

<b>TERRITORIO RURALE</b>	UTOE N° 3	SCHEMA NORMA - Area ATR5 "Trasformazione degli insediamenti congrui produttivi" "Lago dei Pioppi"
	<b>Troghi - Cellai</b>	

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

<b>QUANTITA' PRELEVATE DALLE DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DEL PIANO STRUTTURALE</b>	<b>QUANTITA' ASSENTITE IN CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE</b>  SE = 133,00 mq Commercio al dettaglio
---	---

<b>DESCRIZIONE DELL'AREA</b>  Il Lago dei Pioppi è un invaso artificiale di recente formazione risalente al 1965, assumendo l'attuale conformazione nel 1978. Dagli anni ottanta vi si pratica la pesca sportiva e nell'intorno un complesso di attività riconducibili ad un agri-ristoro e a varie pratiche ricreativo-sportive all'aria aperta e per il tempo libero, diventando un punto di riferimento per il territorio comunale di Rignano sull'Arno e non solo. Il laghetto si è costituito attraverso l'utilizzo delle acque del Fosso delle Corti. Il sistema è situato lungo la Strada Comunale delle Corti – Moriano (SC n. 17). Non lontano e in stretto rapporto paesaggistico vi è lo storico insediamento costituito dalla Chiesa di Santo Stefano alle Corti, dalla relativa canonica e da alcuni edifici rurali di impianto storico.	<b>OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE:</b>  L'attività che attualmente si svolge è quella di un agri-ristoro, con annessa attività di pesca. L'obiettivo è "... il mantenimento dei servizi di interesse delle comunità locali nelle aree ... rurali." Le trasformazioni sono finalizzate al mantenimento dell'attività in atto, perché continui a svolgere quel ruolo importante per le comunità locali, affinché possano usufruire di servizi per il tempo libero, purché coerenti con le caratteristiche del territorio rurale (pesca, gioco, pic nic etc). I modesti ampliamenti devono essere posti nell'area che già ospita i servizi esistenti, evitando la dispersione insediativa. Le due tettoie dovranno essere realizzate in legno. Il progetto dovrà prevedere il recupero del paesaggio agrario tradizionale, di cui rimangono tracce ancora visibili (vite maritata, alberi isolati, vegetazione ripariale, fasce ecotoniche).
---	---

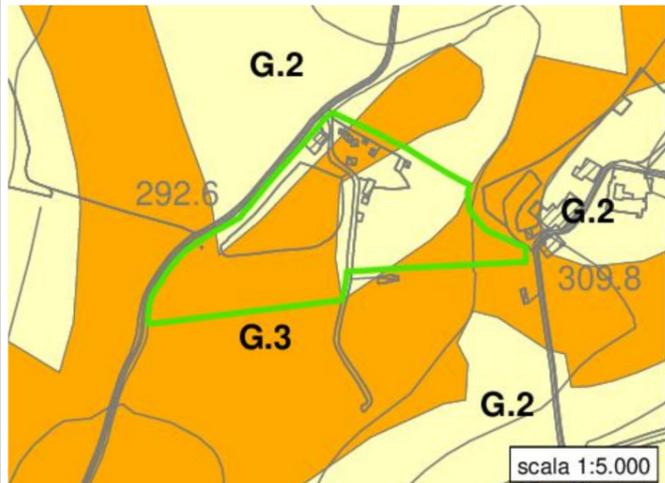
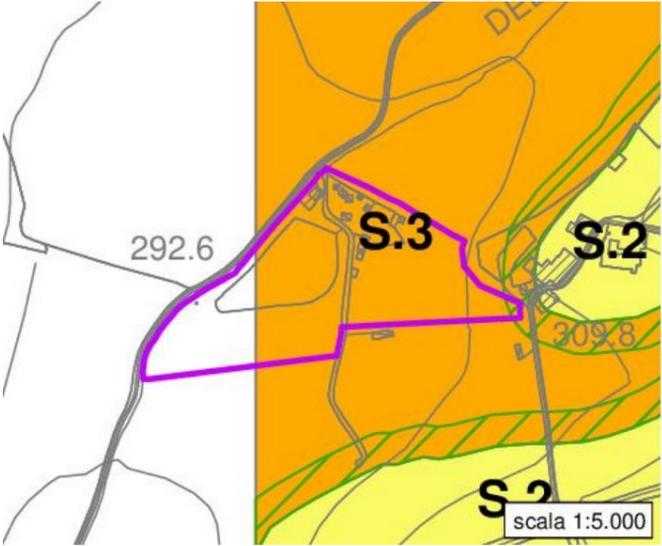
<b>DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE E PARAMETRI EDILIZI/URBANISTICI</b>		<b>STANDARD O CESSIONI</b>
<b>NUOVA EDIFICAZIONE</b>	<b>RECUPERO EDILIZIO</b>	<b>Servizi pubblici:</b> verde, parcheggi e servizi di interesse comune: <b>106,40 mq.</b> (art.5 DM 1444/68).  Il corrispettivo del valore delle aree e i costi della realizzazione dei servizi pubblici potranno essere corrisposti all'Amministrazione Comunale, così come previsto dalla delibera della Giunta Comunale sulla Monetizzazione degli standard.
- ST: 4.497,10 mq;  - SF: 4.497,10 mq (Commercio al dettaglio);  - SE: 133,00 mq (Commercio al dettaglio) di cui: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 13,00 mq (chiusura portico esistente);</li> <li>• 100,00 mq (per n. 2 tettoie);</li> </ul>	SE SA H max	

