

TERRITORIO RURALE	UTOE N° 2	SCHEDE NORMA - Area ATR3b “Trasformazione degli insediamenti congrui produttivi” “ Campolungo ”
	Rignano	

SEZIONE - A – PRESCRITTIVA - “Disciplina e fattibilità”

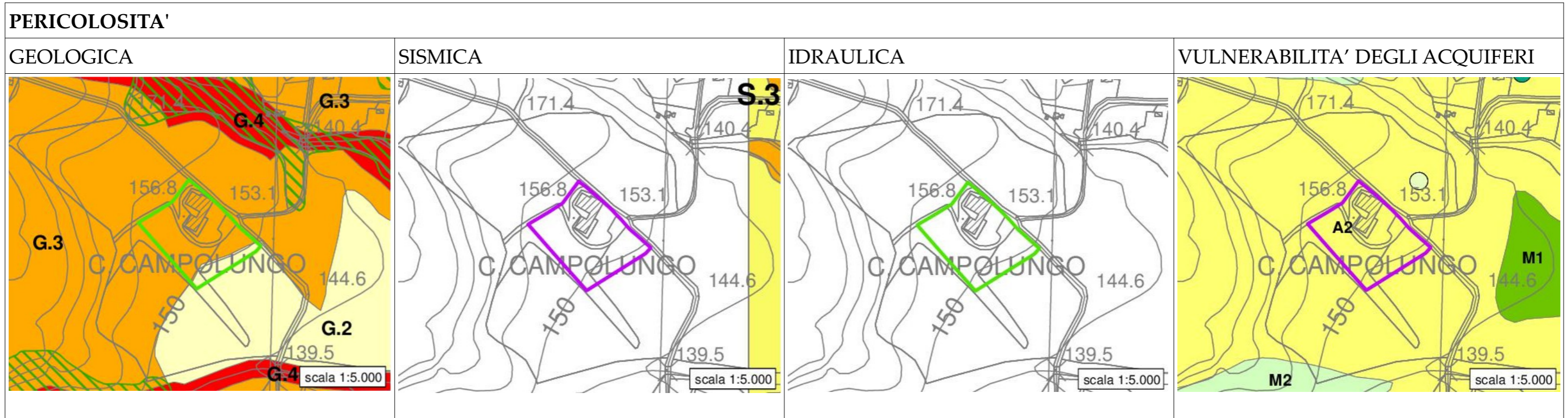
QUANTITA' PRELEVATE DALLE DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DEL PIANO STRUTTURALE	QUANTITA' IN AMPLIAMENTO DI SERVIZI ESISTENTI SE = 1.140,0 mq Turistico-ricettivo
---	---

DESCRIZIONE DELL'AREA Il complesso colonico denominato <i>Campolungo</i> , attualmente non utilizzato, è situato lungo un crinale poco accentuato, compreso tra il Fosso dell'Albiera a nord (direzione ovest-est verso l'Arno) e il Fosso di Chiarafonte a sud (direzione ovest-est verso l'Arno) che confluiscono insieme in un unico corso d'acqua immediatamente dopo Campolungo. Il complesso si caratterizza per essere parte della componente storico culturale delle basse colline di San Martino, l'area, dal punto di vista geologico, è costituita da depositi lacustri e fluvio-lacustri del Valdarno che caratterizzano sia la conformazione del suolo, con pendenze più blande e ondulate, nonché gli usi agricoli che presentano una maggiore presenza di seminativi e una più ridotta consistenza delle formazioni boschive. Il territorio è solcato da piccoli corsi d'acqua che segnano con la loro vegetazione ripariale il paesaggio secondo le direttrici di scolo ovest-est. Dal punto di vista agricolo il paesaggio è il risultato della combinazione, secondo trame miste, per dimensioni e regolarità, di colture legnose (vigneti e oliveti) e seminativi.	OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE L'intervento è finalizzato al consolidamento e ampliamento dell'attività turistico ricettiva de Il Pruno attraverso il cambio di destinazione d'uso in turistico ricettivo delle volumetrie esistenti del complesso rurale di Campolungo di circa 1050,00 mq e la ricostruzione, ai sensi dell'art. 134 della LRT 65/2014, della consistenza edilizia demolita di circa 90,00 mq. La funzione turistico-ricettiva potrà essere svolta anche nell'ambito dell'offerta tipologico-funzionale degli alloggi/suite, in tal caso gli alloggi turistici dovranno rispettare i criteri della Ristrutturazione Conservativa RC1 e comunque non potranno avere una superficie inferiore ai 60 mq di (SE). Attualmente la funzione turistico ricettiva è svolta solo nell'ex complesso colonico del Il Pruno, tale funzione, con la presente scheda, viene estesa anche al complesso colonico posto più a valle, denominato Campolungo, appartenente alla stessa proprietà del Il Pruno. Questo consente di avere un sistema di accoglienza di elevata qualità attraverso il recupero di edifici, che oggi risultano non utilizzati.
---	---

DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE E PARAMETRI EDILIZI/URBANISTICI		STANDARD O CESSIONI
NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO EDILIZIO	Servizi pubblici: verde, parcheggi e servizi di interesse comune: 912,00 mq (art.5 DM 1444/68).
SE	- ST: 7.667,64 mq	
SA H max	- SF: 7.667,64 mq (Turistico-ricettivo)	

	<ul style="list-style-type: none"> - SE: 1.140,00 mq di cui: <ul style="list-style-type: none"> - 1.050,00 - Turistico-ricettivo (le suite devono rispettare l'elevato valore storico, culturale e architettonico della Classe B); - 90,00 mq Turistico-ricettivo (ricostruzione di volumetrie demolite presenti prima del 1967) ; - SA: - - H max: esistente; - Numero di piani: esistenti; -dotazione di parcheggi stanziali: 1 parcheggio ogni due posti letto (un parcheggio è pari a mq 25); - SP: 30% della superficie fondiaria (SF) 	<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>
--	--	---

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE - Turistico-ricettivo	CLASSIFICAZIONE AI SENSI DEL DM 1444/1968 - Zona territoriale omogenea "E"
--	--



<p>Pericolosità geologica media G.2, elevata G.3. 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 cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M.17.1.2018 (N.T.C.).</p>	<p>Pericolosità sismica non classificata</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 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>Vulnerabilità degli acquiferi: A2 - Falde libere presenti in materiali detritici (detriti di falda) di modeste continuità areale.</p> <p>Prima della realizzazione dell'intervento dovrà essere valutata l'eventuale presenza di falde libere nei materiali detritici.</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 42/20014)</p>	<p>PRESCRIZIONI SPECIALI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gli interventi ammessi sono quelli della Ristrutturazione Conservativa RC1, art. 78 delle NTA, a cui si rimanda; - Strade: mantenere una corretta ed efficiente manutenzione della strada bianca di collegamento con Il Pruno, non sono consentite modifiche al tracciato; - Pertinenze: le sistemazioni esterne devono essere permeabili e con finitura in pietra locale; - Verde: le sistemazioni a verde devono rafforzare sia le colture tradizionali, come la vite maritata, sia i corridoi ecologici esistenti e contrastare l'invasione di specie alloctone. A tal fine deve essere presentata, unitamente al progetto, una relazione agronomico-forestale e paesaggistica a firma di tecnici abilitati in tali discipline; - Parcheggi: i parcheggi devono essere realizzati con materiali permeabili (ghiaia e simili) e con un sistema di verde tale da impedire la vista delle auto in sosta. - 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";
<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>	

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

	<p>- Prestazione energetica globale: dovranno essere usati materiali ecosostenibili e si dovrà migliorare almeno di due classi l'efficienza energetica globale;</p> <p>- Vincoli: Costituiscono riferimento le prescrizioni e le direttive d'uso dei seguenti vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) <p>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;</p> <p>- 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".</p>
--	---

SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Allo stato attuale è presente un fabbricato rurale con caratteri architettonici e pertinenze tipici: sono presenti tratti residui di muretti a secco a limitare porzioni di aia lastricata in pietra e, lungo i margini, alcuni individui maturi di cipresso. Si tratta di elementi da recuperare e valorizzare utilizzando materiali e tecniche tradizionali.

La colonica si colloca a una quota di circa 150 m s.l.m. su un modesto pianoro lungo i versanti dolci della collina che degradano verso il fondovalle dell'Arno. L'area risulta compresa tra 2 tributari del Fosso di Ischieto, affluente dell'Arno: il Fosso dell'Albiera a Nord e il Fosso di Chiaramonte a Sud, entrambi evidenti nel contesto agricolo a seminativo per la presenza di una densa fascia boscata dove predomina la formazione a querceto mesofilo di roverella (a Rosa sempervirens) a cui è riconosciuto un alto valore naturalistico (Nemo, 20129 e che assolve, in continuità con un'ampia area coperta da querceto termofilo di roverella con leccio e cerro (xeromorfi posta a ovest-sud ovest, il ruolo di corridoio ecologico alla scala comunale. Gli estesi campi a seminativo sono gestiti secondo logiche di miglioramento ambientale a fini faunistico-venatori orientate a specie quali la lepre e il fagiano sfruttando anche l'estensione della fascia di margine tra le aree aperte e il bosco quali zone ecotonali.

