

<b>TERRITORIO URBANIZZATO</b>	UTOE N° 3 <b>Troghi - Cellai</b>	<b>SCHEMA NORMA - Area ATU11</b> “Area di trascinamento dal Regolamento Urbanistico” “ <i>Area Caldini Faggi</i> ”
-------------------------------	-------------------------------------	--

<b>QUANTITA' PRELEVATE DALLE DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DEL PIANO STRUTTURALE</b> Quantità impegnata: SE = 1.000,00 mq Commercio al dettaglio	
---	--

**SEZIONE - A – PRESCRITTIVA - “Disciplina e fattibilità”**

<p><b>DESCRIZIONE DELL'AREA</b></p> <p>L'area di trasformazione in oggetto si colloca tra la SP 1 “<i>Aretina per San Donato</i>” e il Fosso di Selceto in terreni che vanno via via degradando verso il corso d'acqua. In fregio a quest'ultimo sono in corso di completamento la realizzazione di un parcheggio pubblico e di un tratto della pista pedo-ciclabile previste nell'ambito della trasformazione dell' ExSansificio Caldini. Sull'area viene recepita la recente variante urbanistica del 2018 tendente all'anticipazione di specifica quota di dimensionamento del Ps riguardante la “... quota di dimensionamento commerciale ammissibile nell'area D-2-4, localizzata nella frazione di Troghi e destinata ad un nuovo insediamento misto terziario commerciale per una volumetria massima di mc.5300 ... secondo quanto indicato nella tabella 5 del dimensionamento del PS le destinazioni commerciali , nella tipologia della media struttura di vendita, non possono superare mq 1000 di sul ...”.</p> <p>“<i>Trascinamento/riproposizione</i>” pianificazione pregressa (RU vigente).</p> <p>Variante urbanistica 2018: Adozione – Del CC n. 56 del 24 novembre 2017; Approvazione Del CC n. 27 del 25 maggio 2018; Deposito Genio Civile della “<i>Relazione geologica di fattibilità</i>” all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio (Dep. 3411 del 20/11/2017); Esito positivo Ufficio del Genio Civile del controllo sulle integrazioni in data 18/05/2018 con PEC assunta al prot. n. 7022.</p>	<p><b>OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE:</b></p> <p>Attraverso la preliminare predisposizione di un piano attuativo l'area di trasformazione si propone di realizzare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- destinazioni “... <i>d'uso commerciali e terziarie</i> ...” con l'esclusione di quelle “... <i>industriali e artigianali</i> ...” in particolare “... <i>la media struttura di vendita fino a 1000 mq. di superficie utile lorda</i>”;</li> <li>- “... <i>aree pubbliche o di uso pubblico</i> ...” per una “... <i>superficie minima come da DM 1444/1968 art.5</i>”;</li> <li>- parcheggi di relazione nella misura adeguata alla tipologia della struttura;</li> </ul> <p>La trasformazione dell'area dovrà ottemperare alle disposizioni dettate dal “... <i>vincolo determinato dalla presenza di un elettrodotto su una porzione dell'area</i>”;</p> <p>Inoltre, l'intervento dovrà rispettare le “... <i>prescrizioni contenute nei seguenti elaborati del PIT-PPR relative ai vincoli paesaggistici che interessano l'area: schede dei vincoli paesaggistici art.136 del D.Lgs 42/2004 (Elaborato 3B sezione 4) ed Elaborato 8B “Disciplina dei beni paesaggistici”, art.8</i>”;</p> <p>Infine è “... <i>prescritta inoltre la redazione ... di una specifico studio di inserimento paesaggistico ambientale, elaborato nel rispetto delle prescrizioni sopracitate e delle seguenti disposizioni:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>rispetto delle visuali panoramiche dalla via Aretina e verso il Fosso di Troghi,</i></li> <li>- <i>elevata qualità architettonica degli interventi e previsione di altezze, di tipologie edilizie, di soluzioni costruttive, di materiali, di colori coerenti con il contesto paesaggistico ed ambientale,</i></li> <li>- <i>esclusione di tamponamenti esterni prefabbricati,</i></li> <li>- <i>conservazione di tutti gli elementi di valore che caratterizzano lo storico asse stradale della via Aretina e previsione di nuovi elementi di corredo stradale (illuminazione, cartellonistica, segnaletica ecc.) coerenti, per dimensioni e tipologie, con le caratteristiche del contesto,</i></li> <li>- <i>sistemazioni esterne e spazi di sosta rispettosi della morfologia dei luoghi, dotati di diffuse presenze vegetali e di schermature arboree sul fronte stradale, ad elevata permeabilità e con elementi di arredo coerenti con il contesto</i>”.</li> </ul>
--	--

