

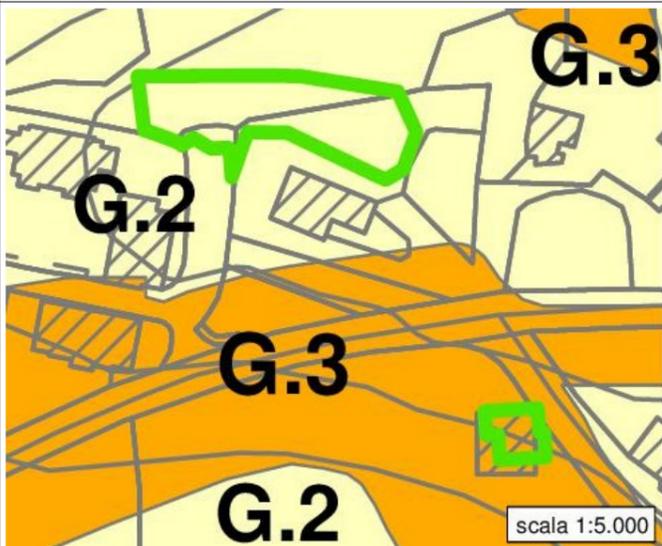
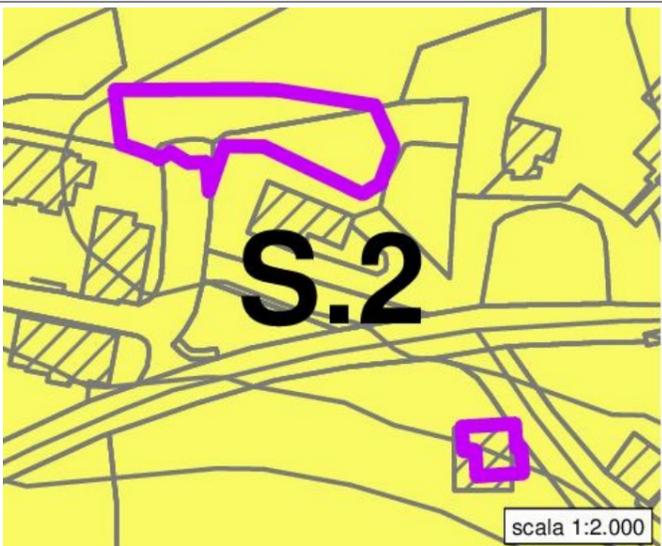
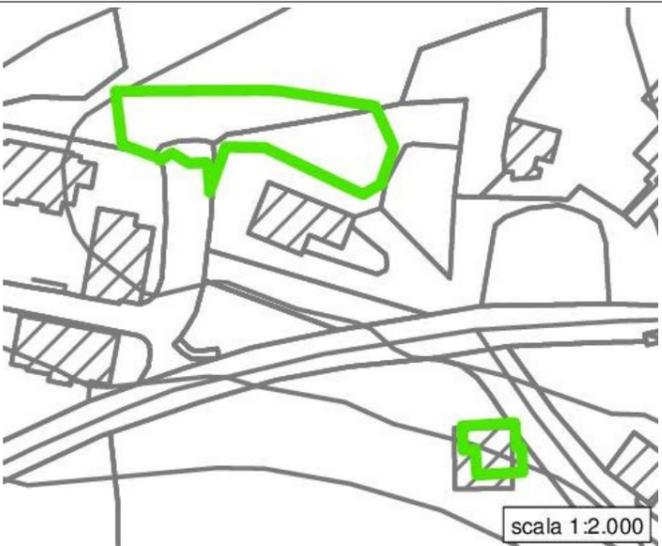
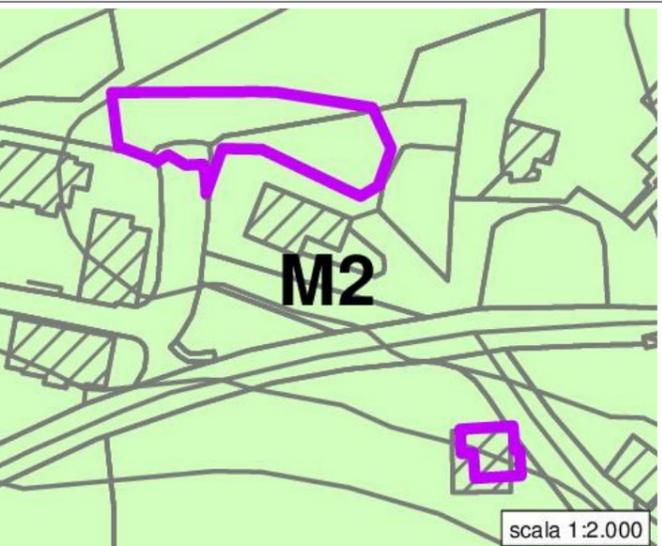
TERRITORIO RURALE	UTOE N° 3	SCHEDE NORMA - Area ATR4 "Trasformazione degli insediamenti incongrui" "Le Corti"
	Troghi - Cellai	