Questo mosaico tra seminativi e bosco, sia sviluppato in modo pressoché lineare lungo la rete idrografica che esteso su superfici collinari più ampie, costituisce anche elemento caratterizzante il paesaggio agricolo fruibile dalla viabilità vicinale bianca (a carreggiata stretta) che dalla zona de Il Pruno collega altri centri rurali e giunge in loc. S. Martino. Lungo lo stesso tracciato si segnala la presenza di filari isolati di viti maritate al margine di superfici ortive a uso familiare. Per questo si ritiene che le opere non debbano comportare modifiche sostanziali alla viabilità di accesso (a parte i necessari interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria per garantirne la carrabilità) e pregiudicare le visuali verso la collina e verso il fondovalle dell'Arno (qui il PS individua un varco di connessione da conservare). Sono da attuare interventi per contrastare la progressiva colonizzazione delle aree di margine e delle zone pertinenti all'edificio da parte

di specie vegetali alloctone (in particolare Ailanthus altissima).

La zona non è raggiunta da acquedotto e da fognatura quindi è necessario che in sede progettuale vengano approfondite le modalità di approvvigionamento idrico e di trattamento/gestione dei reflui. Da considerare che il Fosso di Chiaramonte presenta scorrimento superficiale durante tutto l'anno (informazione fornita da esperto locale) e che qualsiasi intervento non deve interferire con lo stato qualitativo e quantitativo del corpo d'acqua. Il vertice nord orientale dell'area di interesse presenta una minima sovrapposizione con la distanza di prima approssimazione da un elettrodotto, comunque in localizzazione distante dal fabbricato.

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 "*B – Edifici/complessi di elevato valore storico 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

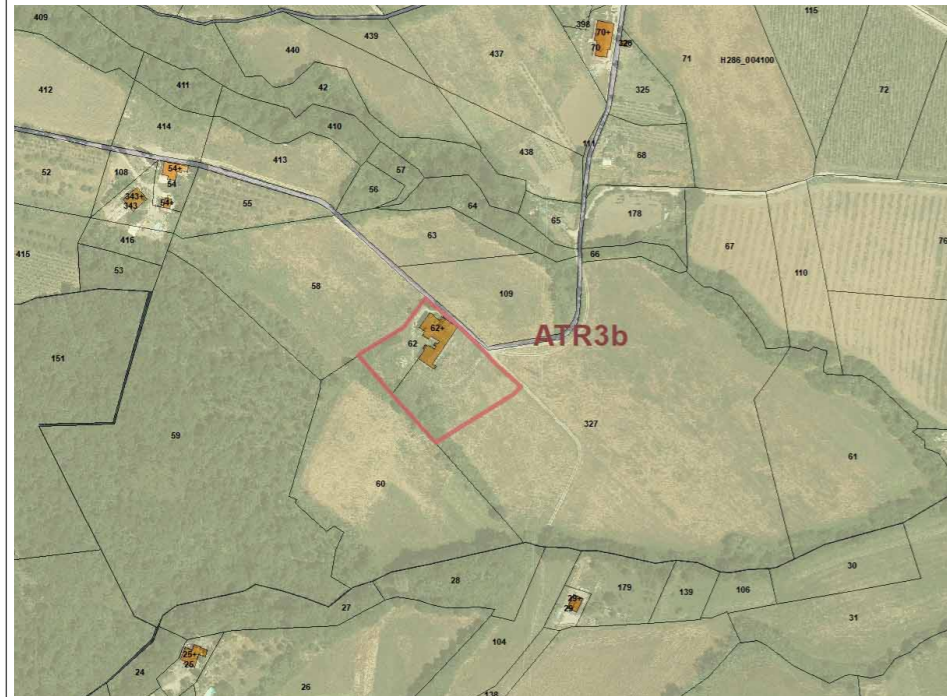
- Area con funzione non agricola (RIC)
- Verde privato a corredo degli edifici (Vpe)
- Disciplina degli edifici ("*B – Edifici/complessi di alto valore storico architettonico*");

