

TERRITORIO RURALE	UTOE N° 3 Troghi - Cellai	SCHEDA NORMA - Area ATR9 "Trasformazione degli insediamenti incongrui" "Frassine"
--------------------------	-------------------------------------	--

SEZIONE - A – PRESCRITTIVA - "Disciplina e fattibilità"

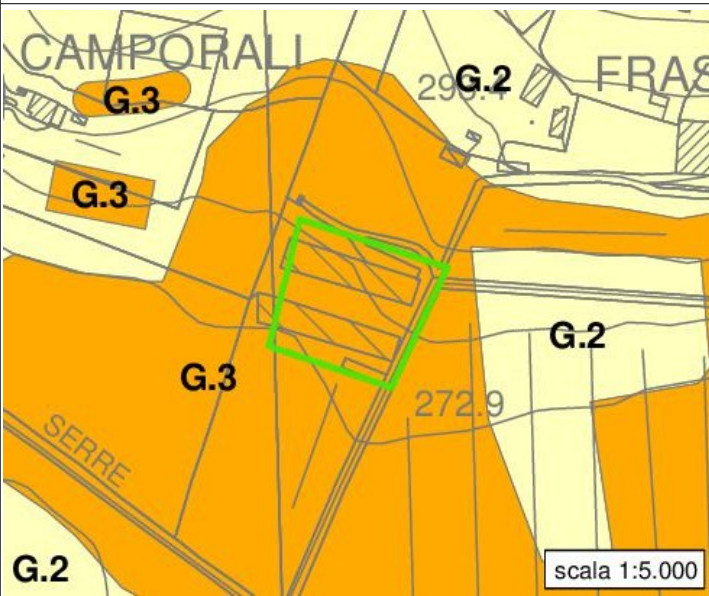
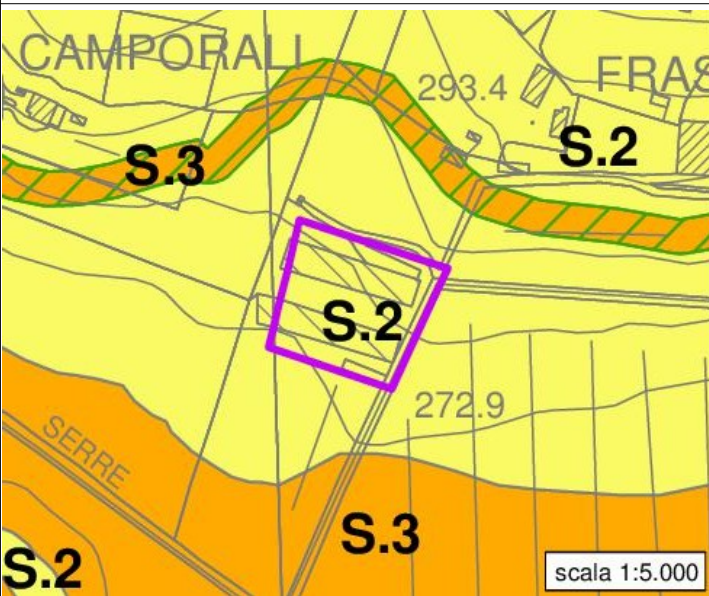