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il ..... 2022

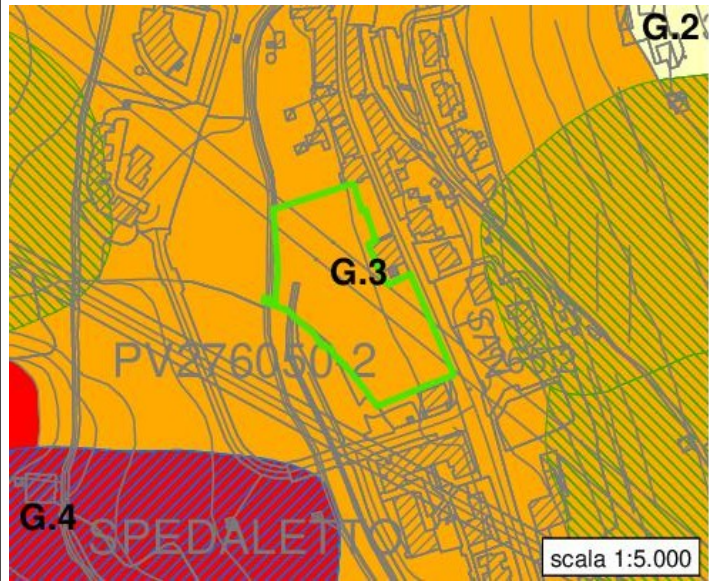
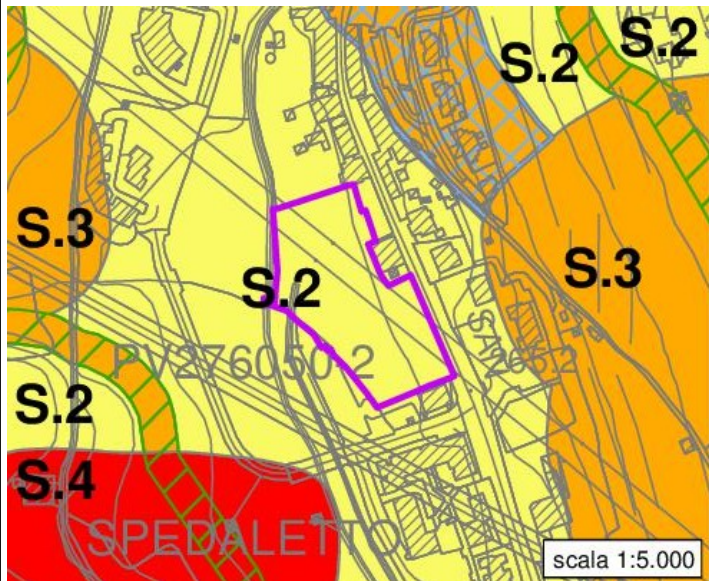
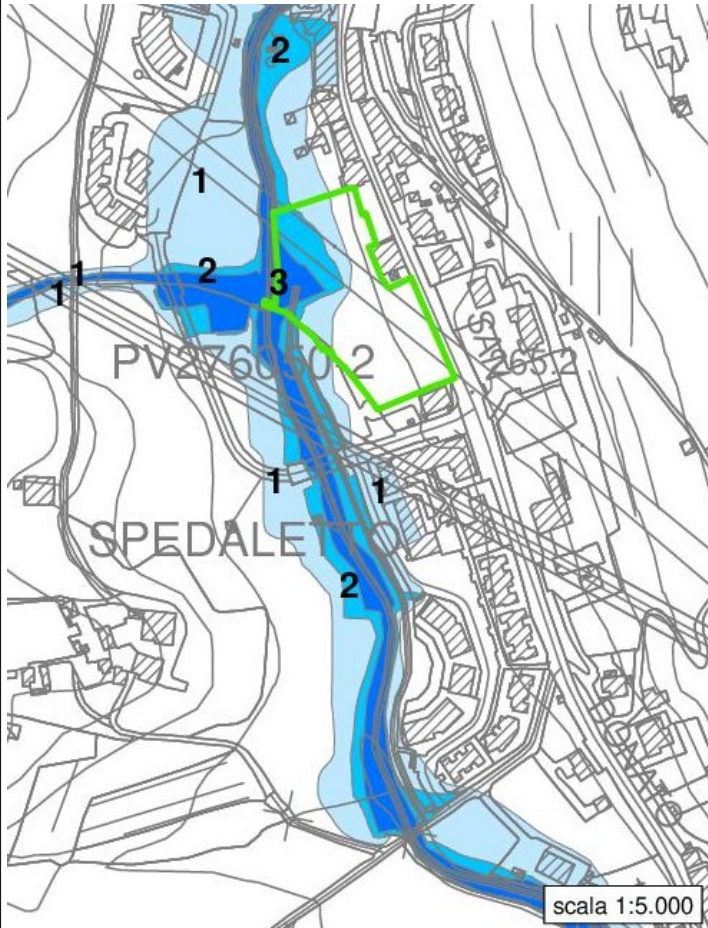
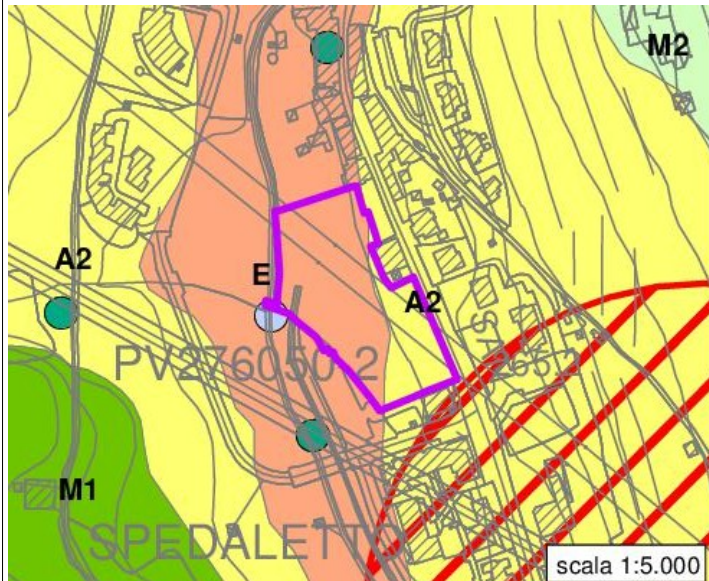
<b>DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE E PARAMETRI EDILIZI/URBANISTICI</b>		<b>STANDARD O CESSIONI</b>
<p>I contenuti della variante urbanistica denominata “Variante al Regolamento urbanistico per modifiche interne al territorio urbanizzato e adeguamenti normativi alla LR n. 65/2014” della quale, la presente previsione costituisce un trascinamento, approvata con Del CC n. 27 del 25 maggio 2018 ed <b>efficace dal 10 agosto 2018</b>, trentesimo giorno dall’avvenuta pubblicazione sul BURT n. 28 del 11 <b>luglio 2018</b> del relativo avviso di approvazione, restano vigenti fino alla scadenza della variante medesima il <b>10 agosto 2023</b>.</p> <p><b>Qualora, entro tale data non sia stato approvato il Piano Attuativo e stipulata la relativa convenzione, la presente previsione deve intendersi decaduta e la stessa dovrà essere considerata alla stregua delle aree non pianificate di cui all’art. 105 della LR 65/2014.</b></p>		