PO – piano operativo

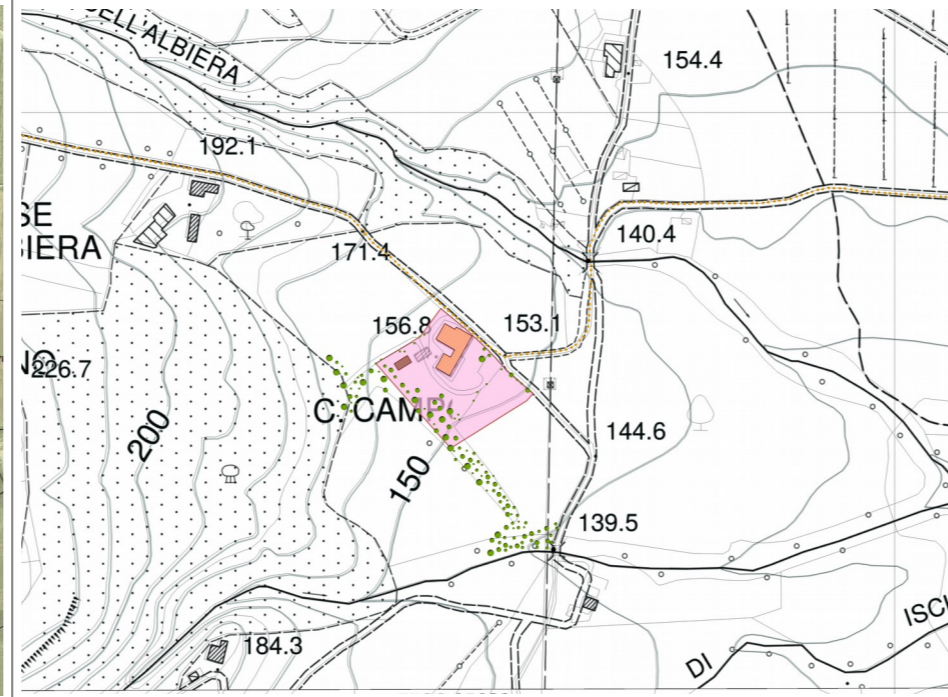
Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

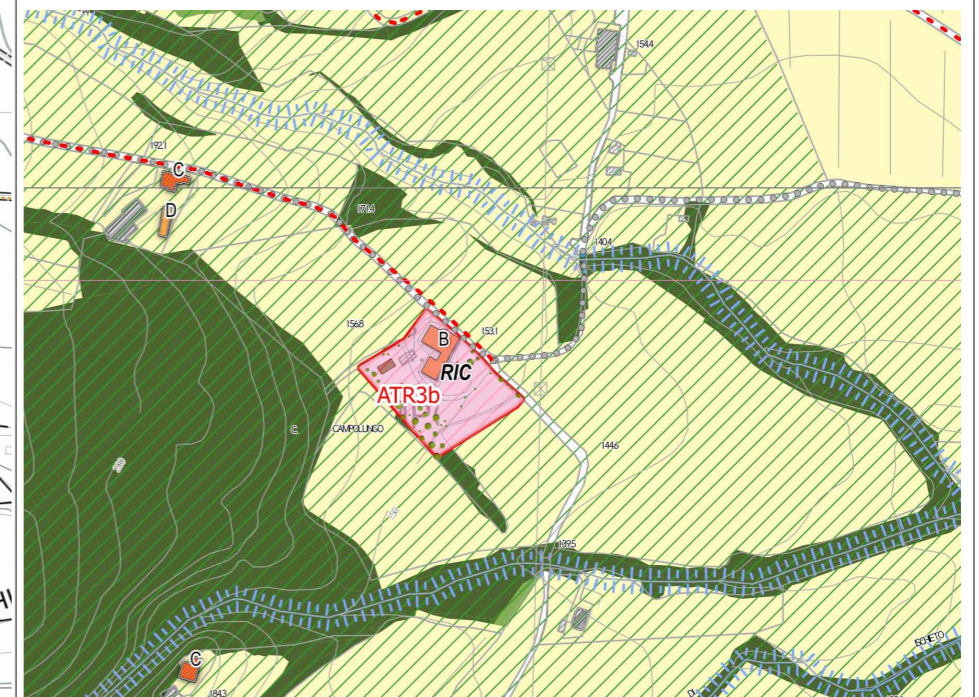
SEZIONE - B - PRESCRITTIVA - "Nuovo assetto insediativo"



1) Ubicazione (Foglio catastale n. 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