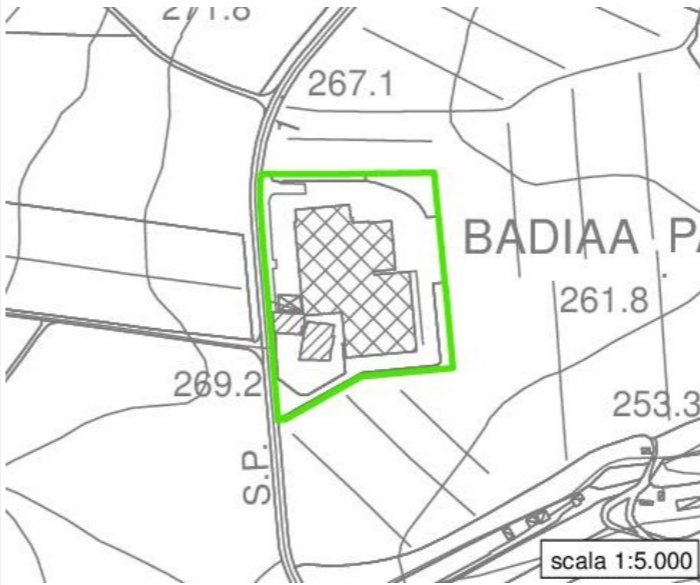
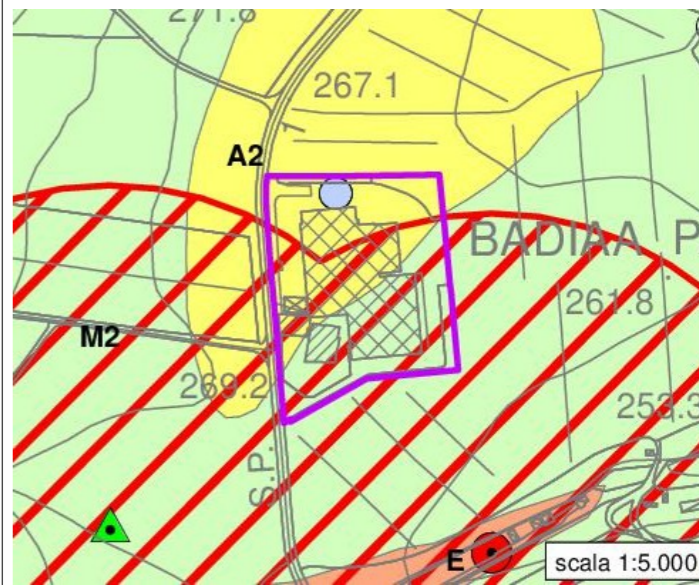
QUANTITA' PRELEVATE DALLE DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DEL PIANO STRUTTURALE	QUANTITA' ASSENTITE IN CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE SE = 4.700,0 mq Direzionale e servizi privati/Turistico-ricettivo (Previsioni subordinate a conferenza di copianificazione – LR 65/2014 art 25, Art. 64 c.8)
---	---

<p>DESCRIZIONE DELL'AREA</p> <p>Il complesso insediativo, cosiddetto di Badia a Pagnana, un tempo parte integrante del sistema agricolo di cui la vicina Fattoria di Pagnana rappresentava il centro ordinatore e organizzatore del sistema agricolo mezzadrile, è articolato in un nucleo originario di impianto storico (casa colonica) e in un nucleo di recente formazione (nucleo produttivo). Il complesso insediativo è situato in prossimità del Botro di Ricciofani o Fosso di Pagnana lungo la SP 90 "Torri – Volognano – Rosano" nel Sub-ambito di paesaggio di "Media collina di matrice mezzadrile, a prevalente carattere agricolo, con forte densità di impronte storico-culturali e alta qualità paesaggistica".</p> <p>QUANTITA' ESISTENTI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nucleo originario (Casa Colonica) SE pari a circa 1.340,00 mq.; - Il nucleo produttivo di recente formazione SE pari a circa 3.970,00 mq. <p>Le suddette quantità dovranno essere certificate in sede di progetto unitario convenzionato (PUC)</p>	<p>OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE:</p> <p>Gli ex immobili agricoli di Pagnana ospitano attualmente un'attività manifatturiera per la produzione di arredi interni per treni. Tale attività si colloca in un ambito ad elevata qualità paesaggistica e per questo risulta in forte contrasto con le destinazioni d'uso proprie del territorio rurale, con la fragile infrastruttura viaria (storica e paesaggistica), con le visuali verso il Pratomagno e con le prescrizioni della scheda di vincolo del PIT/PPR. Pertanto risulta urgente e auspicabile il trasferimento di detta attività industriale nella zona di Pian dell'Isola, dove già si svolge la gran parte dell'attività produttiva. Obiettivo delle trasformazioni è la riqualificazione dell'area attraverso una nuova funzione, più compatibile con il territorio rurale, e la ricomposizione dei volumi in modo tale che la casa colonica recuperi l'antico ruolo preminente di edificio rurale lungo strada, così come gli altri edifici presenti e caratterizzanti il paesaggio fino al Castello di Volognano.</p>
---	---

DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE E PARAMETRI EDILIZI/URBANISTICI		STANDARD O CESSIONI
NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO EDILIZIO	Servizi pubblici: verde, parcheggi e servizi di interesse comune: 3.760,00,00 mq (art.5 DM 1444/68).
SE SA	- ST: 12.823,85 mq;	

<p>H max</p>	<p>- SF: 12.823,85 mq con destinazione d'uso: Direzionale e servizi privati/Turistico-ricettivo</p> <p>- SE: 4700,00 mq di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3.400 mq di SE di nuovi edifici con destinazione d'uso: Direzionale e servizi privati/Turistico-ricettivo) - 1.300 mq recupero della ex casa colonica esistente con destinazione d'uso: Direzionale e servizi privati/Turistico-ricettivo; <p>- SA: -</p> <ul style="list-style-type: none"> • 20% della Superficie edificabile/edificata (SE) da realizzare al piano interrato anche fuori sagoma; • Tettoia pari al 5% della superficie edificabile/edificata (SE); <p>- Altezza nuovi edifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) altezza fuori terra 1.50 ml., da misurare dalla quota del piano strada SP 90; b) H Max complessiva (seminterrato e fuori terra) 7,00 ml.; <p>- Numero di piani: n. 2 seminterrati con affaccio verso la valle dell'Arno;</p> <p>- manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pergolati in ferro/legno; • volumi tecnici; <p>- Parcheggi stanziali: 1,00 mq/10 mc. (L 1150/42 e smi, art. 41-sexies);</p> <p>- SP: 25% della superficie territoriale ST.</p>	<p>Il corrispettivo del valore delle aree e i costi della realizzazione dei servizi pubblici saranno corrisposti all'Amministrazione Comunale, così come previsto dalla delibera della Giunta Comunale sulla Monetizzazione degli standard.</p>
--------------	---	---

<p>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> <p>- Direzionale e servizi privati/Turistico-ricettivo</p>	<p>CLASSIFICAZIONE AI SENSI DEL DM 1444/1968</p> <p>- Zona territoriale omogenea "E" - aree con destinazione non agricole</p>
---	--

PERICOLOSITA'			
GEOLOGICA	SISMICA	IDRAULICA	VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI
			
<p>Pericolosità geologica elevata G.3 PAI non classificata</p> <p>In fase di piano di recupero il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà approfondire in relazione alle opportune indagini fondazionali e alle puntuali valutazioni da svolgere in merito ai cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M.17.1.2018 (N.T.C.). Nel caso di sbancamenti significativi le indagini geologiche dovranno essere particolarmente approfondite.</p>	<p>Pericolosità sismica elevata S.3</p> <p>Visto che la classe di pericolosità sismica deriva da un fattore di amplificazione >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>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, mediante la realizzazione di opportuni interventi finalizzati a garantire l'invarianza idraulica.</p> <p>Data la posizione in area pianeggiante, si prescrive di valutare l'inserimento nel reticolo di scolo minore e di prevedere eventualmente vasche di accumulo, al fine di non aggravare le condizioni del reticolo esistente.</p>	<p>Vulnerabilità degli acquiferi: A2 - Falde libere presenti in materiali detritici (detriti di falda) di modeste continuità areale; 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>All'interno della zona di rispetto dei pozzi le cui acque sono destinate al consumo umano (cerchio con rigato obliquo di colore rosso) dovranno essere verificate le attività che non potranno essere svolte ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii..</p>
<p>FATTIBILITA' - Si rimanda all'elaborato C) "Criteri di fattibilità"</p>		<p>Prescrizioni: - Si rimanda all'elaborato C) "Criteri di fattibilità"</p>	

PO - piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

L'area risulta sottoposta a tutela ambientale e paesaggistica ai sensi del D. Lgs 42/2004 attraverso:

