

<b>TERRITORIO RURALE</b>	UTOE N° 3  <b>Troghi - Cellai</b>	<b>SCHEDE NORMA - Area ATR10</b> "Trasformazione degli insediamenti congrui produttivi" <i>"Campeggio Il Poggetto"</i>
--------------------------	---	--

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

<b>QUANTITA' PRELEVATE DALLE DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DEL PIANO STRUTTURALE</b>	<b>QUANTITA' ASSENTITE IN AMPLIAMENTO DI SERVIZI ESISTENTI L.R. 65/2014 ART. 25</b>  Ampliamento del perimetro del campeggio, ampliamento con funzione Turistico-ricettiva di 6.300,00 mq., di cui 50 piazzole e 500 mq di (SE) di servizi.
---	---

<p><b>DESCRIZIONE DELL'AREA</b></p> <p>L'insediamento "Camping Village Il Poggetto" è sorto intorno alla metà degli anni '90 ed è posto tra la strada provinciale n. 1 "Aretina per San Donato" e l'Autostrada A1, soffrendo delle interferenze di quest'ultima in termini di riduzione della superficie destinata a campeggio, dovuta all'ampliamento della terza corsia, e degli impatti sul clima acustico. A seguito della riduzione della superficie destinata a campeggio, operata dalla Società Autostrade, si è determinata l'esigenza di anticipare la realizzazione delle piazzole previste dal Piano Strutturale approvato nel 2014, in anticipazione al Piano Operativo,</p> <p>Il campeggio dispone alla data di approvazione del presente Piano Operativo la seguente capacità ricettiva:</p> <p>a) capacità precedente alle previsioni del Piano Strutturale 2014:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 121 piazzole, di cui 90 piazzole destinate a turisti con mezzi propri, per complessivi posti letto 506;</li> <li>- 6 bungalow e 4 mini alloggi, per complessivi posti letto 38;</li> </ul> <p>pertanto l'offerta complessiva è di n. 544 posti letto.</p> <p>b) capacità in attuazione delle previsioni del Piano Strutturale 2014:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50 piazzole di cui 20 piazzole destinate a turisti con mezzi propri,</li> </ul> <p>per una offerta complessiva di n. 200 posti letto.</p> <p>Pertanto, la capacità ricettiva complessiva ammonta a 171 piazzole, più 6 bungalow e 4 mini alloggi.</p>	<p><b>OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE</b></p> <p>L'obiettivo delle trasformazioni previste dalla presente scheda è di consolidare e di ampliare una struttura ricettiva molto importante per il territorio comunale, ritenuta inoltre un servizio e un'attrezzatura di livello sopra comunale dal PTCP e dal PS.</p>
---	---

PO - piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il ..... 2022

DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE E PARAMETRI EDILIZI/URBANISTICI		STANDARD O CESSIONI
<b>NUOVA EDIFICAZIONE</b>	<b>RECUPERO EDILIZIO</b>	
<p>- ST: 113.366,60 mq.;</p> <p>- SF: 113.366,60 mq. (Turistico-ricettivo);</p> <p>- Superfici in ampliamento del campeggio <b>6.300,00</b> mq (Turistico-ricettivo), di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6.000,00 mq per 50 piazzole (già in fase di attuazione in anticipazione al PO);</li> <li>• 500,00 mq di (SE) per servizi;</li> </ul> <p>SA: -</p> <p>- H max: ml. 3,00;</p> <p>- Parcheggi stanziali: 1,00 mq/10 mc (L 1150/42 e smi, art. 41-sexies);</p> <p>- Numero di piani: n.1 fuori terra;</p> <p>- SP: 50% della superficie fondiaria (SF)</p>	<p>SE SA H max</p>	<p><b>Servizi pubblici:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verde, parcheggi e servizi di interesse comune: <b>400,00 mq</b> (art.5 DM 1444/68);</li> </ul> <p><b>Aree per la mobilità :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- percorso pedo-ciclabile: 800 mq.;</li> </ul> <p>Il corrispettivo del valore delle aree e i costi di realizzazione dei servizi pubblici saranno corrisposti all'A.C., così come previsto dalla delibera della Giunta Comunale sulla Monetizzazione degli standard.</p>
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>		<b>CLASSIFICAZIONE AI SENSI DEL DM 1444/1968</b>
- 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 media G.2, elevata G.3 e molto elevata G.4 PAI pericolosità elevata P3a e molto elevata P4</p>	<p>Pericolosità sismica media S.2, elevata S.3 e molto elevata S.4</p>	<p>Pericolosità per alluvioni rare P1, poco frequenti P2 e frequenti P3. PGRA pericolosità per alluvioni bassa P1, media P2 e alta P3.</p>	<p>Vulnerabilità degli acquiferi: A2 - Falde libere presenti in materiali detritici (detriti di falda) di modeste continuità areale; M1 - Acquiferi di modesta importanza nelle sabbie e ciottolami con interposti livelli limosi con copertura poco permeabile; arenarie fratturate; 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>Nella porzione ricadente in pericolosità molto elevata per la frana attiva (G.4) e per la scarpata attiva (G.4) 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 per ciò che</p>	<p>Nella porzione ricadente in pericolosità molto elevata potranno essere eseguite solamente sistemazioni a verde. Visto che la classe di pericolosità sismica deriva 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>La realizzazione dell'intervento non dovrà in alcun modo aggravare il rischio idraulico in altre aree. L'area di intervento si trova in situazione di alto morfologico rispetto al fosso Selceto. Si prescrive di garantire il rispetto delle distanze di sicurezza dal corso d'acqua, secondo il R.D. 25-7-1904 n. 523 - Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere</p>	<p>Nessuna prescrizione.</p>