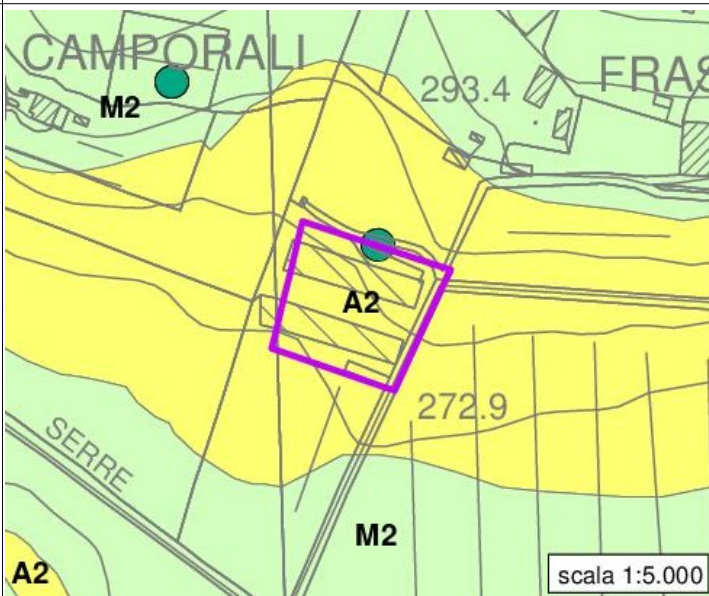
QUANTITA' PRELEVATE DALLE DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DEL PIANO STRUTTURALE	QUANTITA' ASSENTITE IN CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE SE = 960,00 mq Residenza
---	--

DESCRIZIONE DELL'AREA L'insediamento è caratterizzato da due capannoni dismessi utilizzati per allevamenti avicoli fino al 2007. Oltre ai capannoni sono presenti un silos, alcune tettoie e fabbricati minori. L'insediamento si inserisce nel paesaggio delle basse colline di San Martino a dominanza agricola con presenza di forme insediative sia storiche che di recente formazione. Qui il territorio è solcato da piccoli corsi d'acqua che segnano con la loro vegetazione ripariale il paesaggio secondo direttrici di scolo ovest-est.	OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE: L'intervento ha l'obiettivo di riqualificare un'area degradata e abbandonata attraverso il recupero di circa la metà dell'attuale superficie edificata per realizzare edifici semplici con i caratteri dell'edilizia rurale e con un assetto insediativo ispirato ai criteri generatori dei nuclei rurali storici. Un obiettivo importante che si intende raggiungere è la riduzione delle aree impermeabilizzate, grazie anche alla sensibile riduzione dell'attuale superficie edificata. Superficie edificata esistente: 2.220,00 mq
--	--

DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE E PARAMETRI EDILIZI/URBANISTICI		STANDARD O CESSIONI
NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO EDILIZIO	
SE SA H max	<ul style="list-style-type: none"> - ST: 1.184,00 mq.; - SF: 1.184,00 mq. (Residenza); - SE: 960,00 mq. (Residenza); - SA: una sola loggia per unità abitativa con profondità di 3 mt.; - H max: fino a 6,50 ml; - Numero di piani: fino a n. 2 fuori terra; 	<p>- Servizi pubblici: verde, parcheggi e servizi di interesse comune: 256,00 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>

	<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	CLASSIFICAZIONE AI SENSI DEL DM 1444/1968 - Zona territoriale omogenea "E"
--	--

PERICOLOSITA'			
GEOLOGICA	SISMICA	IDRAULICA	VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI
			
<p>Pericolosità geologica elevata G.3. 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. L'area di intervento si trova in sinistra idraulica di un fossetto e in situazione di alto morfologico rispetto alla destra idraulica. 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</p>	<p>Vulnerabilità degli acquiferi: A2 - Falde libere presenti in materiali detritici (detriti di falda) di modeste continuità areale.</p> <p>Prima della realizzazione dell'intervento dovrà essere valutata l'eventuale presenza di falde libere nei materiali detritici.</p>

