

TERRITORIO RURALE	UTOE N° 2 Rignano	SCHEDE NORMA - Area ATR3a "Trasformazione degli insediamenti congrui produttivi" "Il Pruno"
--------------------------	---------------------------------	---

SEZIONE - A – PRESCRITTIVA - "Disciplina e fattibilità"

QUANTITA' PRELEVATE DALLE DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DEL PIANO STRUTTURALE	QUANTITA' IN AMPLIAMENTO DI SERVIZI ESISTENTI SE = 1.000,00 mq Turistico-ricettivo
---	--

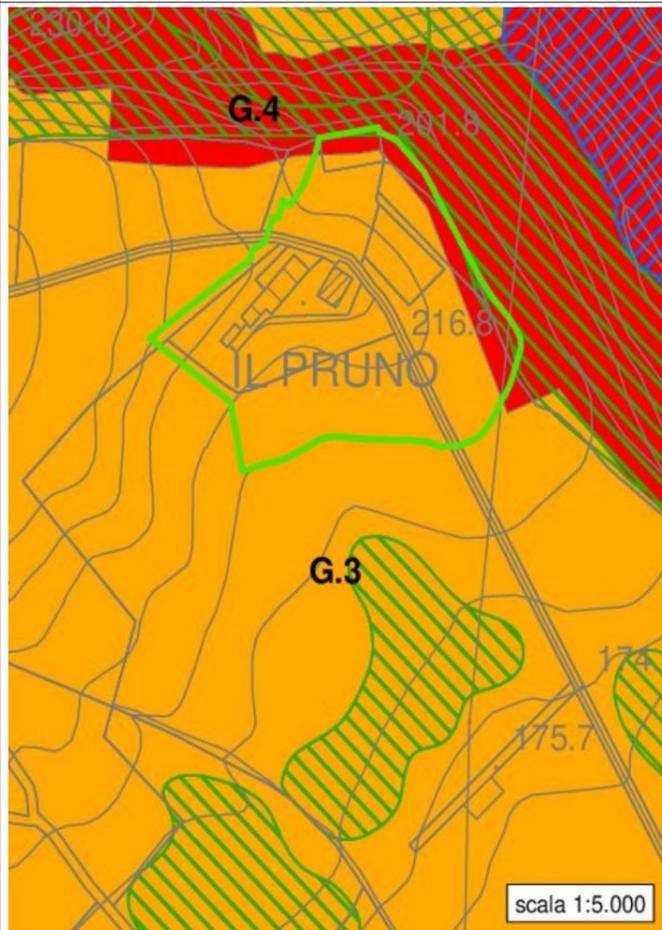
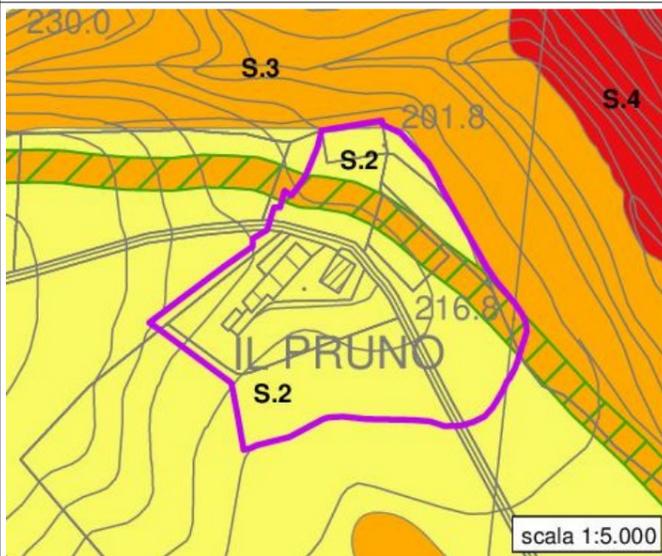
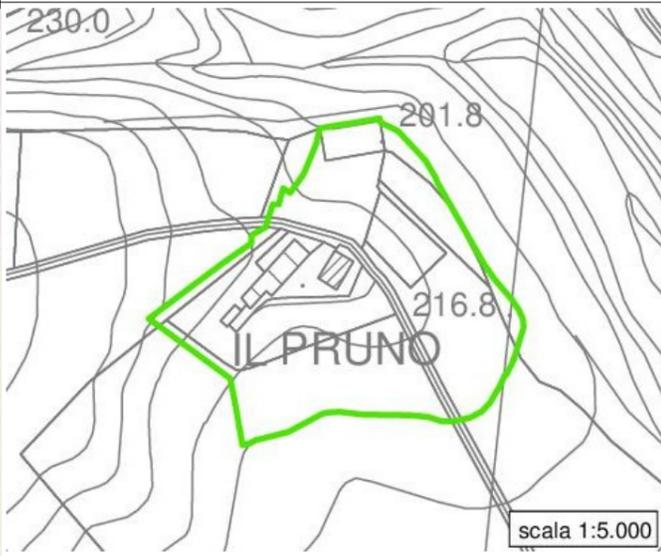
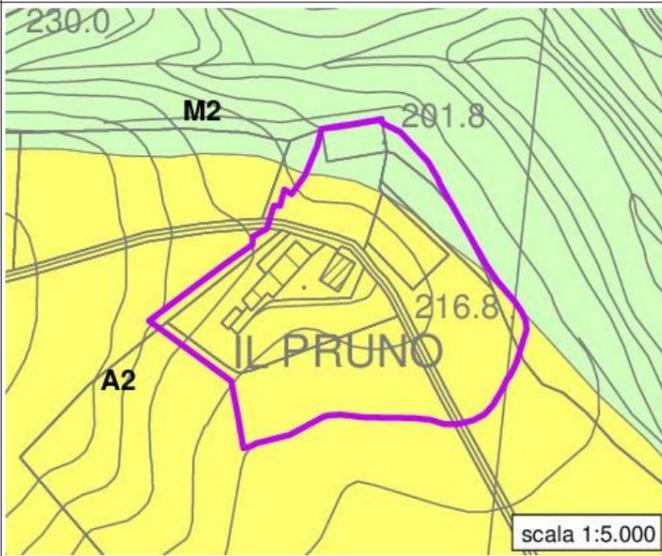
<p>DESCRIZIONE DELL'AREA</p> <p>Il complesso rurale denominato <i>Il Pruno</i> è stato oggetto di recentissimi interventi di natura urbanistico edilizia (vedi nota 1) volti alla trasformazione degli edifici esistenti (conservativi e trasformativi) nella struttura turistico ricettiva ora denominata "Golf Club 37" e dalla primavera del 2019 già operativa come tale.</p> <p>L'insediamento è inserito a mezzacosta nelle aree collinari che il Piano strutturale definisce come "Basse colline di San Martino - Paesaggio a dominante agricola con presenza di forme insediative storiche e recenti", raggiungibile attraverso la strada vicinale che da Poggio Chierici sale fino a Case Verrazzano. Al contempo è situato nelle vicinanze del Fosso di Verrazzano separato da questo da versanti ripidi e da folta vegetazione boscata. Il paesaggio circostante è caratterizzato da gli usi agricoli che presentano una maggiore presenza di seminativi e una più ridotta consistenza delle formazioni boschive, solcato da piccoli corsi d'acqua che segnano con la loro vegetazione ripariale il paesaggio secondo le direttrici di scolo ovest-est.