PO - piano operativo  
Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14  
Approvato il ..... 2022

<p>concerne la frana attiva presente a sud e la scarpata attiva presente a nord.</p> <p>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.).</p> <p>Dovranno essere rispettate le norme di cui di cui agli artt. 7, 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>idrauliche delle diverse categorie, rispetto al fosso Selceto e di analizzare le condizioni di convogliamento delle meteoriche al fine di non aggravare rispetto allo stato attuale le condizioni di rischio idraulico del reticolo a cui afferisce il campeggio. In caso di aumenti di apporti meteorici, vista l'estensione dell'area si prescrive di progettare un sistema di stoccaggio delle portate, da restituire al termine dell'evento meteorico.</p> <p>Nella limitatissima porzione a nord, interessata dall'allagabilità, praticamente facente parte dell'alveo del fosso del Selceto, per Tr=30 anni si verifica un battente medio di 2.16 m, per Tr=200 anni il battente medio è 2.82 m (valori medi calcolati come statistica zonale sul perimetro di ciascuna scheda di fattibilità). In quella piccola area, nel quale non è possibile alcun intervento in quanto ricompresa nella fascia di 10 m istituita e normata dal R.D. 523/1904 la magnitudo è M3 molto severa.</p>	
<p><b>FATTIBILITA'</b> - Si rimanda all'elaborato C) "Criteri di fattibilità"</p>		<p><b>Prescrizioni:</b> - Si rimanda all'elaborato C) "Criteri di fattibilità"</p>	