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il ..... 2022

<ul style="list-style-type: none"> <li>• 20,00 mq di superficie da destinare al rimessaggio di attrezzature;</li> </ul> <p>- SA: -</p> <p>- H max:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,40 ml (tettoie) con pendenza massima del 30%;</li> <li>• 2,40 ml rimessaggio;</li> </ul> <p>- Numero di piani: n. 1 fuori terra;</p> <p>- Parcheggi stanziali: 1,00 mq/10 mc (L 1150/42 e smi, art. 41-sexies) (rientrano in questo calcolo la chiusura del portico e ½ del volume delle tettoie);</p> <p>- Parcheggi di relazione: 1 mq/1mq di superficie di vendita (art. 10, Regolamento di attuazione della LR 62/2018 - Codice del commercio - DPGR n. 23/R/2020) (rientra in questo calcolo la sola superficie destinata alla chiusura del portico);</p> <p>- SP: 30% della superficie fondiaria (SF).</p>		
<p><b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b></p> <p>- Commercio al dettaglio</p>	<p><b>CLASSIFICAZIONE AI SENSI DEL DM 1444/1968</b></p> <p>- Zona territoriale omogenea "E"</p>	

PERICOLOSITA'			
GEOLOGICA	SISMICA	IDRAULICA	VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI
			
<p>Pericolosità geologica media G.2, elevata G.3. PAI non classificata</p> <p>La realizzazione dell'intervento non dovrà modificare negativamente le condizioni e i processi geomorfologici eventualmente presenti nell'area. L'intervento è di modeste dimensioni e impatti quindi non richiede prescrizioni.</p>	<p>Pericolosità sismica elevata S.3.</p> <p>Nessuna prescrizione.</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>Nella porzione ricadente in pericolosità P3, devono essere rispettati gli art. 7 e 8 della Disciplina di Pano del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, U.O.M. Arno, Unit of Management Arno (dicembre 2015), nelle aree P2, gli art. 9 e 10 e nelle aree P1, l'art.11. In base a quanto prescritto dalla L.R. 41/2018, essendo fuori dal territorio urbanizzato, si fa riferimento al capo IV artt.</p>	<p>Vulnerabilità degli acquiferi: E - Acquifero libero in materiali alluvionali a granulometria da grossolana a media (alluvioni recenti) senza o con scarsa protezione; oppure falda in travertini; A2 - Falde libere presenti in materiali detritici (detriti di falda) di modeste continuità areale.</p> <p>Nessuna prescrizione.</p>