<b>NUOVA EDIFICAZIONE</b>	<b>RECUPERO EDILIZIO</b>	<p>a) Standard per verde, parcheggi e interesse comune: 1.212,00 mq (art.5 DM 1444/68);  - Verde pubblico: 2.226,43 mq.  - Parcheggi pubblici: 1.611,83 mq (64 posti auto);  - Percorsi pedociclabili: 286,32 mq;</p> <p>b) Parcheggi stanziali: 1,00 mq/10 mc (minimo 1 posto auto/unità immobiliare) (L 1150/42 e smi, art. 41-sexies);</p> <p>c) Parcheggi di relazione: 1,5 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>ST: 11.507,05 mq</p> <p>SF: 1.959,40 mq (Commercio al dettaglio)</p> <p>SF: 1.477,26 mq (Verde privato)</p> <p>V: 5.300 mc (Commercio al dettaglio – capacità edificatoria complessiva) di cui:  SE: 1.000,00 mq (Commercio al dettaglio – Superficie di vendita)</p> <p>SA: -</p> <p>H max: 7,50 ml</p> <p>Numero dei piani: n. 2 fuori terra</p> <p>SP: 25% della superficie territoriale ST</p>	<p>SE:</p> <p>SA:</p> <p>H max:</p>	
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>		<b>CLASSIFICAZIONE AI SENSI DEL DM 1444/1968</b>
<p>- Servizi pubblici: Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport; Aree per spazi e parcheggi pubblici.</p> <p>- Commercio al dettaglio</p>		<p>- Zona territoriale omogenea “C”</p>