SEZIONE - A – PRESCRITTIVA - "Disciplina e fattibilità"

QUANTITA' PRELEVATE DALLE DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DEL PIANO STRUTTURALE	QUANTITA' PREVISTE SE = 210,00 mq Residenza
---	---

DESCRIZIONE DELL'AREA	OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE
<p>L'intervento previsto è situato in località Le Corti all'interno di un nucleo rurale di recente formazione privo di elementi che denotino una qualsivoglia struttura urbana e privo di nucleo storico, infatti la chiesa di S.Stefano alle Corti, insediamento antico più prossimo, è discosta dall'abitato.</p> <p>L'intervento consiste nella parziale demolizione di un edificio con destinazione residenziale, di 319,34 mq., posto a sinistra della strada provinciale scendendo verso la vallata di Troghi, e il trasferimento di una parte di detta superficie (210 mq), sempre con destinazione residenziale, all'interno dell'intervento B0-B5* Le Corti (Piano Unitario di intervento), posto a destra della stessa strada. Il Piano Unitario di intervento ha ormai da tempo completato le opere di urbanizzazione, ma non ha ancora realizzato il cosiddetto lotto 3 per 1.100 mc con superficie edificata di circa 360 mq.. Il piano seminterrato dell'edificio da demolire di mq 66,69 viene mantenuto nella stessa area con la destinazione di annesso agricolo. Nell'area interessata dalla demolizione è prevista una sistemazione a verde sulla copertura dell'annesso agricolo e una sistemazione a oliveto per la restante area agricola.</p> <p>L'immobile, con destinazione residenziale e di cui si prevede la parziale demolizione, è stato realizzato in più fasi: il piano seminterrato con una prima licenza edilizia del 1968 e altri due piani con il condono edilizio di cui alla L.47/85. L'immobile è stato oggetto di un lungo contenzioso, conclusosi recentemente fra l'Amministrazione ed il proprietario, circa gli interventi di ristrutturazione edilizia senza titolo realizzati sull'edificio condonato.</p>	<p>La trasformazione della presente scheda intende recuperare un'area ad alta qualità paesaggistica attraverso l'eliminazione di un edificio che occlude le visuali panoramiche dalla strada provinciale SP 89 verso la valle di Troghi e di Torre a Cona e che frammenta il mosaico agricolo. L'edificio, di cui si prevede la demolizione, è in forte contrasto con i valori paesaggistici dell'area, espressi anche dal DM 286 del 1974b. Il contrasto è dovuto in primo luogo alla collocazione dell'edificio: isolato sul versante collinare, ai margini della strada provinciale, in un'area caratterizzata da un mosaico agricolo prevalentemente tradizionale. Le trasformazioni qui previste consentono dunque di rimediare alla ferita fatta al paesaggio, pur consentendo il parziale mantenimento delle legittime volumetrie, trasferendo queste ultime in un insediamento di recente formazione, senza che ciò produca effetti negativi al paesaggio, così come si evince dal render riportato nella sezione C della presente scheda.</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: 56 mq (art.3 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>
SE SA H max	<p>- ST: 1340,41 mq</p> <p>- SF: 1.184,02 mq (Residenza) 156,39 mq (Destinazione d'uso agricola)</p> <p>- SE: 276,69 mq di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 210,00 mq (Residenza per spostamento di volumetrie esistenti); • 66,69 mq (Annesso agricolo volumetria esistente); <p>- SA: una loggia con profondità di 3,00 ml.;</p> <p>- H max:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6,50 ml (Residenza); • altezza esistente (Annesso agricolo seminterrato); <p>- numero dei piani:</p> <ul style="list-style-type: none"> • n. 2 fuori terra (Residenza); • n. 1 piano seminterrato (Annesso agricolo); <p>- Parcheggi stanziali: 1,00 mq/10 mc (minimo 1 posto auto/unità immobiliare) (L 1150/42 e smi, art. 41-sexies)</p> <p>- SP: 30% della superficie fondiaria (SF).</p>	
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE - Residenza - Annesso agricolo		CLASSIFICAZIONE AI SENSI DEL DM 1444/1968 - Zona territoriale omogenea "E"