</p> <p>Nota 1) A seguito della variante al RU (adozione Del CC n. 41 del 29/10/2015 – approvazione Del CC n. 19 del 28/04/2016), anticipatrice degli obiettivi strategici del Piano strutturale, sono stati eseguiti i seguenti interventi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Intervento sulla casa colonica: Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, da Residenza rurale a Turistico ricettivo; 2) Intervento sui capannoni agricoli: Sostituzione edilizia di un ex annesso agricolo per destinazione Turistico ricettiva. 	<p>OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE:</p> <p>La destinazione turistico ricettiva è in fase di completamento attraverso un progetto di recupero degli immobili che compongono il nucleo rurale il Pruno. Il potenziamento dell'attività turistico ricettiva, con ulteriori servizi di supporto, consente da una parte di elevare lo standard di qualità dell'accoglienza, e dall'altra di incrementare l'uso degli spazi da destinare alle attività pubbliche o di pubblica utilità attraverso l'uso per la Pubblica Amministrazione del futuro auditorium.</p> <p>I nuovi volumi dovranno essere interrati, mentre l' ampliamento del volume esistente avente tetto piano deve garantire la omogeneizzazione con l'edificio avente tetto inclinato.</p> <p>L'intervento dunque è finalizzato al consolidamento dell'attività turistico-ricettiva attraverso la introduzione di superfici da destinare a servizi quali una nuova sala convegni /auditorium da realizzarsi al di sotto del parcheggio previsto immediatamente al di là della strada vicinale; una nuova SPA da realizzarsi interrata al termine del sistema edilizio caratterizza dalle torrette; l'incremento dei posti letto da realizzarsi in parte attraverso ampliamenti volumetrici e in parte attraverso migliori utilizzazioni delle superfici; il miglioramento dell'offerta attraverso la realizzazione di una tettoia per i servizi di ristorazione già in essere nelle ex casa colonica.</p>
--	--

DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE E PARAMETRI EDILIZI/URBANISTICI		STANDARD O CESSIONI
NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO EDILIZIO	<p>Servizi pubblici: verde, parcheggi e servizi di interesse comune: 800,00 mq (art.5 DM 1444/68).</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>- ST: 27.702,45 mq - SF: 27.702,45 mq (Turistico-ricettivo)</p> <p>- SE: 1.000,00 mq (Turistico-ricettivo) di cui: - 220,00 mq per ampliamenti di edificio esistente (sopraelevazione) - 500,00 mq per auditorium di nuova edificazione (seminterrato); - 200,00 mq per SPA di nuova edificazione (seminterrato) - 80,00 mq per tettoia al piano terra della casa colonica;</p> <p>- SA: -</p> <p>- manufatti privi di rilevanza edilizia: pergolato in legno a copertura del parcheggio;</p> <p>- H max: • l'ampliamento non dovrà superare l'attuale altezza dell'edificio ex annesso • tettoia 2,50 ml;</p> <p>- Numero di piani: n. 1 seminterrato;</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>SE SA Hmax</p>	
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE		CLASSIFICAZIONE AI SENSI DEL DM 1444/1968
- Turistico-ricettivo		- Zona territoriale omogenea "E"

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

PERICOLOSITA'			
GEOLOGICA	SISMICA	IDRAULICA	VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI
			
<p>Pericolosità geologica elevata G.3 e molto elevata G.4 PAI pericolosità elevata P3a</p> <p>Nella porzione ricadente in pericolosità molto elevata potranno essere eseguite solamente sistemazioni a verde. 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, 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.</p> <p>Situato in condizioni di alto morfologico rispetto al reticolo drenante, si prescrive la realizzazione di vasche di accumulo, tubazioni dotate di bocca tarata, se con la portata di progetto delle acque meteoriche, il</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>Vista la possibilità di realizzare nuovi volumi interrati dovrà essere attentamente valutata la fattibilità e l'interferenza con l'eventuale circolazione idrica di sottosuolo attraverso</p>

PO - piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

<p>Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione geologica dei volumi interrati andando ad indagare le condizioni per la fattibilità dell'intervento attraverso idonee indagini geognostiche. Gli edifici di nuova realizzazione dovranno essere realizzati alla distanza di almeno 25 m dalla scarpata. 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 del fenomeno erosivo individuato. 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 della scarpata e da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. 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.). Dovranno essere rispettate le norme di cui agli artt. 9 e 11 della Disciplina del Piano di bacino del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, stralcio assetto idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (PAI).</p>		<p>convogliamento comporta un rischio maggiore rispetto alla situazione attuale. Ciò comporta il rilievo e la verifica del sistema delle portate meteoriche allo stato attuale.</p>	<p>uno studio idrogeologico che dovrà comprendere anche l'installazione di almeno un piezometro del tipo a tubo aperto per la valutazione della eventuale presenza e profondità della superficie piezometrica.</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 risulta sottoposta a tutela ambientale e paesaggistica ai sensi del D. Lgs 42/2004 attraverso: - Vincolo "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento" (comma 1, lettera g), art. 142 D. Lgs 42/2004)</p>	<p>PRESCRIZIONI SPECIALI</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Ampliamento edificio esistente</u> <p>- l'ampliamento è finalizzato a ricomporre i volumi dell'edificio oggetto di sostituzione edilizia, al fine di ricostituire i caratteri rurali: predominanza dei pieni sui vuoti, regolarità delle coperture, che dovranno essere tutte a falde inclinate in coppi e tegole, logge al posto di terrazze a sbalzo, etc.;</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Auditorium e SPA</u> <p>- l'auditorium è realizzato al di sotto dell'attuale parcheggio, le parti seminterrate visibili saranno preferibilmente provviste di grandi aperture vetrate, in modo tale da non avere nessun impatto visivo. Anche l'edificio seminterrato della SPA deve avere superfici vetrate nei punti in cui è visibile. Questi due manufatti saranno caratterizzati da un'architettura contemporanea, in contrapposizione all'insieme del nucleo ex colonico che deve mantenere invece i caratteri dell'architettura rurale.</p> <p>- Pertinenze: le pertinenze saranno pavimentate analogamente all'esistente, ma dovranno essere permeabili;</p> <p>- Verde: Il progetto deve prevedere il recupero della vecchia trama agraria, riportando intorno all'insediamento del Pruno una oliveta a sesto di impianto che degrada verso valle, rispettando e/o riproducendo i sistemi di regimazione idraulico-agraria dei terreni che hanno caratterizzato il Pruno fino agli anni '70, quali i ciglionamenti, i terrazzamenti, oppure più semplicemente fogne e scoline etc. Questi ultimi interventi avranno un duplice effetto: recuperare il paesaggio agrario, attraverso la ricomposizione di un tradizionale mosaico, contenere i rischi idrogeologici, attraverso il corretto deflusso delle acque in eccesso e la diminuzione dei tempi di corrivazione delle acque superficiali. Inoltre dovranno essere ricreate le fasce ecotonali. A tal fine deve essere presentata, unitamente al progetto, una relazione agronomico-forestale e paesaggistica a firma di tecnici abilitati in tali discipline;</p> <p>- Illuminazione: l'intera pertinenza dovrà essere illuminata con luci a risparmio energetico e</p>
<p>ALTRI VINCOLI L'area risulta sottoposta alle seguenti discipline di tutela ex lege - Vincolo idrogeologico (R.D.L. n. 326/1923) - Fascia di rispetto degli elettrodotti (Dpa - Distanza di prima approssimazione) (D.M. 29.05.2008 - G.U. n. 156 del 05.07.2008)</p> <p>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)</p>	

