

|                               |                                     |  |
|-------------------------------|-------------------------------------|--|
| <b>TERRITORIO URBANIZZATO</b> | UTOE N° 3<br><b>Troghi - Cellai</b> | <b>SCHEDA NORMA - Area ATU12</b><br>"Qualificazione degli insediamenti"<br><i>"Parcheggio La Luna"</i> |
|-------------------------------|-------------------------------------|--|

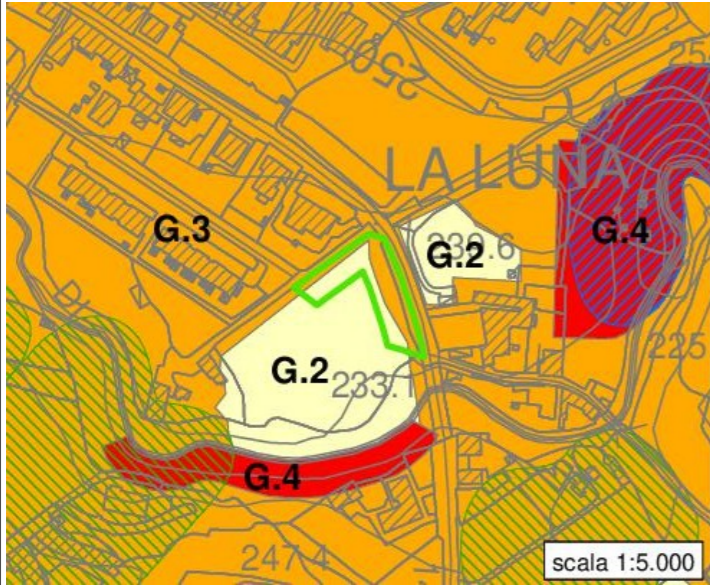
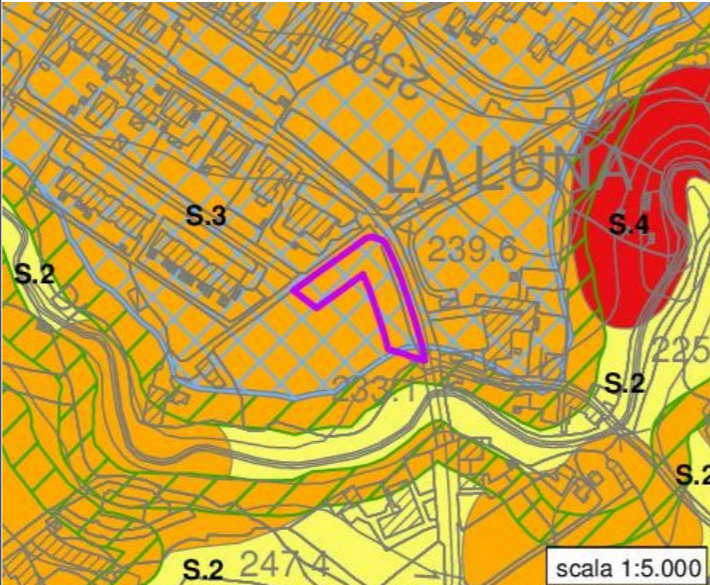
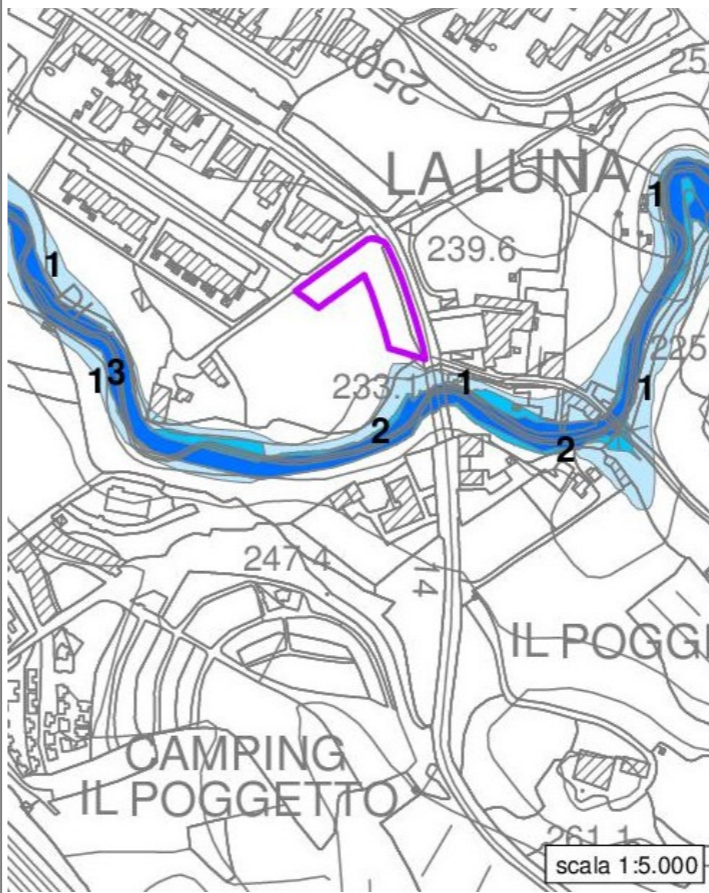
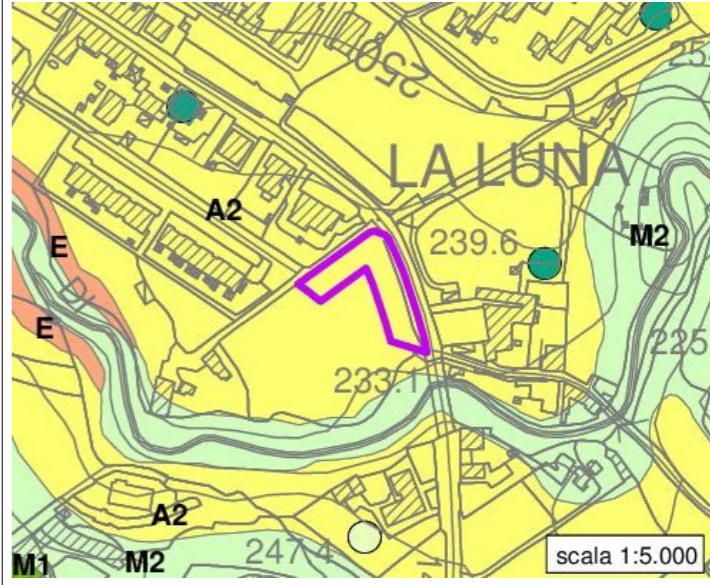
**SEZIONE - A – PRESCRITTIVA - "Disciplina e fattibilità"**