PERICOLOSITA'			
GEOLOGICA	SISMICA	IDRAULICA	VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI
			
<p>Pericolosità geologica media G.2 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 media S.2.</p> <p>Nessuna prescrizione.</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>Risulta necessario, studiare e analizzare il convogliamento delle acque di pioggia e mitigare la creazione di superfici impermeabili.</p> <p>L'intervento non deve aggravare la rete scolante esistente nei confronti delle abitazioni e della viabilità limitrofe all'intervento stesso.</p>	<p>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.</p> <p>Nessuna prescrizione.</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: - DM 30 luglio 1974 – GU 286 del 2 novembre 1974 – 286-1974b "Area panoramica verso la</p>		<p>PRESCRIZIONI SPECIALI</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Edificio residenziale</u> 	

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

media valle dell'Arno e verso il Pratomagno nel Comune di Rignano sull'Arno" - Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: c – d

ALTRI VINCOLI

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

- **Vincolo idrogeologico** (R.D.L. n. 326/1923)

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)

- **Volume:** il nuovo volume deve avere le stesse caratteristiche degli edifici costruiti con il Progetto Unitario di intervento. L'involucro edilizio deve essere adatto a contenere i consumi energetici;
 - **Altezza:** l'altezza fuori terra deve essere misurata a partire dall'attuale piano di campagna;
 - **Facciate:** i prospetti devono avere le stesse caratteristiche e analogo disegno degli edifici esistenti;
 - **Coperture:** anche le coperture devono avere le stesse caratteristiche degli edifici esistenti; 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;
 - **Aree di pertinenza** (art. 85 delle NTA): le aree di pertinenza sono realizzate con pavimentazione simile a quella esistente, ma di tipo permeabile, inserimento di alberi di alto fusto di specie autoctone (si veda punto successivo) a foglia caduca per il raffrescamento estivo degli edifici;
 - **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";
 - **Acque superficiali:** devono essere conservate in vasche di accumulo interrate per gli usi non potabili, quale irrigazioni etc;
 - **Acque reflue:** le acque reflue devono essere opportunamente convogliate nel depuratore delle Corti;
 - **Recinzioni e muri:** Le recinzioni devono essere uguali a quelle esistenti;
 - **Prestazione energetica globale:** dovranno essere usati materiali ecosostenibili e si dovrà raggiungere almeno la classe di efficienza energetica globale A1;
 - **Verde:** La realizzazione del nuovo intervento deve mantenere e/o recuperare i collegamenti con il bosco retrostante al fine di ricostruire la connettività ecologica interrotta dal recente insediamento. Sono da privilegiare gli alberi di alto fusto e le 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").
- Annesso agricolo
 - sulla copertura deve essere riportato uno strato di terra sufficiente per rendere l'area soprastante l'annesso completamente inerbita;
 - messa a dimora di alberi di olivo a sesto di impianto o a impianto libero;

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

	<p>- non sono consentiti manufatti che si elevano dal piano campagna.</p> <p>- Vincoli: Costituiscono riferimento le prescrizioni e le direttive d'uso dei seguenti vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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); <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 coordinarsi per eventuali interferenze viabilistiche con la Direzione Viabilità della Città Metropolitana di Firenze.</p>
--	--

SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

L'area è servita da rete acquedotto e fognatura che corrono lungo la viabilità comunale.