- Vincolo 286/1974/b DM 30 luglio 1974 "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);
- Vincolo "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua" (comma 1, lettera c), art. 142 D. Lgs 42/20014)

ALTRI VINCOLI

L'area risulta sottoposta alle seguenti discipline di tutela ex lege

- **Vincolo idrogeologico** (R.D.L. n. 326/1923)
- **Area di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico** (D. Lgs 152/1999)

L'area NON risulta sottoposta alla disciplina delle invariati strutturali del PTCP della Città Metropolitana di Firenze (Del CP n. 1 del 10/01/2013)

PRESCRIZIONI SPECIALI

1) Edificio colonico

- **Interventi edilizi:** sono ammessi interventi edilizi previsti dalle NTA riferiti alle classi di valore storico, culturale e architettonico assegnate al complesso colonico. Sono da demolire tutte le superfetazioni, che si sono aggiunte successivamente al 1960. L'edificio colonico dovrà essere staccato dai nuovi volumi;
- **Recinzioni:** non sono ammesse recinzioni verso la strada provinciale;
- **Pertinenza edilizia:** ricostruzione dell'antica aia (pertinenza storicizzata) in pietra fino a raggiungere le pareti dell'edificio, è vietata la realizzazione di marciapiedi intorno all'edificio;
- **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";
- **Ecoefficienza:** deve essere migliorata la classe energetica globale almeno di una classe, i pannelli fotovoltaici devono essere integrati nella copertura;

2) Nuovi edifici

- **Volumi:** i nuovi volumi seminterrati sfruttano le differenze di quota fra la strada provinciale ed il confine del lotto. L'intero edificio potrà avere un'architettura contemporanea ma prevalentemente ipogea;
- **Coperture:** il tetto piano dovrà essere verde del tipo estensivo, ciò consentirà di integrarsi nel geometrico mosaico agricolo esistente e contribuire alla eliminazione di qualsiasi impatto visivo verso la valle dell'Arno e il Pratomagno, l'unico volume emergente dovrà essere l'edificio colonico. Eventuali pannelli fotovoltaici saranno inseriti nel tetto verde cercando di limitarne l'impatto visivo;
- **Pertinenza edilizia:** dovrà essere utilizzata una pavimentazione permeabile e le parti impermeabili devono essere ridotte a quanto strettamente necessario, la eventuale piscina dovrà essere conforme alle prescrizioni dettate dalle NTA del PO (art. 87 "Piscine e impianti sportivi ad uso privato");
- **Recinzioni:** si dovrà mantenere la recinzione esistente, ma con una cromia dalle tonalità tendenti alle terre di Siena, i cancelli in ferro dovranno essere arretrati dalla strada

- provinciale e devono avere un disegno semplice;
- **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"*;
 - **Prestazione energetica globale:** dovranno essere usati materiali ecosostenibili e si dovrà raggiungere almeno la classe di efficienza energetica globale A1;
 - **Verde:** gli alberi di alto fusto devono essere messi a dimora nella parte più a valle del lotto in modo tale da non interferire con lo skyline del Pratomagno, possono essere inserite dei pergolati con un disegno di raccordo con le linee delle colture (vigneti) presenti sul confine. Per la suddivisione degli spazi si dovranno mettere a dimora siepi sempre verdi in luogo dei muretti e, laddove possibile, piccole scarpate inerbite al posto di muri a retta;
 - **Acque superficiali:** le acque superficiali siano convogliate in appositi serbatoi interrati per usi non potabili;
 - **Acque reflue:** tenuto conto dell'area di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico (D. Lgs 152/1999), le acque reflue, dopo la depurazione, devono essere adeguatamente convogliate fuori dalle aree di rispetto;
 - **Rifiuti:** dovrà essere progettata, unitamente al gestore, un'area attrezzata per la raccolta differenziata dei rifiuti;
 - **Reti di distribuzione:** sono vietate le linee aeree, le reti di distribuzione di qualsiasi servizio devono essere interrate;
 - **Parcheggi:** i parcheggi devono essere completamente interrati. Eventuali parcheggi in superficie devono essere realizzati con materiali permeabili (in ghiaia o in terra battuta). I parcheggi devono essere progettati con i criteri della progettazione universale per garantire un'accessibilità a tutti i fruitori.
 - **Accessibilità:** i nuovi edifici devono essere progettati con i principi della progettazione universale. E' consigliabile installare nei principali accessi una mappa tattile.
 - **Vincoli:** Costituiscono riferimento le prescrizioni e le direttive d'uso dei seguenti vincoli:
 - Vincolo 286/1974/b DM 30 luglio 1974 *"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);
 - Vincolo *"Fiumi, torrenti e corsi d'acqua"* (comma 1, lettera c), art. 142 D. Lgs 42/20014); puntualmente rilevabili nell'allegato alle NTA del PO *"Allegato 3 Applicazione delle direttive e recepimento delle prescrizioni d'uso del P.I.T/P.P.R. - schede di verifica"*, Sezione 2 cui si rimana per la verifica di conformità al PIT/PPR;
 - Il progetto deve essere coerente con i criteri e le direttive di cui al cap. 2.1.5 dello statuto

