

<b>TERRITORIO RURALE</b>	UTOE N° 3	<b>SCHEDA NORMA - Area ATR8</b> "Trasformazione degli insediamenti congrui produttivi" "La Chiocciola"
	<b>Troghi - Cellai</b>	

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

<b>QUANTITA' PRELEVATE DALLE DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DEL PIANO STRUTTURALE</b>	<b>QUANTITA' IN AMPLIAMENTO DI SERVIZI ESISTENTI:</b> SE = 60,00 mq Commercio al dettaglio
---	---

<p><b>DESCRIZIONE DELL'AREA</b></p> <p>L'area di intervento è collocata lungo la SP "Aretina per San Donato" in posizione frontale rispetto a Villa La Chiocciola.</p> <p>Con quest'ultimo edificio condivide l'organizzazione della struttura insediativa che faceva capo alle attività agricole e non solo de La Chiocciola (attività agricole, fornace, molino). Le permanenze di tale organizzazione risultano ancora oggi leggibili attraverso il muro lungo strada (caratterizzato da prodotti di fornace non comuni) con accesso alla fornace e al fabbricato di impianto leopoldino presente a margine dell'area di intervento. L'attivazione del distributore di benzina, realizzato tra il 1988 e il 1996, ha determinato una modifica insediativa rilevante, portando alla quota stradale della storica viabilità Regia Aretino l'intero piazzale del distributore raccordandolo poi con scarpate a pendenza accentuata al terreno sottostante a quota più bassa. Attualmente il distributore di benzina è predisposto per una fruizione di tipo automatico. Il piccolo insediamento della Chiocciola si sviluppa lungo la via Aretina ed è privo di spazi comuni ed in particolare di un parcheggio pubblico e di percorsi pedonali protetti.</p>	<p><b>OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE:</b></p> <p>La trasformazione prevista si pone l'obiettivo di realizzare i posti auto a servizio dei residenti e della piccola attività commerciale (forno) della Chiocciola, di riassorbire il distributore di benzina all'interno di una destinazione maggiormente compatibile dal punto di vista paesaggistico, in ultimo di costituire un punto di servizio per il sistema di percorribilità lento che trova proprio in questo luogo il passaggio di una sua arteria di collegamento ciclabile, addirittura di valenza nazionale (Eurovelo 7). Il nuovo edificio potrà disporre anche di una volumetria seminterrata di pari superficie dell'edificio fuori terra, al fine di consentire l'uso di spazi verdi ai fruitori anche in sinergia funzionale con le aree prossime al Fosso di Troghi e con la pista ciclopedonale, che proprio in questo punto lascia la strada provinciale per raggiunge il corso d'acqua.</p> <p>A tali fini l'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico o di uso pubblico e del percorso pedo-ciclabile.</p>
---	--

<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> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcheggio pubblico: 494,31 mq (21 posti auto);</li> <li>• Percorso pedociclabile: 168,27 mq.</li> </ul>
- ST: 1.009,27 mq;  - SF: 328,33 mq (Commercio al dettaglio);  - SE: 60,00 mq (Commercio al dettaglio);	- SE: 60 mq (Commercio al dettaglio); SA H max	