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	PRESCRIZIONI SPECIALI
<p>L'area risulta sottoposta a tutela ambientale e paesaggistica ai sensi del D. Lgs 42/2004 attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vincolo 286-1974b - 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. 42/04: c – d</li> <li>- Vincolo 150-1973 - DM 7 aprile 1973 - “Zona ai lati della Strada Provinciale Aretina nel Comune di Rignano sull’Arno”- Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: d</li> <li>- Vincolo 182-1967 - DM 23 giugno 1967 – 182-1967 “Zona ai lati dell’Autostrada del Sole nei comuni di Barberino di Mugello, Calenzano, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Firenze, Bagno a Ripoli, Scandicci, Rignano sull’Arno, Reggello, Impruneta, Incisa in Val d’Arno, Figline Valdarno”- Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: d</li> <li>- Vincolo “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorche percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento” (comma 1, lettera g), art. 142 D. Lgs 42/20014)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Movimenti terra:</b> la realizzazione di qualsiasi attrezzatura necessaria per il capeggio non deve alterare significativamente l'orografia dei luoghi;</li> <li>- <b>Altezze:</b> le altezze di ogni manufatto non potrà superare i ml 3,00;</li> <li>- <b>Recinzioni:</b> Le recinzioni necessarie per proteggere piccole aree dovranno essere realizzate con siepi, preferibilmente formate da vegetazione spontanea (rosmarino, corbezzolo, etc) e non a potatura regolare. Le recinzioni necessarie per proteggere grandi aree, come quelle agricole, dovranno essere realizzate con pali di legno e rete a maglia quadra zincata, sollevata da terra per il passaggio della piccola fauna;</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> <li>- <b>Impermeabilizzazione:</b> si dovranno mantenere tutte le aree permeabili, nei pochi casi in cui ciò non sia possibile, si dovranno prevedere modalità costruttive atte a consentire l’infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque meteoriche, evitando il loro convogliamento immediato. I parcheggi dovranno essere di tipo inerbito e corredati da una densa cortina arbustiva e arborea;</li> <li>- <b>Segnaletica di indicazione:</b> la segnaletica deve essere sobria, integrata nel paesaggio, realizzata con materiali naturali e non deve occludere le visuali panoramiche;</li> <li>- <b>Verde:</b> dovranno essere messi a dimora alberi autoctoni, posti a filari o in piccoli boschetti, siepi con funzione di corridoi ecologici che dal fiume si colleghino alle aree agricole e ai boschi sovrastanti. Dovrà essere mantenuta in efficienza la vegetazione ripariale. Si dovranno ricostituire e riqualificare le dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili). Limitare l'impatto ambientale e paesaggistico dell'Autostrada attraverso la realizzazione di una densa cortina arbustiva e arborea che costituisca anche elemento funzionale alla mitigazione di fattori di pressione (acustico, luminoso, polveri, etc). Predisporre e mantenere piccoli pozze d'acqua per abbeverare gli animali selvatici. Tenuto conto della estesa copertura forestale delle aree in ampliamento del campeggio, queste non dovranno essere oggetto di trasformazione e utilizzazione ricettiva.</li> <li>- <b>Acque superficiali:</b> le acque superficiali siano convogliate in appositi serbatoi interrati per usi non potabili;</li> <li>- <b>Vincoli:</b> Costituiscono riferimento le prescrizioni e le direttive d’uso dei seguenti vincoli: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vincolo 286/1974/b DM 30 luglio 1974 “Area panoramica verso la media valle dell’Arno e</li> </ul> </li> </ul>
<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> </ul> <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>	

	<p><i>verso il Pratomagno nel comune di Rignano sull'Arno" (tipologia art. 136 D.Lgs. 42/2004: c – d);</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vincolo 150/1973 DM 07 aprile 1973 <i>"Zona ai lati della Strada Provinciale Aretina nel Comune di Rignano sull'Arno" (tipologia art. 136 D.Lgs. 42/2004: d);</i></li> <li>• - Vincolo 182-1967 DM 23 giugno 1967 – <i>"Zona ai lati dell'Autostrada del Sole nei comuni di Barberino di Mugello, Calenzano, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Firenze, Bagno a Ripoli, Scandicci, Rignano sull'Arno, Reggello, Impruneta, Incisa in Val d'Arno, Figline Valdarno" - (tipologia art. 136 D.Lgs. 42/2004: d);</i></li> <li>• Vincolo <i>"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).</i></li> </ul> <p>puntualmente rilevabili nell'allegato alle NTA del PO <i>"Allegato 3 Applicazione delle direttive e recepimento delle prescrizioni d'uso del P.I.T/P.P.R. - schede di verifica"</i>, 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 <i>"Presenze non agricole nel territorio aperto e nuovi insediamenti"</i></p>
--	--

<p><b>SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI</b></p> <p>Preliminare valutazione di sostenibilità:</p> <p>Si tratta di una zona già parzialmente utilizzata a campeggio e a prevalente copertura agricola con colture temporanee associate a colture permanenti. L'area risulta compresa tra 2 corsi d'acqua: a sud da un tributario del Fosso Farneto – Fosso delle Valli e a nord dal Fosso di Troghi, lungo il quale si sviluppa una modesta porzione boscata a Querceto mesotermofilo di Roverella con Rosa sempervirens che, anche se costituisce la formazione forestale più diffusa sul territorio comunale, riveste un alto valore naturalistico ed è inserita nell'ambito delle reti di connettività a scala provinciale.</p> <p>La zona risulta servita da rete fognaria; sono da attuare forme di risparmio idrico e di riutilizzo di acque meno pregiate per usi non domestici.</p> <p>L'area risulta in zona acustica IV (Aree di intensa attività umana) per cui sono da attuare misure volte a ridurre l'impatto esercitato in prevalenza dal vicino tracciato autostradale (barriere fonoassorbenti, fascia densa pluristratificata di vegetazione arborea e arbustiva, soluzioni edilizie passive.</p>	
---	--