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;

- **Parcheggi:** salvo i parcheggi a copertura dell'auditorium, i nuovi parcheggi di cui alla presente scheda devono essere realizzati con materiali permeabili (ghiaia e simili).

- **Vincoli:** Costituiscono riferimento le prescrizioni e le direttive d'uso dei seguenti vincoli:

- Vincolo "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento" (comma 1, lettera g), 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".

SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Si tratta di un ambiente agricolo collinare con aree boscate al margine di una zona calanchiva attraversata dal fosso di Verrazzano.
Da un punto di vista vegetazionale prevalgono le superfici a seminativo e a colture erbacee estensive; nella porzione settentrionale il versante che degrada ripido verso il Fosso di Verrazzano vede la presenza della copertura boscata a *Querceto mesotermofilo di roverella a Rosa sempervirens* che, anche se ampiamente diffuso sul territorio comunale, riveste un elevato valore naturalistico e un importante ruolo nell'ambito delle reti di connettività ecologica a scala comunale. 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. Le trasformazioni edilizie devono raccordarsi con i principali elementi identitari del contesto quali l'edificio colonico esistente, gli annessi rurali, la maglia agraria e la viabilità interpodereale tenendo conto che il complesso risale al XVIII sec come podere appartenente alla storica istituzione assistenziale dello Spedale di Santa Maria Nova di Firenze. Questo anche nelle scelte architettoniche e dei

materiali. Lungo il margine sud est l'area è interessata dalla fascia di rispetto dall'elettrodotto ad alta tensione. In mancanza di collegamento alla rete fognaria è necessario che eventuali sistemi di trattamento esistenti siano adeguati all'incremento degli abitanti equivalenti; da attuare forme di risparmio idrico e di riutilizzo di acque meno pregiate per usi non domestici.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Progetto unitario convenzionato – PUC

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

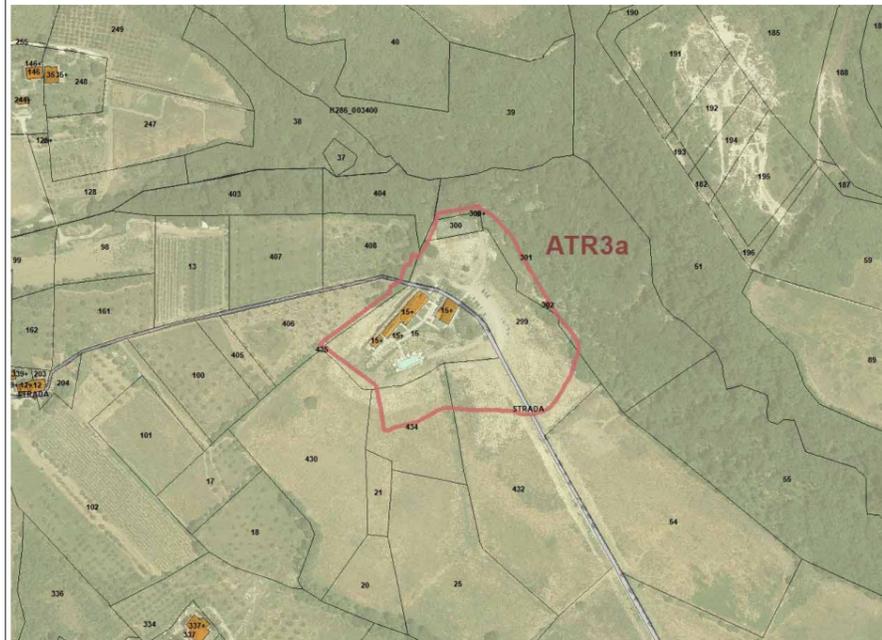
Nelle more di entrata in vigore del PUC, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sugli edifici classificati "*C – Edifici /complessi architettonici di alto valore storico, culturale e architettonico*" si applica la normativa specifica, sugli altri edifici 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.