L'intervento risolve una condizione di degrado data la condizione al grezzo del fabbricato posto sotto strada in una collocazione ben evidente per i mezzi in transito al limite del versante interessato da un impianto di olivo in filari regolari (così da consentire una coltivazione meccanizzata) che degrada verso la testata del Fosso di Troghi. La demolizione della porzione fuori terra e la copertura a verde del seminterrato consentono di ridurre fattori di frammentazione. Le modifiche alla morfologia dei versanti, con perdita delle tradizionali sistemazioni idraulico agrarie, possono determinare il ruscellamento e il dilavamento di materiale fine e terra; è quindi necessario attuare interventi di corretta regimazione sia per ridurre eventuali fenomeni erosivi del suolo che per evitare fenomeni di trasporto solido all'interno degli impluvi.

Per quanto riguarda la nuova costruzione, una parte del lotto insiste su una zona boscata (come individuata dagli studi del PS che la comprendevano nella rete ecologica di livello provinciale) che a una preliminare ricognizione mediante ortofoto e immagini satellitari risulta comunque in uno stato di scarsa conservazione e di alterazione. Inoltre l'area si colloca in prossimità di un complesso residenziale di recente edificazione e risulta raggiungibile dalla viabilità esistente. A una prima analisi non risulta visibile dalla strada comunale anche se, per localizzazione e compensazione rispetto alle superfici boscate trasformate, risulta necessario che la progettazione preveda l'impianto di una quinta arborea-arbustiva intorno al fabbricato e il recupero delle circostanti aree in stato di degrado. Da evidenziare che nella zona sono in corso anche altri cantieri per la costruzione di edifici a costituire un nucleo che si connota sempre più per una vocazione residenziale piuttosto che rurale.

Da considerare che le aree di interesse rientrano nella zona di vincolo paesaggistico di cui al DM 286-1974b (Area panoramica verso la media valle dell'Arno e verso il Pratomagno nel comune di Rignano sull'Arno).

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Annesso agricolo

- intervento di sostituzione edilizia ai sensi della LR 65/2014 per gli *Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale (art. 71, comm1, lettera l)*, - permesso di costruire convenzionato PdC.

Edificio residenziale

- intervento di sostituzione edilizia ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. l)- Permesso di costruire convenzionato – PdC

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

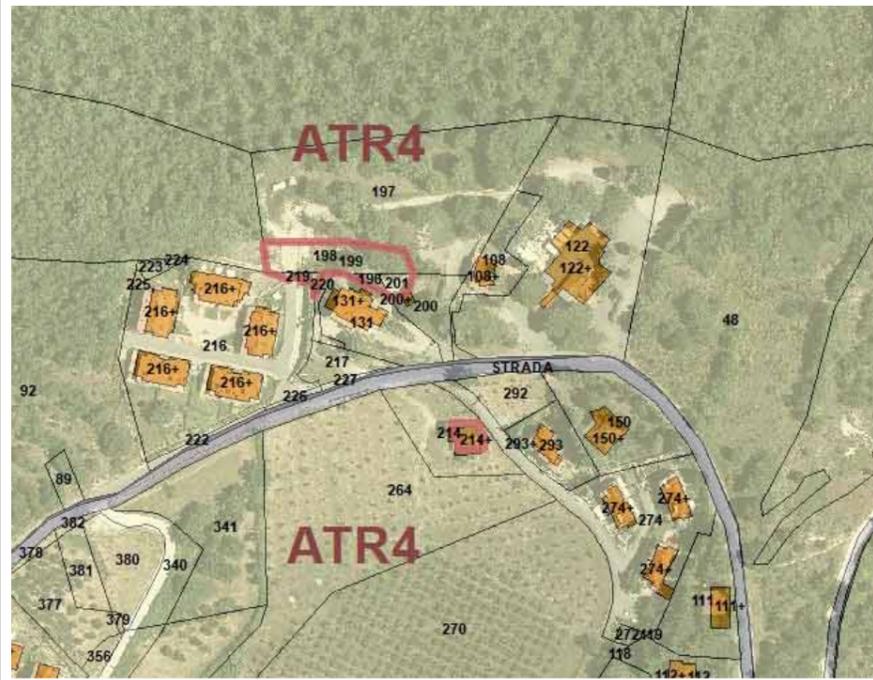
Nelle more di entrata in vigore del PdC, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sugli edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria;
- 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.

