

TERRITORIO URBANIZZATO	UTOE N° 1 Rosano	SCHEDA NORMA - Area ATU1 "Qualificazione degli insediamenti" "Parco di Rosano"
-------------------------------	--------------------------------	---

SEZIONE - A – PRESCRITTIVA - "Disciplina e fattibilità"

QUANTITA' PRELEVATE DALLE DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DEL PIANO STRUTTURALE	
SE = 250,00 mq Commerciale al dettaglio	

<p>DESCRIZIONE DELL'AREA</p> <p>L'area detta di Ripigliatoio è ubicata tra la SP 90 "Torri – Volognano – Rosano", così come variata a seguito della lottizzazione Mandruzzo, e l'Arno. Seminativi e colture temporanee associate a colture permanenti e boschi di latifoglie (Roverella, Cerro, Leccio) caratterizzano l'area con i boschi che costituiscono reti ecologiche con particolare riferimento alla continuità eco-sistemica lungo il Fiume Arno. Le aree, per gran parte destinate a parco fluviale, nella loro posizione più marcatamente pianeggiante e prive di vegetazione boscata, andranno invece a costituire un nucleo importante di aree per standard a servizio principalmente dell'ambito urbano di Rosano e del territorio nel suo complesso, composte dal parcheggio e da verde pubblico per il gioco all'aria aperta.</p>	<p>OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE</p> <p>Il progetto si propone di qualificare complessivamente l'insediamento di Rosano arricchendolo con la fruizione collettiva delle aree rivierasche di qualità ecologica e funzionale. La previsione della presente scheda intende realizzare il primo nucleo centrale del Parco fluviale di Rosano connotato dalla presenza del fiume come risorsa plurima. Tale nucleo centrale sarà dotato di aree di servizio a parcheggio e per il commercio al dettaglio (pubblici esercizi, piccolo commercio di vicinato). Nell'insieme un sistema di servizi a supporto della fruizione del parco e di tutto l'ambito urbano. Il parco trova poi continuità all'esterno dell'area di trasformazione in aree candidate alla formazione di futuri Progetti di paesaggio territoriali (art. 117 delle NTA del PO).</p> <p>In particolare il progetto di assetto prevede la realizzazione di marciapiedi, passerella pedonale per il collegamento con la parte prossima al Fiume Arno di Rosano, parcheggio per n. 45 posti auto oltre a dotare l'area di una funzione commerciale quale ingresso di servizi funzionali al futuro parco fluviale. Inoltre l'abitato di Rosano trova la sua completa configurazione e limite urbano nel fiume Arno, attraverso un grande parco fluviale che con la pista ciclo-pedonale, in fase di realizzazione, potrà avere un effettivo ed efficace collegamento con il parco fluviale di Pontassieve in riva destra. L'intervento della presente scheda mira anche a superare il divario nella dotazione degli standard pubblici che nella UTOE di Rosano risultano al di sotto delle quantità minime previste dal DM 1444/68.</p>
---	--

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

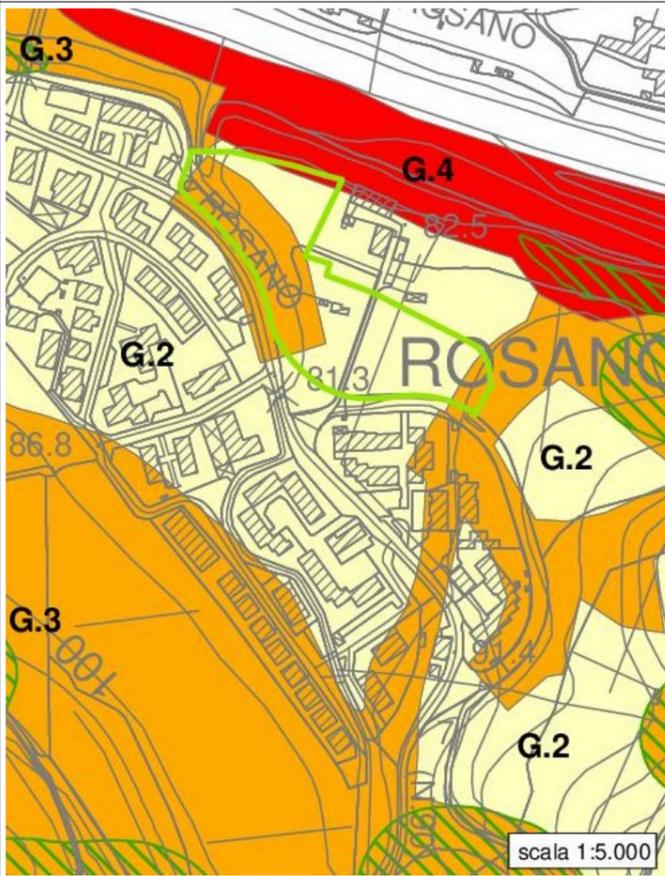
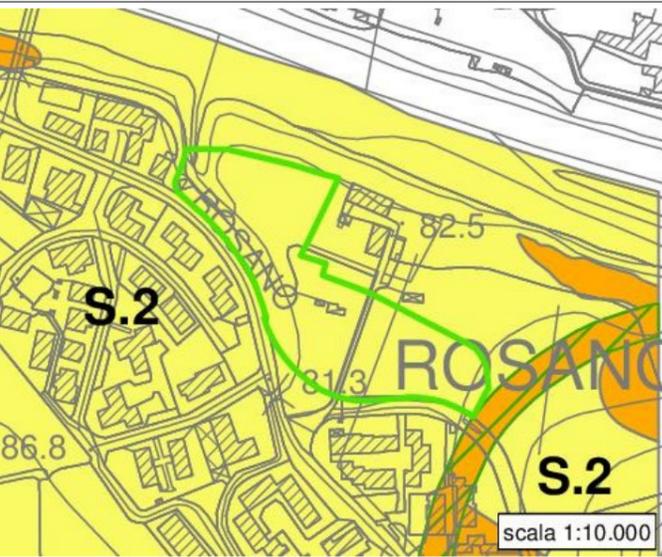
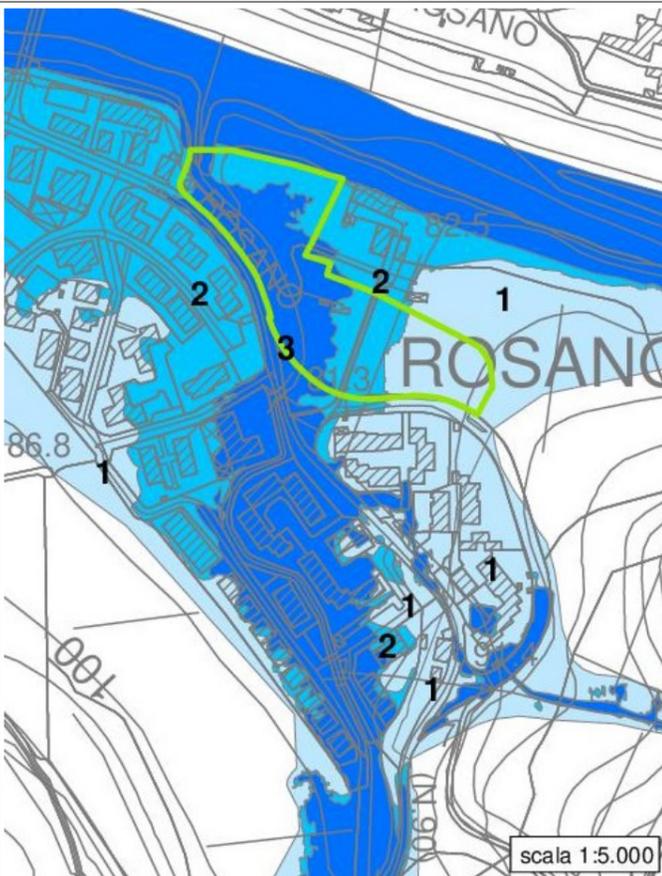
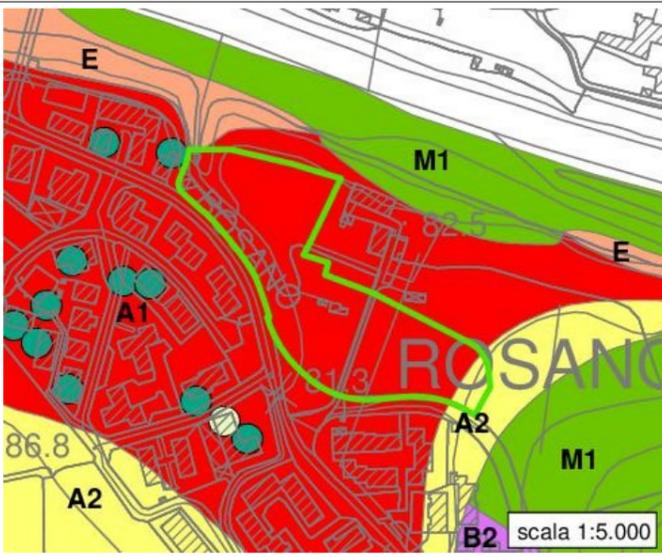
Approvato il 2022

DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE E PARAMETRI EDILIZI/URBANISTICI		STANDARD O CESSIONI
NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO EDILIZIO	
<p>- ST: 12.904,92 mq.;</p> <p>- SF: 632,87 mq (Commercio al dettaglio);</p> <p>- SE: 250,00 mq (Commercio al dettaglio);</p> <p>- SA: -</p> <ul style="list-style-type: none"> • una loggia con profondità massima di 3,00 ml.; • una tettoia di 25 mq.; <p>- H max: 4,50 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>- 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)</p> <p>- SP: 30% della superficie fondiaria (SF).</p>	<p>SE:</p> <p>SA:</p> <p>H max:</p>	<p>- Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport: 10.212,26 mq;</p> <p>- Aree per la mobilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parcheggi pubblici: 2.003,14 mq (stalli: 45 posti auto)
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE		CLASSIFICAZIONE AI SENSI DEL DM 1444/1968
<p>- Servizi pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport; • Aree per spazi e parcheggi pubblici; • Aree per attrezzature di interesse comune (compatibili con il parco); <p>- Commercio al dettaglio.</p>		<p>- Zona territoriale omogenea "F"</p>

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

PERICOLOSITA'			
GEOLOGICA	SISMICA	IDRAULICA	VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI
			
<p>Pericolosità geologica media G.2, elevata G.3 e molto elevata G.4 PAI non classificata</p> <p>Nella porzione ricadente in pericolosità molto elevata potranno essere eseguite solamente sistemazioni a verde. La realizzazione dell'intervento non dovrà modificare negativamente le condizioni e i processi geomorfologici eventualmente presenti nell'area. L'edificio di nuova realizzazione dovrà essere realizzato alla</p>	<p>Pericolosità sismica media S.2</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,</p>	<p>Vulnerabilità degli acquiferi: A1 - Acquiferi liberi in materiale alluvionale con scarsa protezione (alluvioni terrazzate) e quelli nei calcari cavernosi carsificati, senza protezione; A2 - Falde libere presenti in materiali detritici (detriti di falda) di modeste continuità areale</p> <p>Vista l'elevata vulnerabilità degli acquiferi dovrà essere posta estrema attenzione allo svolgimento delle attività. La realizzazione dei nuovi volumi dovrà essere preceduta da un accurato studio idrogeologico che</p>

PO - piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

<p>distanza di almeno 25 m dalla scarpata presente. Qualora non fosse possibile mantenere la distanza di 25 m dovranno essere realizzate opere di presidio (paratia di pali/micropali di adeguato dimensionamento progettuale) da disporsi in corrispondenza del lato a pericolosità G.4 dell'intervento per una lunghezza pari al fronte del nuovo fabbricato esposto alla possibilità di evoluzione del fenomeno erosivo individuato. L'intervento di messa in sicurezza dovrà essere dimensionato in modo da non pregiudicare le condizioni di stabilità del contesto, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione della scarpata e da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. 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>essendo all'interno territorio urbanizzato, si fa riferimento agli artt. 10, 11, 12, 13 e 14, per le aree P2 e P3.</p> <p>Per quanto riguarda le aree a verde comprensive di itinerari ciclopedonali e i parcheggi di superficie deve semplicemente essere garantito il non aggravio del rischio in altre aree e solamente per i parcheggi non deve essere superato il rischio R2. Il corso d'acqua di riferimento è il fosso di Castiglionchio.</p> <p>Vista la vicinanza con il fiume Arno e la confluenza con il fosso Castiglionchio e la funzione pubblica del parco, è da prevedere un sistema di allarme per le piene integrato nell'area del parco.</p> <p>Per Tr=30 anni si verifica un battente medio di 1.08, per Tr=200 anni il battente medio è 2.69 (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 la determinazione delle quote di sicurezza degli interventi edificatori e delle relative pertinenze deve essere di 0.5 m. Inoltre deve essere garantito il rispetto delle distanze di sicurezza dai corsi d'acqua (fiume Arno e fosso Castiglionchio), secondo il R.D. 25-7-1904 n. 523 - Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie.</p> <p>Il nuovo edificio previsto dovrà essere localizzato in area P.I.1.</p>	<p>caratterizzi la falda freatica e possa essere di supporto alla progettazione esecutiva allo scopo di evitare problemi geotecnici e di eventuale contaminazione delle acque di sottosuolo.</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</p> <p>L'area risulta sottoposta a tutela ambientale e paesaggistica ai sensi del D. Lgs 42/2004 attraverso:</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); - Vincolo "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua" (comma 1, lettera c), art. 142 D. Lgs 42/2004) 	<p>PRESCRIZIONI SPECIALI</p> <p>A) EDIFICI E PERTINENZE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Volumi: il nuovo volume deve essere coerente con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantire l'integrazione paesaggistica e il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici contenuti nella scheda di vincolo 286/1974b. L'involucro deve essere adatto a contenere i consumi energetici; - Altezza: l'altezza fuori terra dell'edificio deve essere misurata dal piano di campagna naturale e comunque dell'attuale quota stradale; - Prestazione energetica globale: dovranno essere usati materiali ecosostenibili e si dovrà raggiungere almeno la classe di efficienza energetica globale A1; - Pertinenze edilizie: le nuove aree di pertinenza edilizia dovranno essere permeabili; - Aree a verde: si vedano le successive misure di mitigazione - 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 le "Linee Guida regionali per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna"; - Acque reflue: devono essere opportunamente convogliate nella pubblica fognatura; - Recinzioni: le recinzioni sono realizzate con staccionate in legno verso il parco e, limitatamente al lato fronte strada, con muretto e sovrastante ringhiera; - Rifiuti: si dovranno individuare spazi adeguati per i bidoncini della raccolta differenziata con la modalità del "porta a porta", da concordare con il gestore del servizio; - Strade private: la pavimentazione delle strade private deve essere permeabile; - 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); • Vincolo "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua" (comma 1, lettera c), art. 142 D. Lgs 42/2004); <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 coordinarsi per eventuali interferenze viabilistiche con la Direzione Viabilità della Città Metropolitana di Firenze <p>B) OPERE PUBBLICHE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcheggi: seguire i criteri della progettazione universale e realizzare i parcheggi con
<p>ALTRI VINCOLI</p> <p>L'area risulta sottoposta alle seguenti discipline di tutela ex lege</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vincolo idrogeologico (R.D.L. n. 326/1923) <p>L'area risulta sottoposta alla disciplina delle seguenti invarianti strutturali del PTCP della Città Metropolitana di Firenze (Del CP n. 1 del 10/01/2013)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (NTA – art. 10) - Aree di protezione storico ambientale (NTA – art. 12) 	

tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura, valutare dunque l'utilizzo di un fondo inerbito o di pavimentazioni permeabili con finiture consone alle caratteristiche di un parco.
- **Strada di accesso al parcheggio:** stesse tecniche e finiture del parcheggio.

SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Preliminare valutazione di sostenibilità:
Si tratta di un'area caratterizzata da un ridotto quantitativo di standard inserita nella previsione di parco fluviale dell'Arno. L'intervento prevede la realizzazione di un piccolo insediamento commerciale per iniziativa privata e questo consente la cessione di aree utili per il reperimento degli standard e di una prima porzione del Parco.
L'area è compresa tra il Fosso di Castiglionco e il Fiume Arno e rientra completamente negli ambiti perifluviali.

MISURE DI MITIGAZIONE

- sono da mantenere le sistemazioni idraulico agrarie e le reti di drenaggio superficiale e la relativa vegetazione ripariale che si connette funzionalmente al corridoio ecologico ripariale (anche nel rispetto della previsione del parco fluviale);
- non sono consentite rettificazioni, tombamenti, artificializzazione dei corsi d'acqua se non per motivate ragioni di sicurezza idraulica non altrimenti risolvibili;
- eventuali sistemazioni a verde devono essere coerenti con le associazioni vegetazionali autoctone rilevate in loco e comunque garantire la funzionalità delle connessioni ecologiche, limitando effetti di frammentazione eventualmente indotti dall'occupazione di nuovo suolo;
- da considerare l'importanza dell'eterogeneità del paesaggio rilevata dall'uso del suolo 2016 quale elemento fondante del paesaggio del fondovalle nelle sistemazioni pertinenti al nuovo insediamento;
- sono da attuare il recupero delle acque piovane per il riutilizzo o per scopi irrigui o per l'alimentazione di bacini di fitodepurazione, la climatizzazione naturale, anche con l'ausilio di corrette sistemazioni a verde nelle aree di pertinenza, la riduzione dei consumi energetici anche mediante il ricorso a fonti di produzione da energie rinnovabili (ad es fotovoltaico);

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:

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

- 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

- Tessuti per servizi specialistici pubblici (TSp)
- Tessuti per servizi specialistici commerciali (TSc)
- Aree per spazi e parcheggi pubblici (AP)
- Aree a verde attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e di connessione ecologica (AV)
- Percorsi pedociclabili
- Verde privato a corredo degli edifici (Vpe)

SEZIONE - B – PRESCRITTIVA – “Nuovo assetto insediativo”



PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

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



Schema di assetto su ortofoto

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

SEZIONE - C – NON PRESCRITTIVA - “ Inserimento paesaggistico” - Render



Render 1: vista dalla variante alla SP 90 “Torri – Volognano – Rosano” in corso di completamento

Render 2: vista dalla immissione nel raccordo con la viabilità esistente di Rosano in prossimità del nuovo ponte

Render

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