|  |  |
|--|--|
| <b>QUANTITA' PRELEVATE DALLE DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DEL PS</b> |  |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
| <b>DESCRIZIONE DELL'AREA</b><br>Aree libere da presenze edificatorie, coltivata a seminativo, suscettibili di contribuire al reperimento di aree per servizi per l'ambito urbano di Cellai, in particolare nella sua parte meridionale, in località la Luna. | <b>OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE:</b><br>La presente scheda prevede la realizzazione di un parcheggio della capienza di 20 posti auto a servizio del centro abitato di Cellai, del nucleo storico della Luna e dell'esteso parco pubblico della Luna e la realizzazione del percorso pedociclabile di connessione con il campeggio. Tale percorso costituisce il tratto del più ampio itinerario ciclabile rappresentato dal percorso EuroVelo n. 7 meglio noto come "Strada del sole". |
|--|--|

| <b>DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE E PARAMETRI EDILIZI/URBANISTICI</b>   |                          | <b>STANDARD O CESSIONI</b> |
|--|--------------------------|----------------------------|
| <b>NUOVA EDIFICAZIONE</b>  | <b>RECUPERO EDILIZIO</b> |                            |
| - ST: 1.960,47 mq;<br><br><b>- Servizi pubblici:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcheggi pubblici: 1.627,71 mq (20 posti auto);</li> <li>• Percorso pedo-ciclabile: 332,69 mq.;</li> </ul> - SP 25% della superficie territoriale ST. | SE:<br>SA:<br>H max:     |                            |

|   |  |
|---|--|
| <b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b><br>- Servizi pubblici: Aree per spazi e parcheggi pubblici. | <b>CLASSIFICAZIONE AI SENSI DEL DM 1444/1968</b><br>- Zona territoriale omogenea "F" |
|---|--|