<p><b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b></p> <p>Progetto unitario convenzionato – PUC</p> <p>La <b>convenzione</b>, 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:</p>
--

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il ..... 2022

- 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

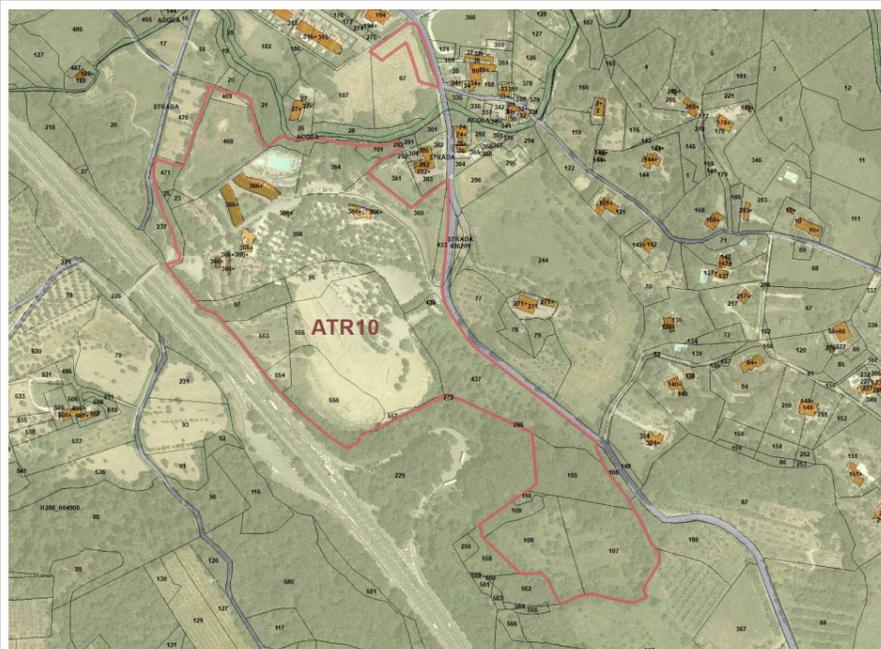
Nelle more di entrata in vigore del PUC, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sugli edifici 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)

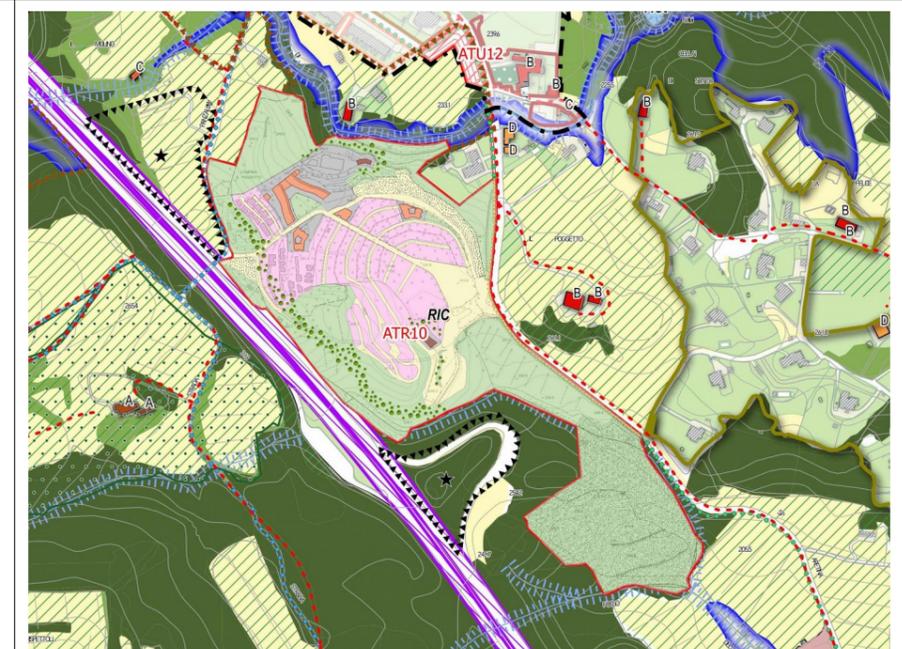
## SEZIONE - B – PRESCRITTIVA – “Nuovo assetto insediativo”



1) Ubicazione (Foglio catastale n. 49 e 50)



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