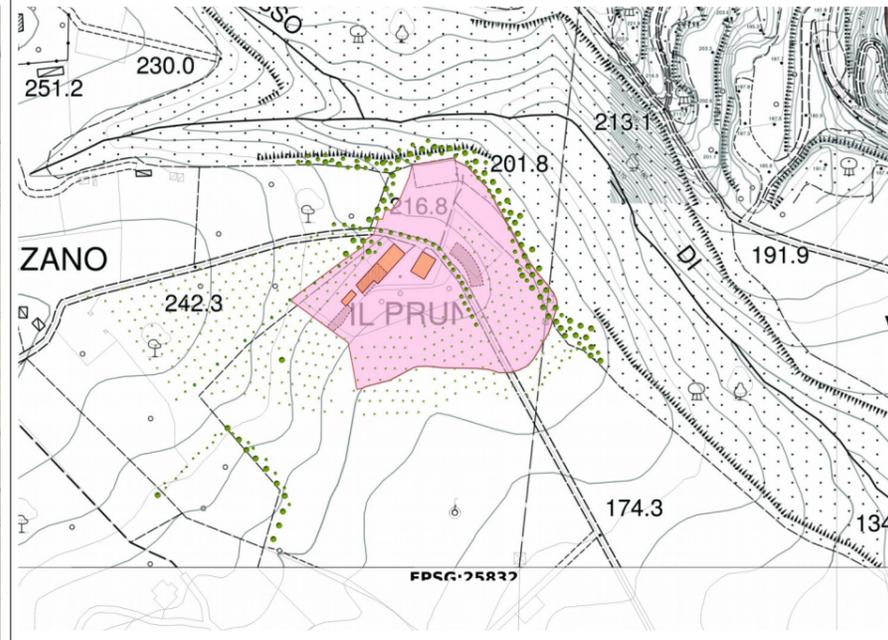
DISCIPLINA DELL'AREA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

- Area con funzione non agricola (RIC)
- Verde privato a corredo degli edifici (Vpe)
- Disciplina degli edifici "*C – Edifici /complessi architettonici di alto valore storico, culturale e architettonico*"

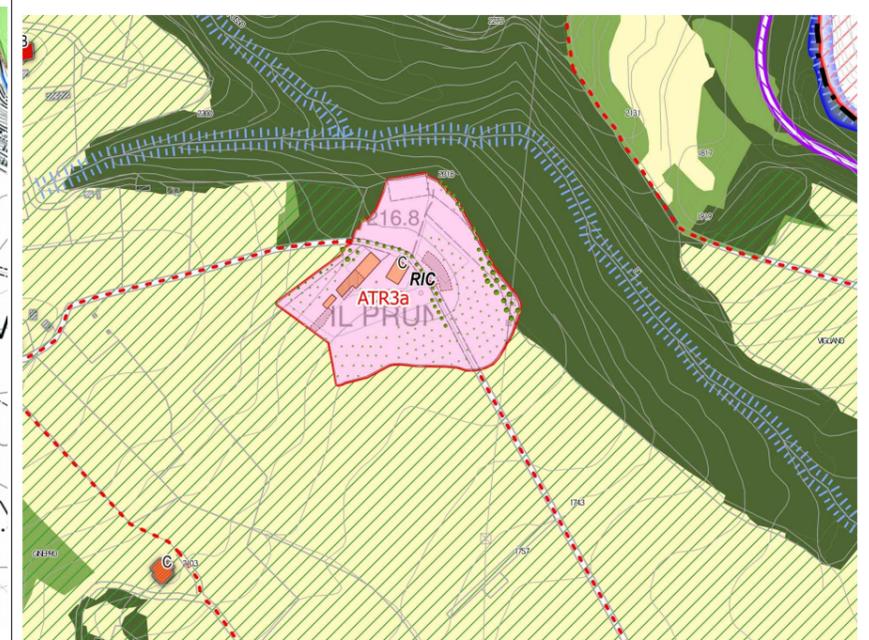
SEZIONE - B – PRESCRITTIVA – “Nuovo assetto insediativo”



1) Ubicazione (Foglio catastale n. 34 e 41)



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

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022