del PTCP “*Presenze non agricole nel territorio aperto e nuovi insediamenti*”;
– Il progetto deve coordinarsi per eventuali interferenze viabilistiche con la Direzione Viabilità della Città Metropolitana di Firenze.

SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Preliminare valutazione di sostenibilità:
Area già trasformata posta in un contesto agricolo. Ricade all’interno delle fasce di rispetto acquedottistico (zona di rispetto di 200 m) di un pozzo (P5) e di una sorgente (S3) a uso idropotabile in loc. Bombone per cui valgono le disposizioni di cui all’art. 94 del D.Lgs 152/06.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Piano di Recupero

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, con i contenuti, le modalità e le prescrizioni disciplinate dal Regolamento Edilizio.

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:

- edifici esistenti: sugli edifici classificati “*B – Edifici/complessi di elevato valore storico, culturale e architettonico*” e “*C – Edifici /complessi architettonici di alto valore storico, culturale e architettonico*” si applica la normativa relativa alla classe di valore disciplinata dalle NTA, sugli edifici recenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo;
- Verde privato: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del PO (Art.121)
- destinazioni d’uso: sono ammesse le destinazioni d’uso in atto fino all’attuazione delle trasformazioni della presente scheda.

DISCIPLINA DELL'AREA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

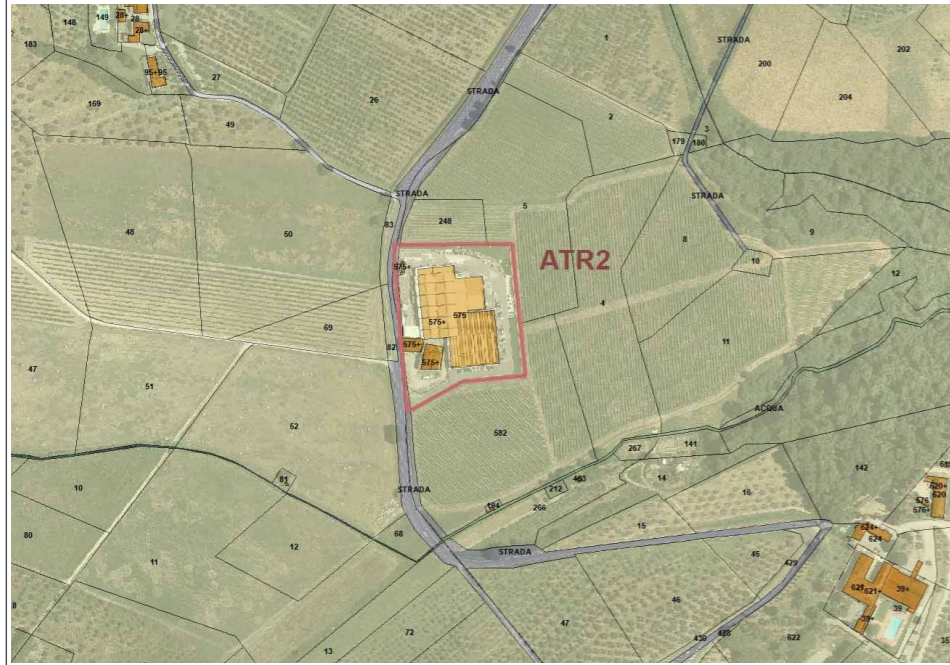
- Area con funzione non agricola (DIR)/(RIC)
- Aree di pertinenza (Art. 85 delle NTA)
- Disciplina degli edifici (B – “*Edifici/complessi di elevato valore storico, culturale e architettonico*”; C – “*Edifici /complessi architettonici di alto valore storico, culturale e architettonico*”)