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 elevata G.3</b> PAI non classificata</p> <p>In fase esecutiva la fattibilità degli interventi di nuova edificazione sarà subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità sia dal punto di vista delle fondazioni che del versante. Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle</p>	<p><b>Pericolosità sismica media S.2</b></p> <p>Nessuna prescrizione.</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 all'interno territorio urbanizzato, si fa</p>	<p><b>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.</b></p> <p>Nessuna prescrizione.</p>

PO - piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il ..... 2022



<p>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>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.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione possono essere previsti solo al di fuori delle aree con perimetrazione P.2 e P.3. Contestualmente dovrà essere analizzato anche il sistema di drenaggio allo stato di progetto dell'area, valutando la realizzazione di vasche di accumulo/vasche volano al fine di non aggravare la situazione di ristagno e di adduzione al reticolo delle meteoriche esistente sulla SP. 1. Nel caso specifico, al fine di un minore dimensionamento delle vasche volano, si richiede l'attenzione ad una minore impermeabilizzazione dell'intervento.</p> <p>Per Tr=30 anni si verifica un battente medio di 0.32, per Tr=200 anni il battente medio è 0.48 (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. Il franco di sicurezza per la determinazione delle quote di sicurezza degli interventi edificatori e delle loro pertinenze è 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 attraverso:</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 Comune di Rignano sull'Arno" (art. 136 D. Lgs 42/2004) - (Tipologia di cui all'art. 136 co. 1, lettera d) Bellezze panoramiche);</li> <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. 42/04: d</li> <li>- Vincolo "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua" (comma 1, lettera c), art. 142 D. Lgs 42/20014)</li> </ul>	<p><b>PRESCRIZIONI SPECIALI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I contenuti della variante urbanistica denominata "Variante al Regolamento urbanistico per modifiche interne al territorio urbanizzato e adeguamenti normativi alla LR n. 65/2014" della quale, la presente previsione costituisce un trascinarsi, approvata con Del CC n. 27 del 25 maggio 2018 ed efficace dal 10 agosto 2018, trentesimo giorno dall'avvenuta pubblicazione sul BURT n. 28 del 11 luglio 2018 del relativo avviso di approvazione, restano vigenti fino alla scadenza della variante medesima il 10 agosto 2023. Qualora, entro tale data non sia stato approvato il Piano Attuativo e stipulata la relativa convenzione, la presente previsione deve intendersi decaduta e la stessa dovrà essere considerata alla stregua delle aree non pianificate di cui all'art. 105 della LR 65/2014.</li> <li>- Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla preventiva bonifica delle aree, se e in quanto necessaria, da effettuare nelle forme di legge.</li> <li>- Tutti gli edifici rispondono ai requisiti della classe energetica A e presentano sistemi per il ricorso alle energie rinnovabili e per il risparmio idrico.