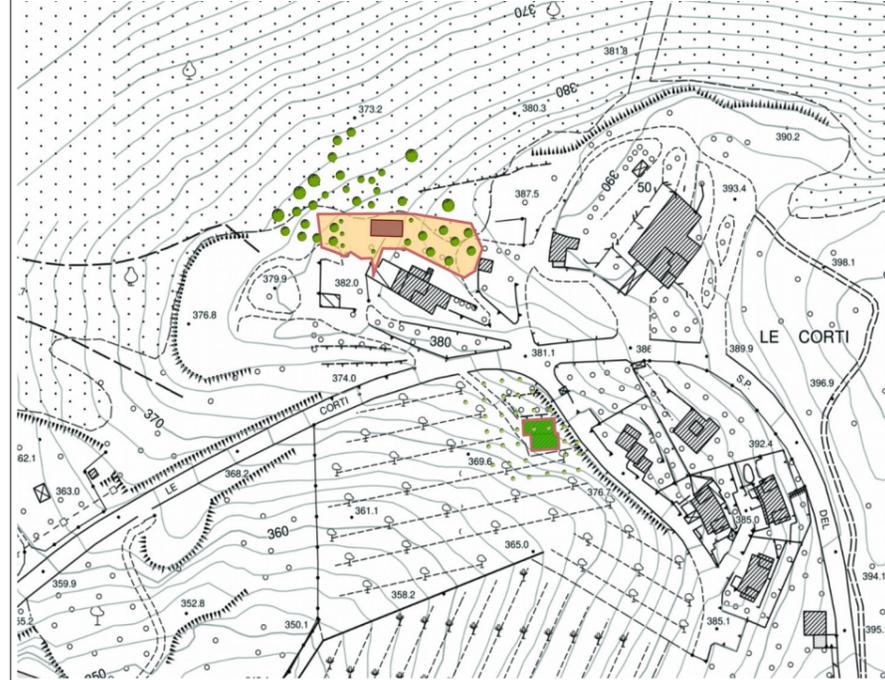
DISCIPLINA DELL'AREA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

- Insediamiento rurale recente;
- Verde privato a corredo degli edifici (Vpe);
- Area con funzione agricola (AGR).

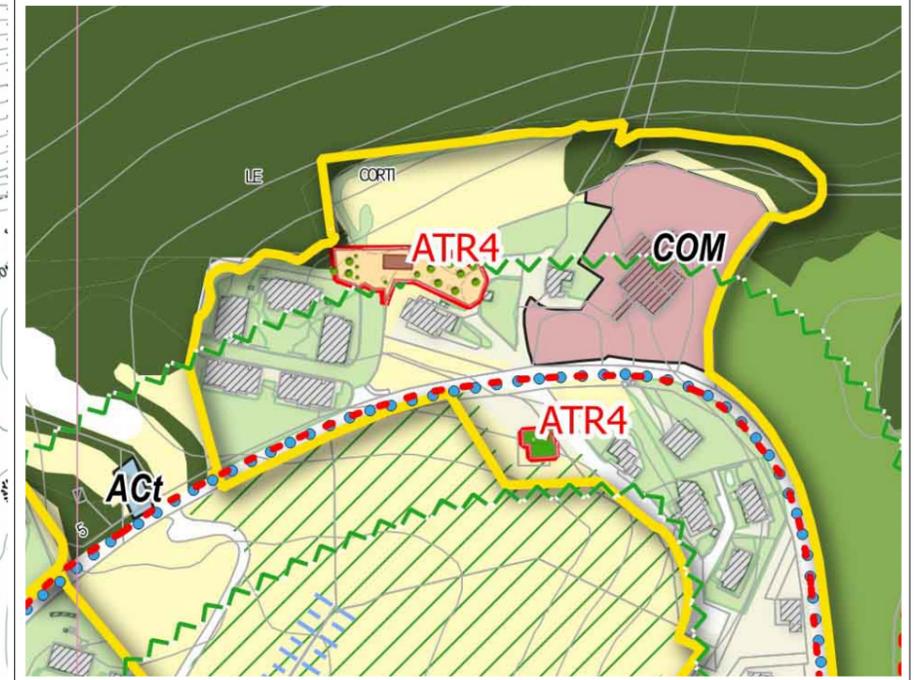
SEZIONE - B - PRESCRITTIVA - "Nuovo assetto insediativo"



1) Ubicazione (Foglio catastale n. 23 e 32)



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 1: L'intervento visto dall'insediamento di Le Corti

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022