

<b>TERRITORIO RURALE</b>	UTOE N° 3 <b>Troghi - Cellai</b>	<b>SCHEDA NORMA - Area ATR7</b> “Trasformazione degli insediamenti congrui produttivi” “Parco ricreativo didattico Via Vecchia Aretina”
--------------------------	-------------------------------------	---

**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 = 100,00 mq. Direzionale e servizi privati
---	---

<p><b>DESCRIZIONE DELL'AREA</b></p> <p>L'area di intervento faceva parte del complesso dell'ex Montecchi che tra il gli anni '60 e i primi anni '90 vi ha trattato, prodotto e stoccato i prodotti della trasformazione dell'argilla. E' costituita da una rilevante estensione di terreni già oggetto di depositi a cielo aperto di argilla scavata e stoccata in attesa di prelievo e successivo impiego nelle lavorazioni dei laterizi.</p> <p>L'area confina nella sua parte settentrionale per gran parte con il tracciato della Via Vecchia Aretina, l'originario e storico tracciato della Strada Regia Aretina, arteria stradale fondamentale fino alla fine del '700 per i collegamenti da e verso Firenze attraverso il passo del San Donato, poi sostituita dalla realizzazione della Nuova Strada Regia Aretina transitante per la Fattoria di Torre a Cona.</p>	<p><b>OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE</b></p> <p>L'obiettivo della trasformazione è la creazione, insieme al verde della scheda di trasformazione ATR6 “Ex Montecchi di Troghi” e al parco fluviale, di un sistema di verde intorno alla via vecchia Aretina, con il ruolo di struttura unificante del sistema insediativo lineare della vallata di Troghi. Inoltre il Parco ha un ruolo importante di mitigazione degli impatti derivanti dall'Autostrada A1.</p>
--	---

<b>DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE E PARAMETRI EDILIZI/URBANISTICI</b>		<b>STANDARD O CESSIONI</b>
<b>NUOVA EDIFICAZIONE</b>	<b>RECUPERO EDILIZIO</b>	<p><b>Servizi pubblici:</b> - verde, parcheggi e servizi di interesse comune: <b>80,00 mq</b> (art.5 DM 1444/68)</p> <p>Il corrispettivo del valore delle aree e i costi della realizzazione dei servizi pubblici potranno essere corrisposti all' A.C., così come previsto dalla delibera della Giunta Comunale sulla Monetizzazione degli standard.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ST: 45.870,22 mq.;</li> <li>- SF: 45.870,22 mq (Direzionale e servizi privati);</li> <li>- SE: 100,00 mq (Direzionale e servizi privati);</li> <li>- SA: una loggia con profondità di m. 3,00;</li> <li>- Opere prive di rilevanza edilizia: pergolato in</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SE</li> <li>SA</li> <li>H max</li> </ul>	

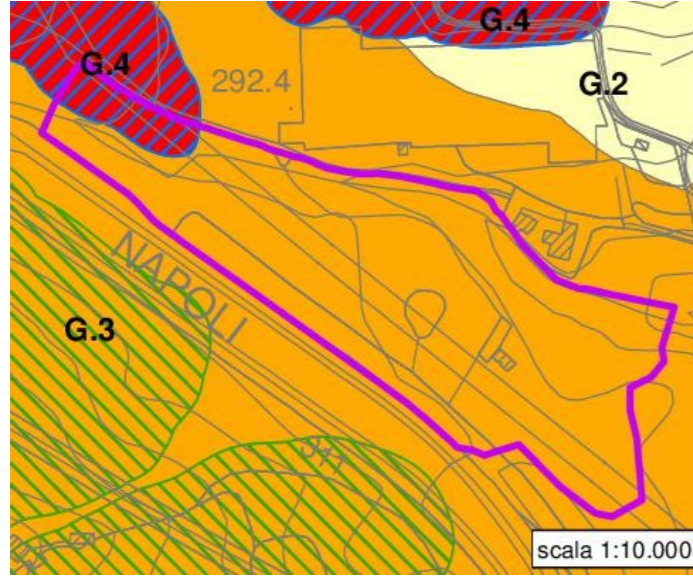
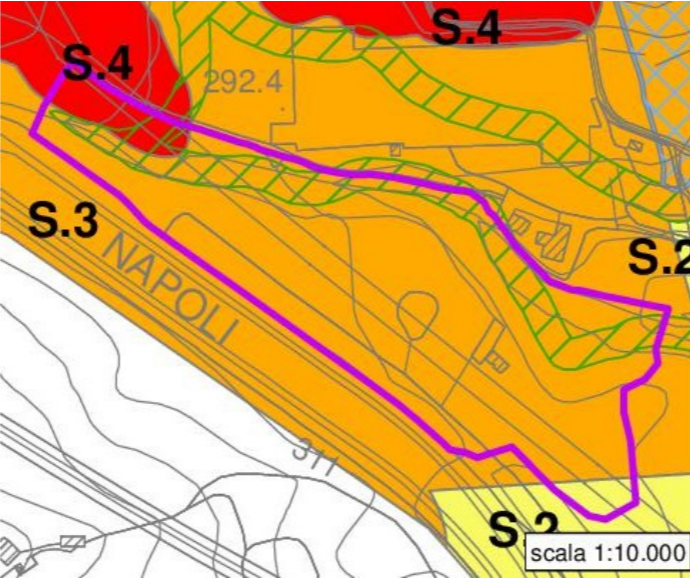