	<p>15 e 16, per le aree P2 e P3.</p> <p>Le nuove edificazioni previste verranno collocate al di fuori dalle aree perimetrate in P.1, P.2 e P.3 e pertanto risultano consentite.</p> <p>Nel caso di specie, si deve tenere presente che la zona a maggior rischio idraulico è la via di Moriano che funge da accesso al lago e pertanto, nel caso di modifiche agli accessi, con la realizzazione di nuovi attraversamenti, si dovrà agire sulla messa in sicurezza idraulica del fosso le Corti tramite eventualmente indagini di dettaglio e approfondimenti topografici ai fini della redazione di un progetto di sistemazione idraulica. Il progetto di sistemazione idraulica può essere redatto sulla base dell'idrologia sviluppata per il Piano Strutturale. Qualsiasi intervento non deve trasferire a valle maggiori portate rispetto a quelle transitate allo stato attuale.</p> <p>Per Tr=30 anni si verifica un battente medio di 0.25 m, per Tr=200 anni il battente medio è 0.28 m (valori medi calcolati come statistica zonale sul perimetro di ciascuna scheda di fattibilità). Si hanno porzioni in magnitudo M1 moderata, M2 molto severa e M3 molto severa.</p> <p>Il franco di sicurezza per le sistemazioni idrauliche all'interno del comparto e per la determinazione delle quote di sicurezza degli interventi edificatori e relative pertinenza deve essere di 0.3 m.</p> <p>Inoltre deve essere garantito 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 idrauliche delle diverse categorie.</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>
<p><b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b></p> <p>L'area risulta sottoposta a tutela ambientale e paesaggistica ai sensi del D. Lgs 42/2004: - Vincolo DM 30 luglio 1974 – GU 286 del 2 novembre 1974 – 286-1974b "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 - 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)</p>	<p><b>PRESCRIZIONI SPECIALI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Portico esistente</u></li> </ul> <p>- la chiusura del portico esistente può essere eseguita sia in muratura sia in ferro e vetro;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Tettoie</u></li> </ul> <p>- le due strutture delle tettoie saranno realizzate in legno con copertura a falde/a inclinate, nel caso di una sola falda il lato più alto non può superare l'altezza consentita; è auspicabile che la copertura ospiti i pannelli fotovoltaici; la finitura della copertura deve avere i caratteri della leggerezza e senza introdurre elementi che diano ai due manufatti un carattere diverso da quello del mero riparo;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Rimessaggio</u></li> </ul> <p>- questo manufatto è realizzato in legno e dovrà essere completamente integrato nella vegetazione;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Aree esterne</u></li> </ul> <p>- dovranno essere ripristinate e ampliate le colture agricole permanenti in ampliamento a quelle già presenti nell'area. Dovranno essere implementate le macchie e le fasce boscate esistenti, così da rafforzare i corridoi ecologici. Il progetto deve essere corredato da relazione agronomico-forestale e da relazione paesaggistica a firma di tecnici abilitati. I parcheggi devono essere realizzati in terra battuta o ghiaia. Non sono consentite le impermeabilizzazioni del suolo, salvo quelle strettamente necessarie a realizzare le opere previste.</p> <p>- <b>Vincoli:</b> Costituiscono riferimento le prescrizioni e le direttive d'uso dei seguenti vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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);</li> <li>• 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)</li> </ul> <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>
<p><b>ALTRI VINCOLI</b></p> <p>L'area NON risulta sottoposta ad altre discipline di tutela ex lege</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>	