| PERICOLOSITA'   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| GEOLOGICA   | SISMICA   | IDRAULICA   | VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI  |
|    |   |   |    |
| <p><b>Pericolosità geologica media G.2, elevata G.3</b><br/><b>PAI non classificata</b></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><b>Pericolosità sismica elevata S.3</b></p> <p>Visto che la classe di pericolosità sismica deriva dalla presenza di una zona interessata da alto contrasto di impedenza sismica e 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.</p> | <p><b>Pericolosità da alluvioni non classificata</b><br/><b>PGRA non classificata</b></p> <p>La realizzazione dell'intervento non dovrà in alcun modo aggravare il rischio idraulico in altre aree.<br/>L'area di parcheggio ai limiti del centro abitato di Cellai, deve essere analizzata al fine di realizzare un progetto di inserimento delle meteoriche che non vada ad aggravare la situazione di drenaggio attuale della S.P. n.1. Si prescrive di limitare al massimo la creazione di nuove aree impermeabili ad</p> | <p>Vulnerabilità degli acquiferi: A2 - Falde libere presenti in materiali detritici (detriti di falda) di modeste continuità areale.</p> <p>Nessuna prescrizione.</p> |

|   |  |  |
|---|--|--|
|   | <p>esempio utilizzando parcheggi in autobloccanti al posto di un parcheggio completamente bitumato. Nel caso in cui non fosse possibile consentire un bilanciamento delle portate meteoriche tra stato attuale e stato di progetto, si prescrive di realizzare una idonea vasca di accumulo/vasca volano, correttamente collegata al sistema delle meteoriche esistente.</p> <p>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><br/>- Si rimanda all'elaborato C) "Criteri di fattibilità"</p> | <p><b>Prescrizioni:</b><br/>- Si rimanda all'elaborato C) "Criteri di fattibilità"</p>   |  |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b><br/>L'area risulta sottoposta a tutela ambientale e paesaggistica ai sensi del D. Lgs 42/2004 attraverso:<br/>- 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);</p> | <p><b>PRESCRIZIONI SPECIALI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Progetto:</b> dove essere coerente con i caratteri naturali del suolo che si va ad artificializzare e deve contenere indicazioni per il trattamento della sede stradale che non deve essere asfaltata;</li> <li>- <b>Pista ciclabile:</b> il tracciato deve passare internamente al parcheggio, evitando un eccessivo avvicinamento alla strada provinciale;</li> <li>- <b>Schema di assetto:</b> la forma planimetrica potrà anche essere diversa da quella graficizzata nella presente scheda qualora sia possibile adottare soluzioni migliorative;</li> <li>- <b>Accessibilità:</b> il parcheggio deve essere progettato con i criteri della progettazione universale e dovrà prevedere tutte le misure di sicurezza per l'attraversamento della strada provinciale (eventualmente semaforo a chiamata);</li> <li>- <b>Illuminazione:</b> l'area 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".</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 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> </ul> </li> </ul> |
| <p><b>ALTRI VINCOLI</b><br/><b>L'area NON risulta sottoposta ad altre discipline di tutela ex lege</b></p> <p>L'area NON risulta sottoposta alla disciplina delle invariati 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

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 rimanda per la verifica di conformità al PIT/PPR;

- 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

#### **SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI**

Preliminare valutazione di sostenibilità:  
Parcheggio funzionale all'abitato di Cellai e della Luna.

#### **Misure di mitigazione:**

- Fluidificazione traffico e sicurezza accessibilità anche pedonale;
- nelle sistemazioni a verde garantire la continuità con la fascia ripariale boscata posta al margine sud est a fini di connettività ecologica e per una migliore integrazione paesaggistica del parcheggio.

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

- Progetto di opera pubblica

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

Nelle more di entrata in vigore del progetto di opera pubblica, agli spazi aperti compresi nel comparto e alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- ordinaria coltivazione agricola;
- non sono ammesse nessuna delle nuove costruzioni così come previste dal Titolo IV delle NTA.

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

- Tessuti urbani consolidati (TC)
- Aree per spazi e parcheggi pubblici (AP)
- Percorsi pedociclabili

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. 45)



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 dell'intervento dalla SP 1 "Aretina per San Donato"

PO - piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il ..... 2022