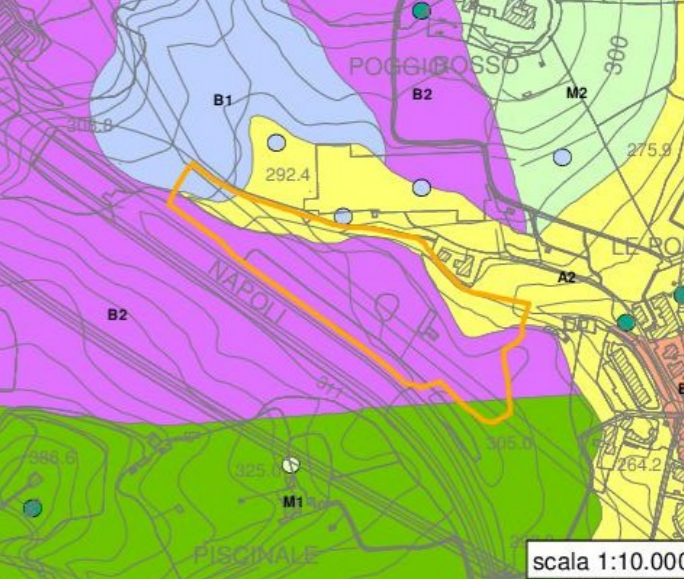
PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il ..... 2022

<p>ferro/legno di 18 mq.;</p> <p>- H max: 3,50 ml</p> <p>- Numero di piani: 1 fuori terra;</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><b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b></p> <p>- Direzionale e servizi privati</p>	<p><b>CLASSIFICAZIONE AI SENSI DEL DM 1444/1968</b></p> <p>- Zona territoriale omogenea "E"</p>
---	---

<b>PERICOLOSITA'</b>			
<b>GEOLOGICA</b>	<b>SISMICA</b>	<b>IDRAULICA</b>	<b>VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI</b>
			

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

<p><b>Pericolosità geologica elevata G.3 e molto elevata G.4</b> <b>PAI pericolosità molto elevata P4</b></p> <p>Nella porzione ricadente in pericolosità molto elevata potranno essere eseguite solamente sistemazioni a verde.</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>Dovranno essere rispettate le norme di cui all'art. 7 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><b>Pericolosità sismica media S.2, elevata S.3 e molto elevata S.4</b></p> <p>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><b>Pericolosità per alluvioni rare P1, poco frequenti P2 e frequenti P3</b> <b>PGRA pericolosità per alluvioni bassa P1, media P2 e alta P3</b></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.</p> <p>In base a quanto prescritto dalla L.R. 41/2018, essendo fuori dal territorio urbanizzato, si fa riferimento al CAPO IV della L.R. 41/2018, ovvero articoli 15, 16 per le aree P2 e P3.</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>Qualsiasi edificio di supporto al parco deve essere realizzato fuori dalla pericolosità P.2 e P.3.</p> <p>Per quanto riguarda l'accesso all'area del parco, da effettuarsi tramite un attraversamento sul fosso di Gamberaia, si prescrive un approfondimento topografico ai fini della redazione di un progetto di sistemazione. Il progetto di sistemazione può essere redatto sulla base dell'idrologia sviluppata per il Piano Strutturale. La sistemazione idraulica, oltre a garantire la messa in sicurezza dell'area di 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</p>	<p><b>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; B1 - Acquiferi di limitata produttività (acquitardi) presenti nei complessi arenacei e calcarei con frequenti strati marnosi o argillitici, con modesta circolazione idrica; B2 - Acquiferi di limitata produttività (acquitardi) nei sedimenti a grana fine (limi e argille) praticamente privi di circolazione idrica (acquicludi); argilliti, olistrostromi, brecce calcaree.</b></p> <p>La realizzazione dell'intervento dovrà valutare l'eventuale presenza di falde libere nei materiali detritici e nelle sabbie e ciottolami (A2 e M1).</p>
---	---	--	--



	<p>di 0.44 m, per Tr=200 anni il battente medio è 0.48 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>III franco di sicurezza per la determinazione delle quote di sicurezza degli interventi edificatori e delle relative pertinenze deve essere di 0.3 m.</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 attraverso:</p> <p>- Vincolo 182-1967 DM 23 giugno 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</p> <p>- 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><b>PRESCRIZIONI SPECIALI</b></p> <p>La risistemazione dell'area dovrà essere definita da una progettazione complessiva e unitaria delle funzioni, degli usi e degli stralci funzionali di attuazione basato su rilievi preliminari e a scale adeguate in merito alle conoscenze di tipo orografico, vegetazionale, idrologico e geomorfologico.</p> <p>Il disegno del nuovo parco didattico dovrà essere realizzato in coerenza con le funzioni ed i parchi dell'area ATR 6 "Ex Montecchi di Troghi".</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 182-1967 DM 23 giugno 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. 42/2004: 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 rispettare le indicazioni del comma 4 dell'art.10 delle N.T.A. "Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale" del PTCP, del comma 2.2 dell'art. 47 della Disciplina del PS e del comma 6 dell'art. 47 delle NTA del PO.</p> <p>Il progetto deve coordinarsi per eventuali interferenze viabilistiche con la Direzione Viabilità</p>
<p><b>ALTRI VINCOLI</b></p> <p>L'area risulta sottoposta alle seguenti discipline di tutela ex lege</p> <p>- <b>Vincolo idrogeologico</b> (R.D.L. n. 326/1923)</p> <p>- <b>Fascia di rispetto degli elettrodotti</b> (Dpa - Distanza di prima approssimazione) (D.M. 29.05.2008 - G.U. n. 156 del 05.07.2008.</p> <p>L'area risulta sottoposta alla disciplina delle seguenti invariante strutturali del PTCP della Città Metropolitana di Firenze (Del CP n. 1 del 10/01/2013):</p> <p>- <b>Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale</b> (NTA – art. 10)</p>	

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il ..... 2022

**SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI**

L'area, in stato di abbandono in quanto compresa tra il tracciato autostradale e il complesso industriale ex Montecchi, è prevalentemente caratterizzata da una copertura arbustiva (a prugnolo ma anche biancospino, sanguinello e rosa canina e specie arboree più o meno allo stato cespuglioso) che è parte della più ampia rete degli arbusteti a scala provinciale; questa vegetazione assolve all'importante ruolo di migliorare il suolo e riveste soprattutto un notevole interesse per la biodiversità in quanto offre frutti carnos appetiti da molte specie animali (soprattutto uccelli) e costituisce sito di rifugio. Lungo il margine sud orientale è rilevata la presenza del bosco a *Querceto mesotermofilo di roverella a Rosa sempervirens* che, anche se costituisce la formazione forestale più diffusa sul territorio comunale, riveste un alto valore naturalistico e che è parte della rete dei boschi nell'ambito delle reti ecologiche su scala provinciale. Al fine di garantire la funzionalità delle reti esistenti o il potenziamento delle stesse, è importante che la progettazione delle aree aperte di quest'area di intervento (area a parco territoriale) avvenga in modo coordinato e sinergico con quanto previsto per l'area ATR6 ex Montecchi di Troghi confinante sul margine settentrionale (oltre il tracciato della vecchia via aretina). Questo anche in ragione del fatto che il margine meridionale dell'area vede la presenza del tracciato autostradale individuato anche dal PIT/PPR (carta delle reti ecologiche; II invariante) quale barriera infrastrutturale principale da mitigare. Da considerare che tutta la zona è anche attraversata in senso est-ovest dal tracciato dell'elettrodotto ad alta tensione (che determina la presenza anche della fascia di rispetto-distanza di prima approssimazione).

Da valutare la possibilità di recupero e valorizzazione a fini naturalistici e ricreativi di un invaso presente nell'area.

Da considerare che nella zona il quadro conoscitivo di PS individua la presenza del pozzo perenne Troghi 2 non captato a uso idropotabile.

La realizzazione degli interventi deve prevedere idonee misure per evitare interferenze con il Fosso di Gamberaia 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).