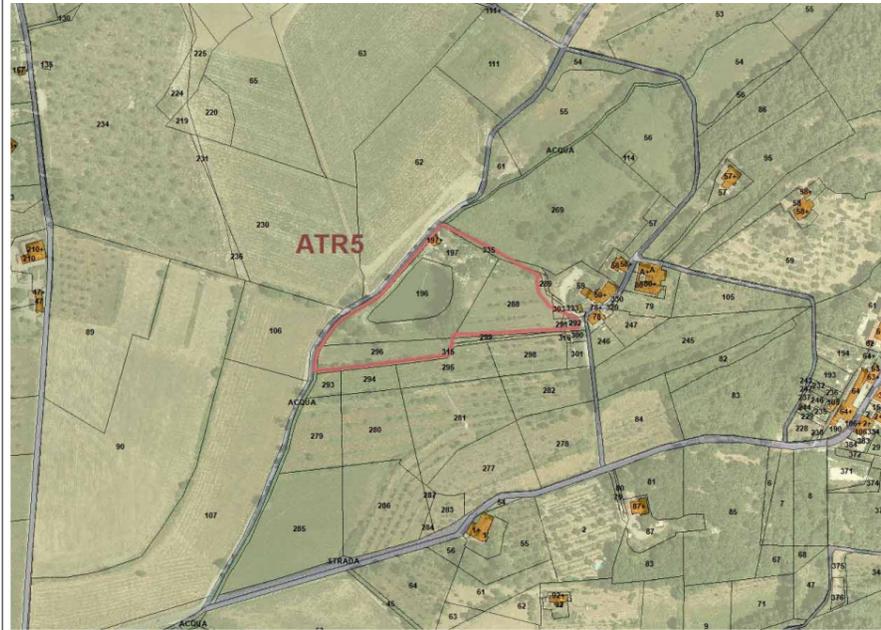
<b>SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI</b>	
<p>Preliminare valutazione di sostenibilità:            La copertura del suolo vede la prevalenza di superfici agricole con colture temporanee associate a colture permanenti che rivestono un importante ruolo di connettività a scala territoriale locale e vasta. In tal senso sono da segnalare anche le macchie e le fasce boscate poste in prossimità della sponda orientale dell'invaso e quelle a margine della maglia agraria che rappresentano corridoi ecologici in connessione con le superfici a bosco circostanti ed elementi ecotonali che aumentano la disponibilità di habitat per specie oltre ad incrementare l'eterogeneità del mosaico agricolo della coltura a vigneto specializzato.</p> <p>Da considerare che in prossimità il quadro conoscitivo del Piano Strutturale individua una sorgente storica perenne "Le Corti"; anche se non risulta oggetto di prelievo a uso idropotabile della quale è da mantenere lo stato di qualità (in relazione al ruolo strategico dal punto di vista ecosistemico e quale risorsa idrica in un contesto di cambiamenti climatici in corso).</p> <p>La realizzazione degli interventi deve prevedere idonee misure per evitare interferenze con il Fosso delle Corti e con altri fossi minori che confluiscono nel Fosso di Troghi considerando che dal Piano di Gestione delle Acque del Distretto dell'Appennino Settentrionale (dati monitoraggio 2010) risulta che lo stato ecologico di questo corpo idrico (IT09CI_N002AR198fi-Fosso del Selceto -delle Formiche-di Troghi) risulta sufficiente e quindi distante dagli obiettivi imposti dalla Direttiva quadro sulle acque 2000/20/CE (obiettivo buono al 2021).</p>	

<p><b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b></p> <p>- Permesso di costruire convenzionato – PdC</p> <p>Le sistemazioni esterne sono subordinate alla realizzazione delle opere di nuova edificazione.</p>
--

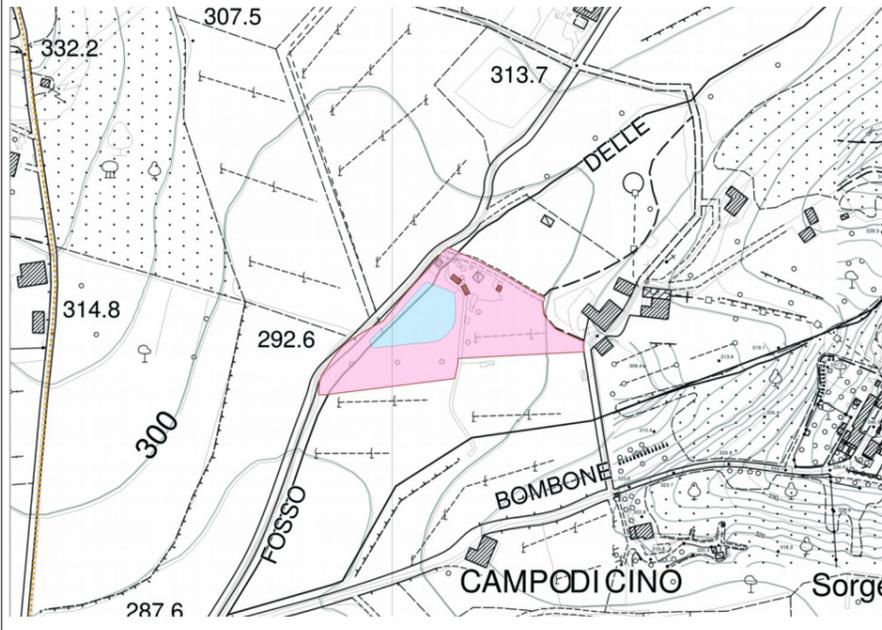
<p><b>DISCIPLINA DELL'AREA FINO ALLA SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b></p> <p>Nelle more di entrata in vigore del PdC, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- costruzioni esistenti: sugli edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;</li> <li>- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del PO per il "Verde privato (VP)" all'interno del territorio urbanizzato.</li> <li>- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto.</li> </ul>
--

<p><b>DISCIPLINA DELL'AREA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Area con funzione non agricola (COM)</li> <li>- Verde privato a corredo degli edifici (Vpe)</li> </ul>
--

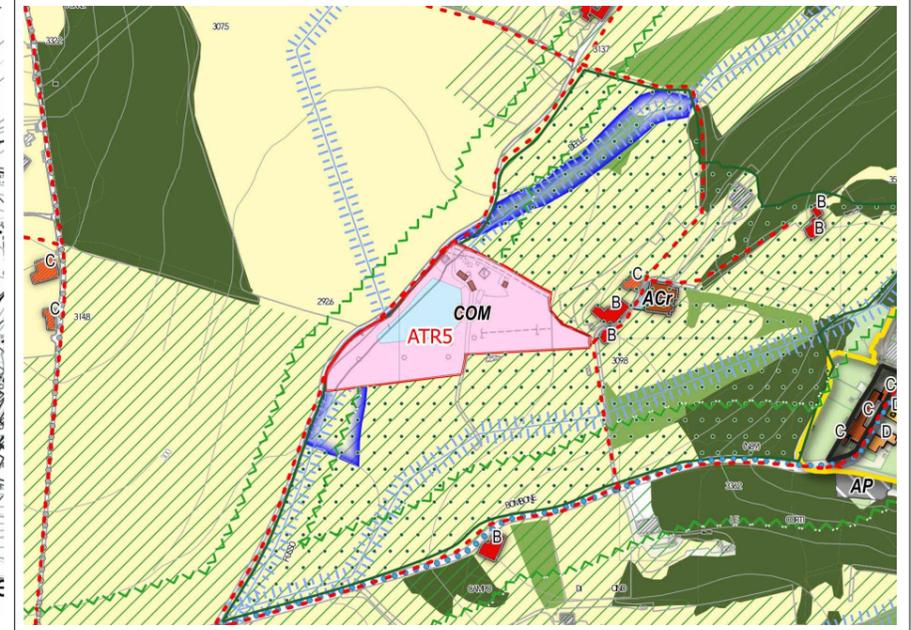
SEZIONE - B - PRESCRITTIVA - "Nuovo assetto insediativo"



Ubicazione (Foglio catastale n. 22 e 31)



2) Schema di assetto



3) Azzonamento

PO - piano operativo

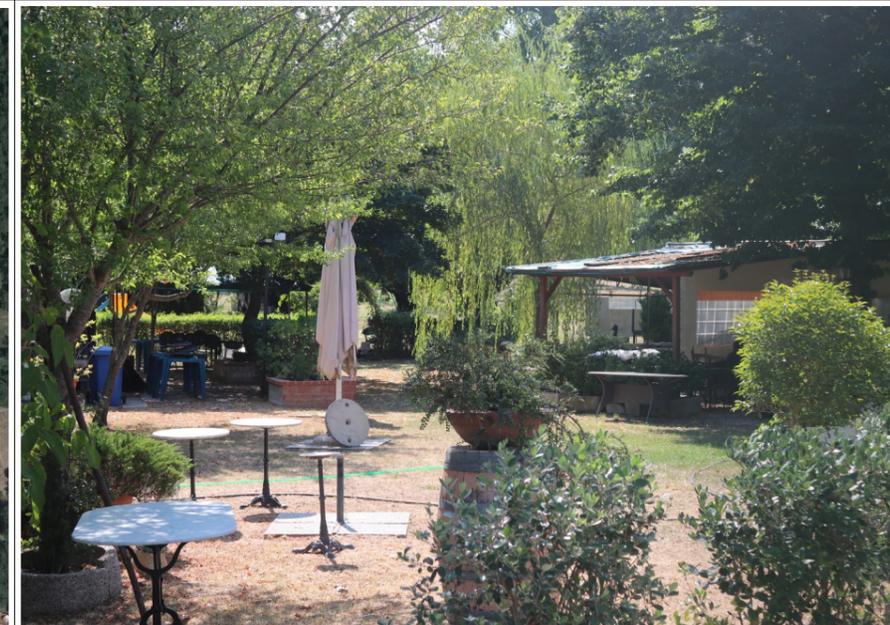
Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il ..... 2022

SEZIONE - C - NON PRESCRITTIVA – “Inserimento paesaggistico” - Schema di assetto - Render



Schema di assetto su ortofoto



Render 1: le nuove strutture raggruppate intorno a quelle esistenti

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il ..... 2022