PO - piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il ..... 2022


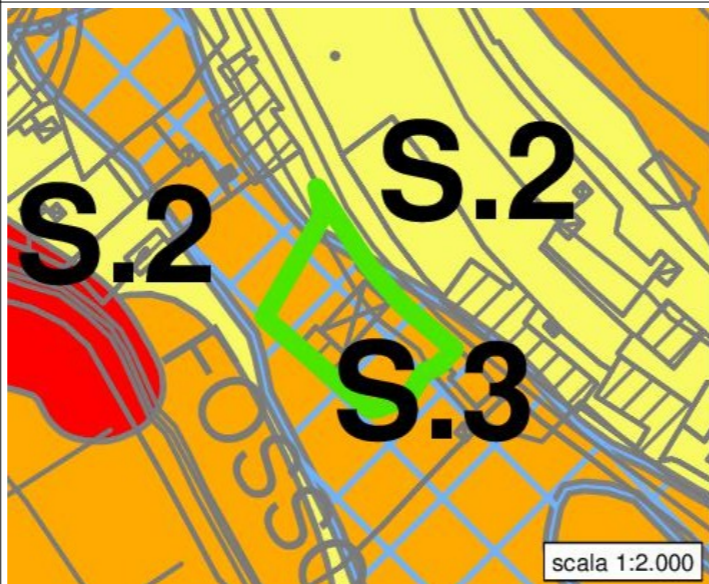
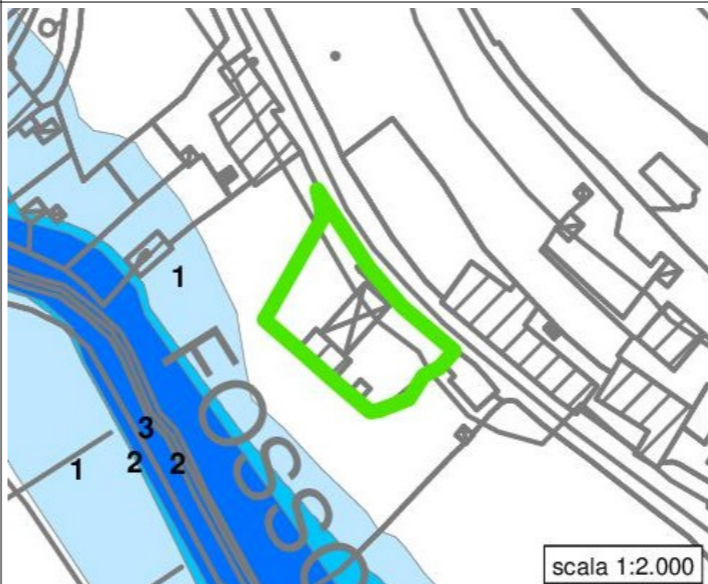
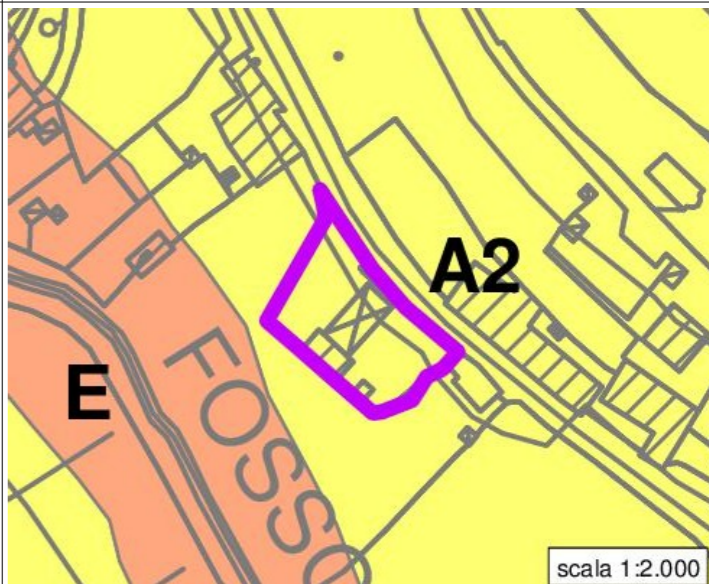
<p>- SA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 120,00 mq (superficie seminterrata interna alla sagoma);</li> <li>• una tettoia di 25 mq.;</li> </ul> <p>- HMax: 3,50 ml;</p> <p>- Numero di piani:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• n. 1 piano fuori terra;</li> <li>• n. 1 piano seminterrato;</li> </ul> <p>- Parcheggi stanziali: 1,00 mq/10 mc (L 1150/42 e smi, art. 41-sexies);</p> <p>- parcheggi di relazione: art. 9 del Regolamento di attuazione della L.R. 62/2018 - Codice del commercio - DPGR n. 23/R/2020).;</p> <p>- SP: 25% della superficie fondiaria SF.</p>		
---	--	--

<p><b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Commercio al dettaglio (esercizio di vicinato)</li> <li>- Servizi pubblici: Aree per spazi e parcheggi pubblici.</li> </ul>	<p><b>CLASSIFICAZIONE AI SENSI DEL DM 1444/1968</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zona territoriale omogenea "E" - Aree con funzioni non agricole in territorio rurale (art. 64 L.R.65/2014)</li> </ul>
---	--

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il ..... 2022

PERICOLOSITA'			
GEOLOGICA	SISMICA	IDRAULICA	VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI
			
<p><b>Pericolosità geologica media G.2 elevata G.3.</b> <b>PAI non classificata</b></p> <p>Visto che l'intervento di costruzione è previsto al limite superiore del rilevato, dovranno essere eseguite approfondite indagini geognostiche per comprendere la posizione e le caratteristiche geotecniche del terreno in posto allo scopo di ricavarvi il piano di posa delle fondazioni. Inoltre dovrà essere effettuata una verifica di stabilità di versante dell'insieme edificio, rilevato, terreno in posto, nello stato attuale e in quello di progetto. Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato da 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><b>Pericolosità sismica media S.2 ed elevata S.3</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 da alluvioni non classificata</b> <b>PGRA non classificata</b></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, per quanto possibile, la nuova 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><b>Vulnerabilità degli acquiferi: A2 - Falde libere presenti in materiali detritici (detriti di falda) di modeste continuità areale.</b></p> <p>Nessuna prescrizione.</p>