PO - piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

		delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie.	
FATTIBILITA' - Si rimanda all'elaborato C) "Criteri di fattibilità"		Prescrizioni: - Si rimanda all'elaborato C) "Criteri di fattibilità"	
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI L'area risulta sottoposta a tutela ambientale e paesaggistica ai sensi del D. Lgs 42/2004 attraverso: - 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);		PRESCRIZIONI SPECIALI I nuovi edifici devono avere caratteristiche costruttive analoghe, per materiali e forme, agli edifici colonici, potranno assumere caratteri diversi da quelli qui elencati nel caso di una progettazione qualitativamente superiore: <ul style="list-style-type: none"> - Volumi: l'involucro edilizio deve essere adatto a contenere i consumi energetici; - Altezza: l'altezza fuori terra di entrambi gli edifici deve essere misurata a partire dell'attuale piano di campagna; - Coperture: 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 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 lastre di pietra su fondo non cementato e prive di marciapiede, l'effetto da raggiungere deve essere quello delle vecchie aie; inserimento di alberi di alto fusto di specie autoctone (si veda punto successivo) a foglia caduca per il raffrescamento estivo degli edifici, non sono ammesse le impermeabilizzazioni delle aree di pertinenza; - 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 depurate in depuratori biologici o con sistemi di fitodepurazione; - Recinzioni e muri: Le recinzioni devono essere conformi all'art. 86 delle NTA, sono da evitare le eccessive frammentazioni dei resedi, pertanto dovrà essere redatto un apposito progetto su tutte le sistemazioni esterne da un paesaggista. Si dovranno ricostruire i tratti mancanti del muro in pietra lungo la strada vicinale con gli stessi materiali e tecniche costruttive; - Prestazione energetica globale: dovranno essere usati materiali ecosostenibili e si dovrà raggiungere almeno la classe di efficienza energetica globale A1; - Verde: La realizzazione dei nuovi interventi deve mantenere e/o recuperare elementi del 	
ALTRI VINCOLI L'area NON risulta sottoposta ad altre discipline di tutela ex lege 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) - <i>Aree di protezione storico ambientale</i> (NTA – art. 12)			

	<p>paesaggio agrario come filari, siepi ed altri elementi camporili che possono costituire importanti elementi nell'ambito della funzionalità ecologica (corridoi, fasce ecotonali, siti di alimentazione e rifugio...). La vegetazione ripariale del fosso a confine del lotto dovrà essere mantenuta ed eventualmente implementata. 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").</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vincoli: Costituiscono riferimento le prescrizioni e le direttive d'uso dei seguenti vincoli: <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> <ul style="list-style-type: none"> - 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". - Il progetto deve rispettare le indicazioni dell'art.12 delle N.T.A. "Aree di protezione storico ambientale" del PTCP, del comma 2.3 dell'art. 47 della Disciplina del PS e del comma 6 dell'art. 47 delle NTA del PO.
--	--

<p>SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI</p>	
<p>Preliminare valutazione di sostenibilità: Si tratta di un'area già trasformata circondata da aree agricole che rivestono un ruolo di connessione secondaria nell'ambito delle reti ecologiche a scala locale e territoriale. Nell'intorno sono presenti prevalentemente superfici a oliveto e seminativi. Risulta importante mantenere e/ o recuperare elementi del paesaggio agrario come filari, siepi ed altri elementi camporili che possono costituire importanti elementi nell'ambito della funzionalità ecologica (corridoi, fasce ecotonali, siti di alimentazione e rifugio ...).</p> <p>La realizzazione degli interventi deve prevedere idonee misure per evitare interferenze con la rete idrica afferente al Fosso Doccia che confluisce 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>In mancanza di collegamento alla rete fognaria è necessario adottare efficaci sistemi di trattamento delle acque reflue; da attuare forme di risparmio idrico e di riutilizzo di acque meno pregiate per usi non domestici</p>	

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Progetto unitario convenzionato – PUC

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.