</li> <li>- Deve essere predisposta un'apposita area, facilmente accessibile dall'esterno, per lo stoccaggio dei rifiuti che deve essere dimensionata e organizzata in base alle esigenze dei nuovi insediamenti previsti nell'area di trasformazione.</li> <li>- <b>Vincoli:</b> Costituiscono riferimento le prescrizioni e le direttive d'uso dei seguenti vincoli: <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 Comune di Rignano sull'Arno" (tipologia art. 136 D.Lgs. 42/2004: d);</li> <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 "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua" (comma 1, lettera c), art. 142 D. Lgs 42/20014);</li> </ul> </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> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il progetto deve coordinarsi per eventuali interferenze viabilistiche con la Direzione Viabilità della Città Metropolitana di Firenze.</li> </ul>
<p><b>SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI</b></p> <p>Preliminare valutazione di sostenibilità: Si tratta del trascinarsi integrale di una previsione di RU vigente (var. urb. Approvata</p>	<p><b>Misure di mitigazione:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Per comprendere la reale fattibilità dell'intervento è necessario che venga acquisita dal</li> </ul>

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il ..... 2022

con Del. CC n. 27 del 25 maggio 2018) che riguarda un terreno posto tra il Fosso di Troghi e la Via Fiorentina

Lungo il margine ovest corre il Fosso di Troghi. Qui confluisce il fosso IDRETLR79 AV5252 in sponda destra idrografica del Fosso di Troghi. L'area di trasformazione si sovrappone parzialmente con l'ambito perifluviale

gestore della linea la DPA (Distanza di Prima Approssimazione) corrispondente a un corridoio bidimensionale di larghezza  $2 \cdot DPA$  con al centro il tracciato della linea; tale corridoio rappresenta la fascia di rispetto di 1° livello dell'elettrodotto, che non deve interferire con l'edificio in progetto, destinato alla permanenza prolungata delle persone superiore alle 4 ore giornaliere;

- tutela e gestione naturalistica del bosco ripariale costituito da querceti di roverella a *Rosa sempervirens* riconosciuto figurativo del paesaggio, che si trova lungo il margine occidentale;
- attuare azioni di mitigazione efficaci per evitare interferenze con lo stato di qualità delle acque del Fosso di Troghi;
- costituiscono riferimento le prescrizioni e le direttive d'uso di cui alle schede dei vincoli da DM;
- non sono consentite rettificazioni, tombamenti, artificializzazione dei corsi d'acqua se non per motivate ragioni di sicurezza idraulica non altrimenti risolvibili;
- da garantire un'elevata qualità degli insediamenti vista la specifica localizzazione nell'ambito del parco del Fosso di Troghi;
- tutelare la continuità e fruibilità del tratto del tracciato EuroVelo 7, detta anche «la strada del sole», una pista ciclabile parte della rete del programma europeo EuroVelo. Lunga 7409 chilometri, unisce Capo Nord in Norvegia a Malta, attraversando da nord a sud l'Europa Centrale;
- da garantire la continuità della pista ciclabile che corre lungo il perimetro dell'area e si raccorda con i percorsi di valenza sovracomunale;
- adeguata progettazione dei sistemi di illuminazione esterna per garantire il massimo risparmio energetico e il minimo disturbo/impatto per inquinamento ottico e/o luminoso ricorrendo alle più efficienti tecnologie disponibili nel rispetto delle vigenti normative e linee guida statali e regionali.