PO – piano operativo

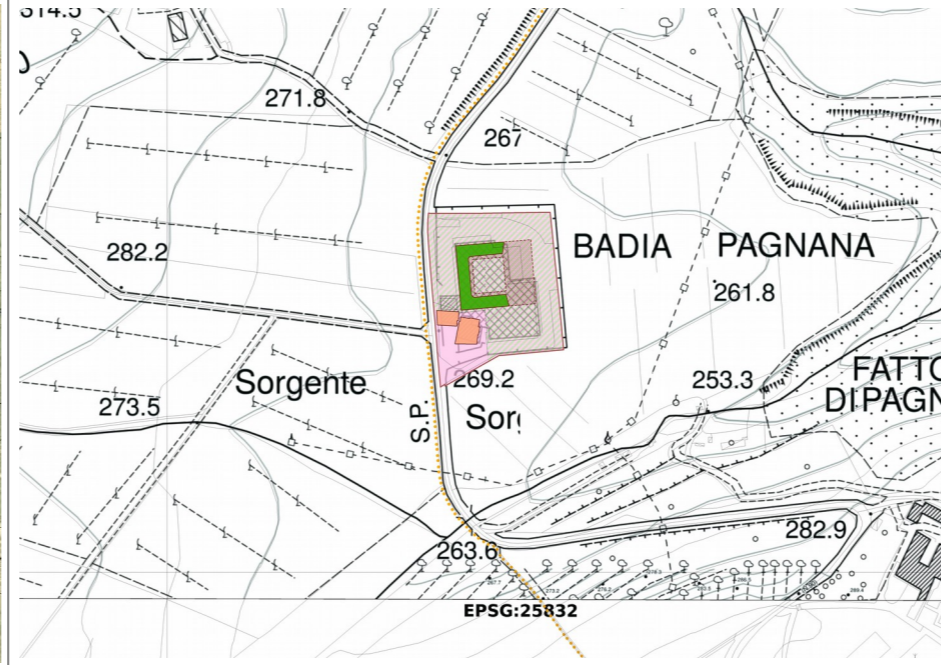
Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

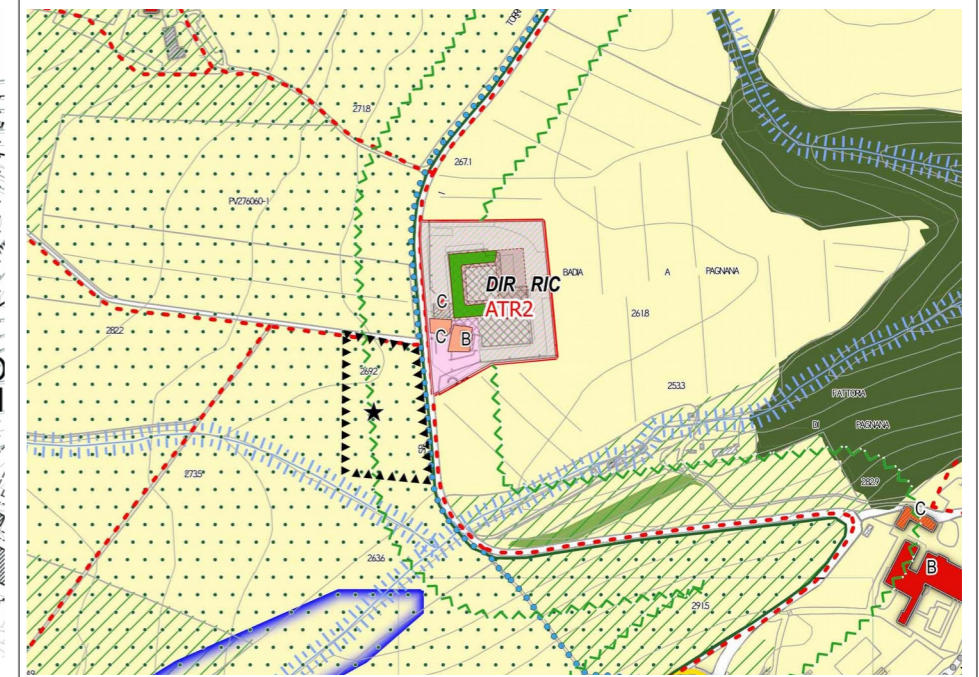
SEZIONE - B – PRESCRITTIVA – “Nuovo assetto insediativo”



1) Ubicazione (Foglio catastale n. 24, 25 e 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 dai rilievi di Casellina e Marciano

Render 2: vista da Pagnana lungo la SP 90 “Torri – Volognano – Rosano”

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