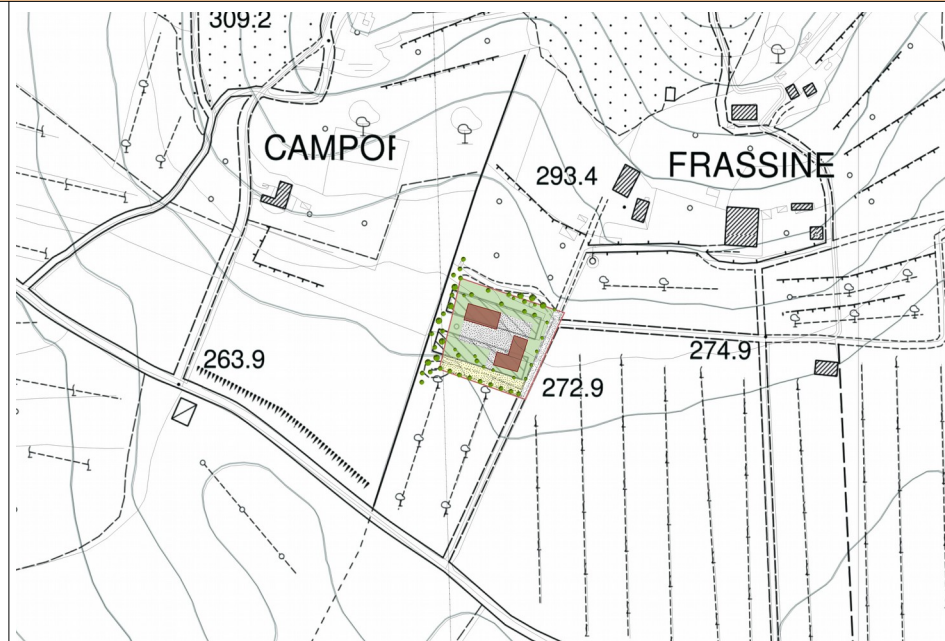
DISCIPLINA DELL'AREA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

- Area con funzione agricola (AGR)
- Aree di paesaggi agrari e pastorali di interesse storico (APS)
- Verde privato a corredo degli edifici (Vpe)

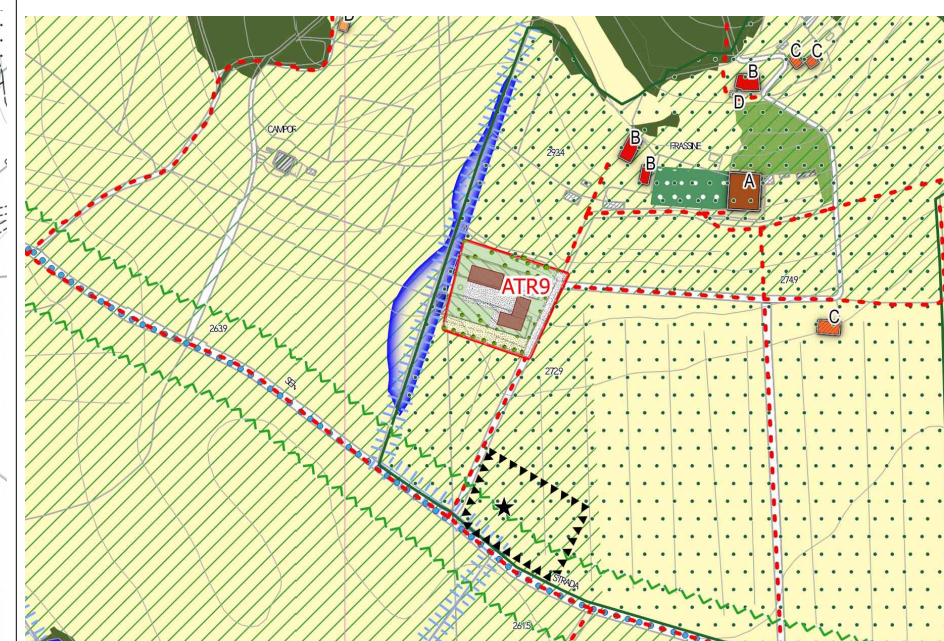
SEZIONE - B - PRESCRITTIVA - "Nuovo assetto insediativo"



1) Ubicazione (Foglio catastale n. 39 e 46)



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 sulla corte centrale