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

- Piano particolareggiato di iniziativa privata - PA

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.

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il ..... 2022



## DISCIPLINA DELL'AREA FINO ALLA SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE

Il termine quinquennale per l'intervento ammesso parte dalla data di efficacia della variante al Regolamento urbanistico corrispondente al 10 agosto 2023. Qualora, entro tale data non sia stato approvato il Piano Attuativo e stipulata la relativa convenzione, la presente previsione deve intendersi decaduta e la stessa dovrà essere considerata alla stregua delle aree non pianificate di cui all'art. 105 della LR 65/2014.

Nelle more di entrata in vigore del PA, 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.

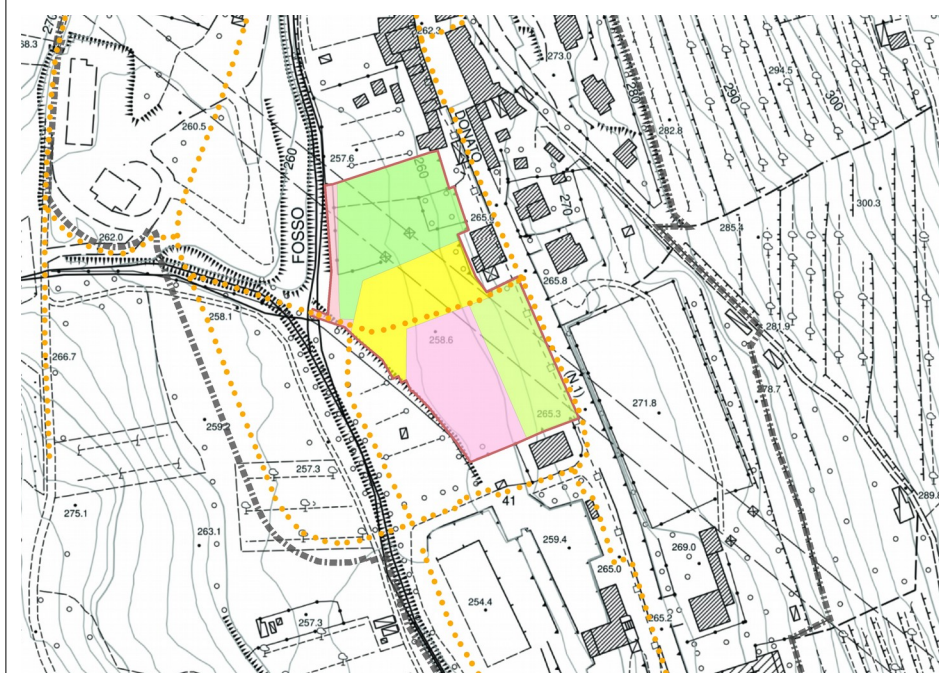
## DISCIPLINA DELL'AREA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

- 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)
- Verde privato (VP)