PO - piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il ..... 2022

<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 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); - Vincolo 150/1973 DM 07 aprile 1973 "Zona ai lati della Strada Provinciale Aretina nel Comune di Rignano sull'Arno" (art. 136 D. Lgs 42/2004) - (Tipologia di cui all'art. 136 co. 1, lettera d) Bellezze panoramiche); - 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 " (art. 136, D.Lgs 42/2004) - (Tipologia di cui all'art. 136 co. 1, lettera d) Bellezze panoramiche); - Vincolo "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua" (comma 1, lettera c), art. 142 D. Lgs 42/20014)</p>	<p><b>PRESCRIZIONI SPECIALI</b></p> <p>- <b>Volumi:</b> i nuovi volumi dovranno essere realizzati in continuità con l'edificio esistente, anche attraverso la demolizione e la costruzione di un nuovo edificio. I volumi devono essere semplici e con ampie vetrate;</p> <p>- <b>Altezza:</b> l'altezza massima dell'edificio fuori terra deve essere misurata a partire dall'attuale piano del piazzale, mentre il volume seminterrato avrà l'altezza dell'attuale differenza di quota fra il piazzale ed il piano di campagna naturale;</p> <p>- <b>Coperture:</b> sono ammesse solo coperture a falde inclinate con una pendenza massima del 35% in coppi e tegole del tipo invecchiato; i comignoli devono avere finiture tradizionali in cotto, i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica devono essere integrati nella copertura; non sono ammessi sulla copertura serbatoi di qualsiasi genere;</p> <p>- <b>Aree di pertinenza:</b> le aree di pertinenza devono essere attrezzate per il parcheggio pubblico o di uso pubblico ed eventualmente un piccolo distributore self-service di carburante;</p> <p>- <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";</p> <p>- <b>Acque superficiali:</b> le acque di dilavamento di prima pioggia devono essere trattate ai sensi dell'art. 113 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.;</p> <p>- <b>Classe energetica globale</b> per l'edificio commerciale: Classe A;</p> <p>- <b>Verde:</b> in prossimità dei parcheggi, e comunque dove lo consente la giacitura del terreno, si dovranno mettere a dimora alberi di alto fusto o 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");</p> <p>- <b>Percorsi pedo-ciclabili:</b> il percorso ciclabile non deve interferire con i percorsi pedonali;</p> <p>- <b>Accessibilità:</b> il progetto sia dei parcheggi che dell'edificio commerciale dovrà essere redatto seguendo i criteri della progettazione universale.</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 150/1973 DM 07 aprile 1973 "Zona ai lati della Strada Provinciale Aretina nel</li> </ul>
<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 invariante 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

*Comune di Rignano sull'Arno*" (tipologia art. 136 D.Lgs. 42/2004: d);

- 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)
- Vincolo “Fiumi, torrenti e corsi d'acqua” (comma 1, lettera c), art. 142 D. Lgs 42/20014);

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.

Il progetto deve coordinarsi per eventuali interferenze viabilistiche con la Direzione Viabilità della Città Metropolitana di Firenze.

## SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

### MODALITA' DI ATTUAZIONE

- Premesso 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

Alla scadenza del termine quinquennale di validità e 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: 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 (COM)
- Servizi pubblici: Aree per spazi e parcheggi pubblici (AP).
- Verde privato a corredo degli edifici (Vpe)

PO – piano operativo

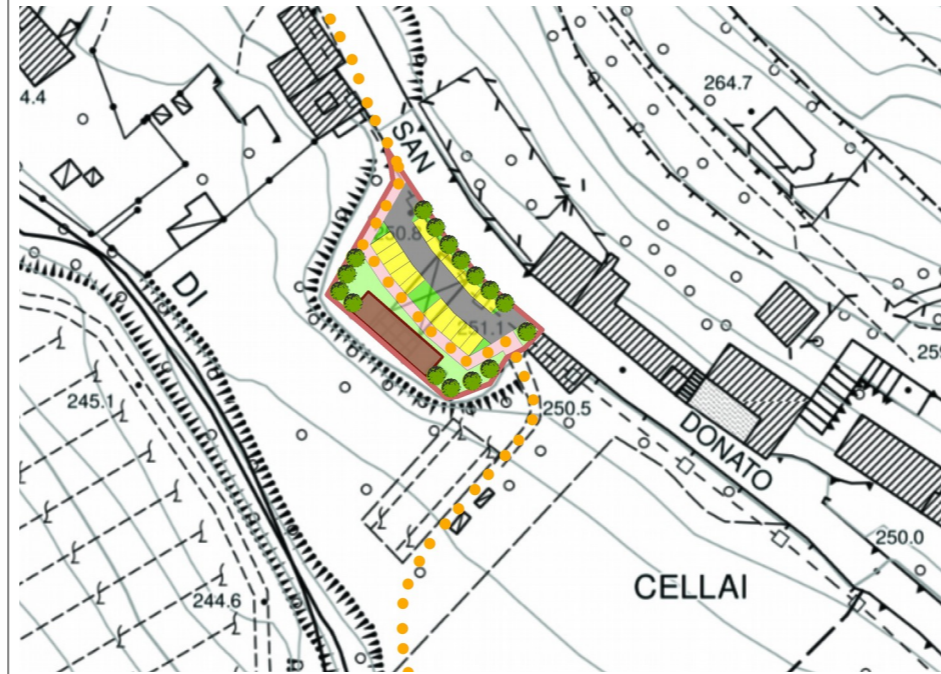
Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il ..... 2022

SEZIONE – B – PRESCRITTIVA - “Nuovo assetto insediativo”



1) Ubicazione (Foglio catastale n. 38 e 44)



2) Schema di assetto



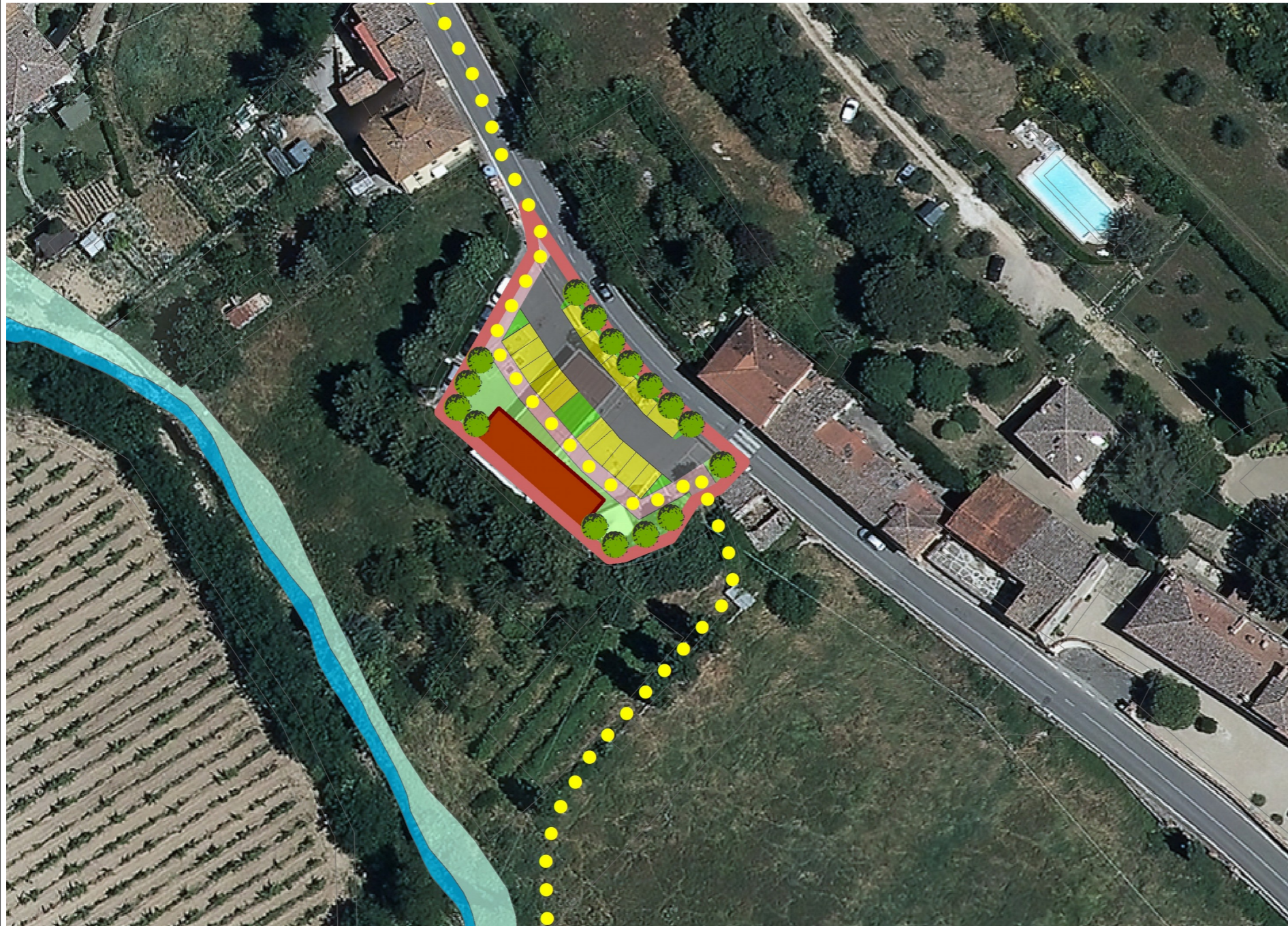
3) Azzonamento

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: vista dalla SP 1 “Aretina per San Donato”

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