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Progetto unitario convenzionato – PUC

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il ..... 2022

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 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**

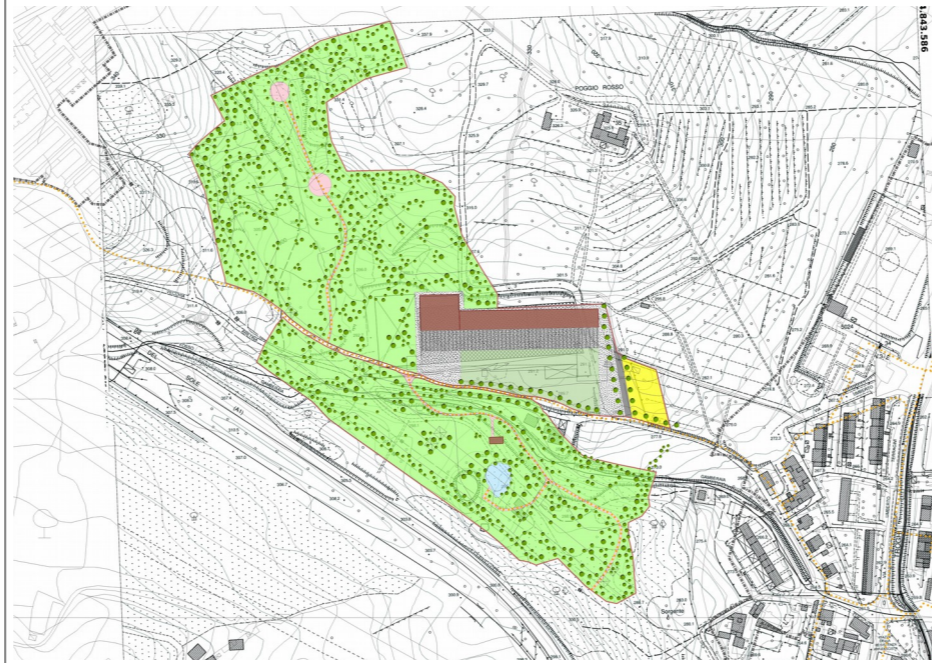
- Area con funzione non agricola (DIR)
- Servizi pubblici: Aree per spazi e parcheggi pubblici (AP)
- Servizi pubblici: Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (AV)
- Verde privato a corredo degli edifici (Vpe)



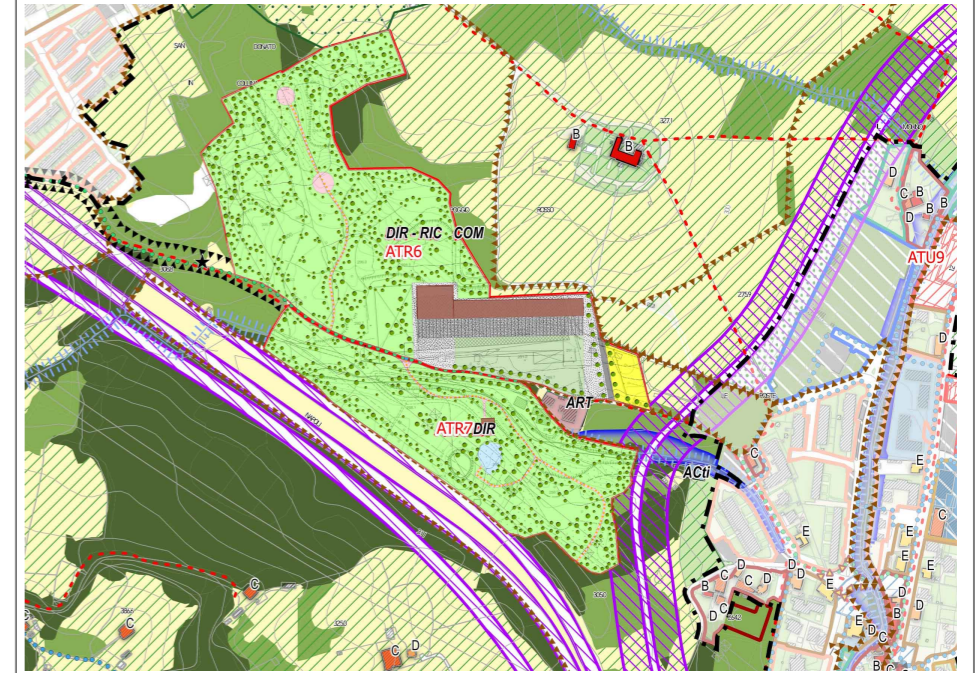
SEZIONE - B – PRESCRITTIVA – “Nuovo assetto insediativo”



Ubicazione (Foglio catastale n. 29 e 37)



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