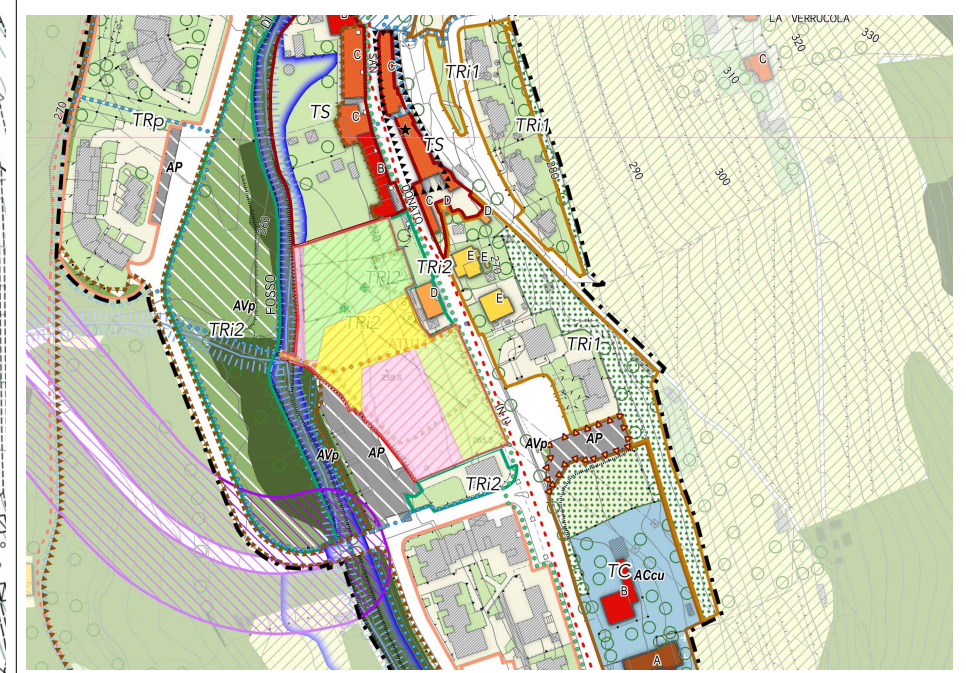
## SEZIONE - B – PRESCRITTIVA – “Nuovo assetto insediativo”



1) Ubicazione (Foglio catastale n. 37 e 38)



2) Schema di assetto



3) Azzonamento

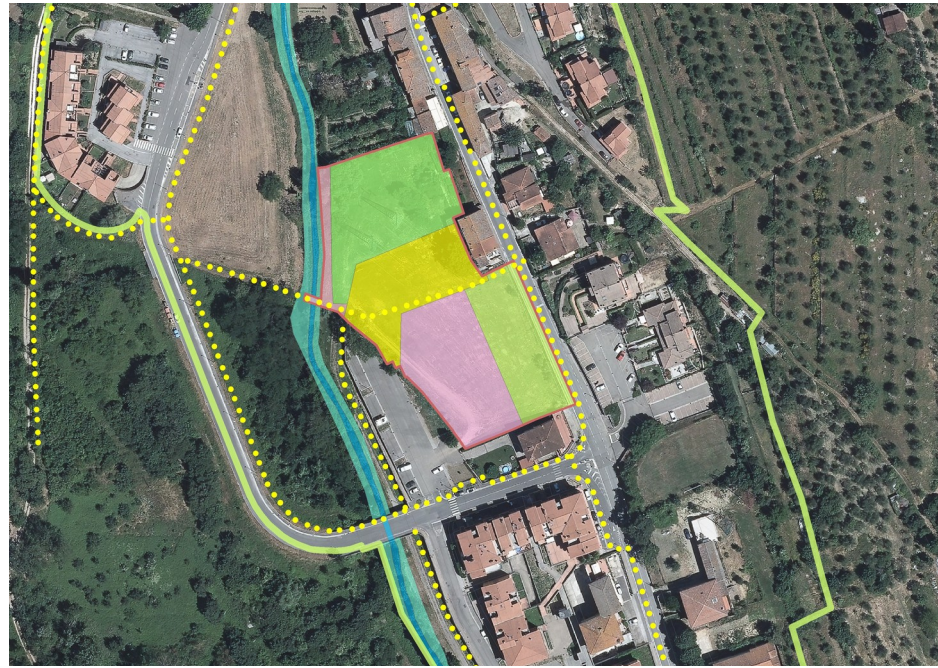
PO – piano operativo

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: