

TERRITORIO URBANIZZATO	UTOE N° 2 Rignano	SCHEDA NORMA - Area ATU6 "Completamento puntuale degli assetti insediativi produttivi" <i>"Pian dell'Isola 1"</i>
-------------------------------	---------------------------------	--

QUANTITA' PRELEVATE DALLE DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DEL PIANO STRUTTURALE SE = 1.490,00 mq Commercio al dettaglio	
--	--

DESCRIZIONE DELL'AREA Area ubicata nella zona di Pian dell'Isola caratterizzata da terreni prevalentemente pianeggianti, pertinenziali del Fiume Arno, compresi tra Via di Pian dell'Isola e il fiume. Con l'avvento della pianificazione degli anni ottanta (riconfermata dal RU approvato nel 2000) le aree in questione sono state destinate prevalentemente a industria e artigianato, modificandone definitivamente natura e funzione. L'area di trasformazione in oggetto costituisce il "Trascinamento/riproposizione" di scelte pianificatorie pregresse (RU approvato nel 2000) di una serie di previsioni urbanistiche e atti specifici che portano alla trasposizione nel Piano Operativo della destinazione ultima definita nel RU di "Sottozona D4 – costituita da aree di completamento destinate all'edificazione con destinazione commerciale". La mutazione della destinazione ha inoltre consentito la vendita dell'area da parte dell'Amministrazione comunale e aperto alla possibilità della trasformazione della stessa. Con riferimento all'area in questione non risultano essere stipulate convenzioni urbanistiche né adottati titoli per la realizzazione di interventi edilizi.	OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE: Salvo la prioritaria messa in sicurezza idraulica dell'area, l'obiettivo della presente scheda è il completamento del sistema produttivo di Pian dell'Isola. La realizzazione di un fabbricato destinato alla funzione di commercio al dettaglio, nella forma di un esercizio di media struttura di vendita, consente di fornire a quest'area un maggiore mix funzionale, anche in relazione al futuro parco fluviale che potrebbe trovare, in testa alla piattaforma produttiva, una serie di specifiche funzioni di servizio, utili anche al futuro collegamento pedonale con le aree in riva destra del fiume.
--	---

DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE E PARAMETRI EDILIZI/URBANISTICI		STANDARD O Cessioni
NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO EDILIZIO	- Servizi pubblici: verde, marciapiedi, parcheggi e attrezzature di interesse comune: 1.192,00 mq (art.5 DM 1444/68). Il corrispettivo del valore delle aree e i costi della realizzazione dei servizi pubblici saranno eventualmente corrisposti all' A.C., così come previsto dalla delibera della Giunta Comunale sulla Monetizzazione degli standard.
- ST: 4.068,07 mq; - SF: 4.068,07 mq (Commercio al dettaglio); - SE: 1.490,00 mq (Commercio al dettaglio); - SA: -	SE: SA: H max:	

PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

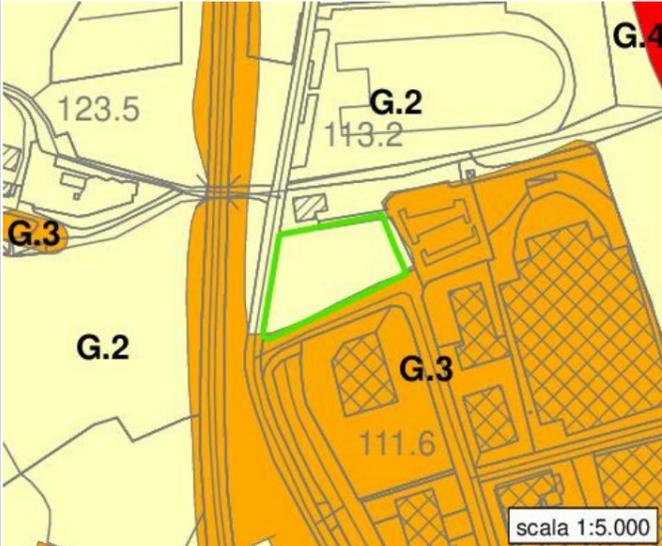
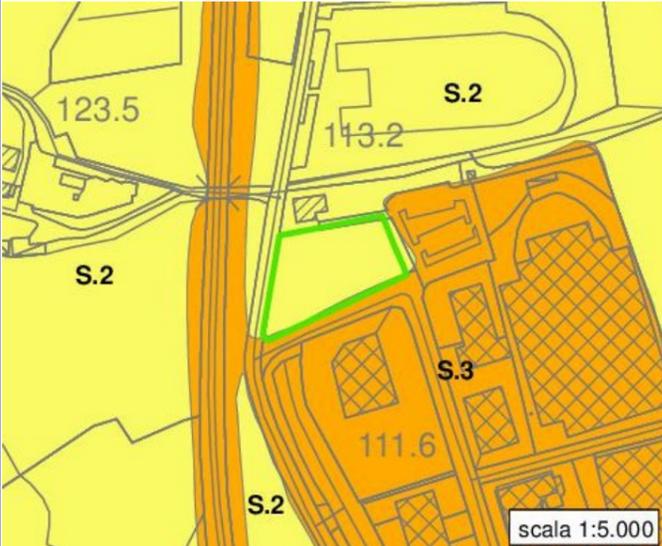
<ul style="list-style-type: none"> - Parcheggi stanziali: 1,00 mq/10 mc (minimo 1 posto auto/unità immobiliare) (L 1150/42 e smi, art. 41-sexies); - Parcheggi di relazione: 1,5 mq/1mq di superficie di vendita (art. 10, Regolamento di attuazione della LR 62/2018 - Codice del commercio - DPGR n. 23/R/2020); - H max: 10,50 ml e comunque non superiore all'altezza della confinante casa colonica; - Numero di piani: n. 1 fuori terra; - SP: 25% della superficie territoriale (ST). 		
---	--	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE - Commercio al dettaglio.	CLASSIFICAZIONE AI SENSI DEL DM 1444/1968 - Zona territoriale omogenea "B"
--	--

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 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 elevata S.2</p> <p>Nessuna prescrizione</p>	<p>Pericolosità per alluvioni frequenti P3 PGRA pericolosità per alluvioni 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). In base a quanto prescritto dalla L.R. 41/2018, essendo all'interno territorio urbanizzato, si fa riferimento agli artt. 10, 11, 12, 13 e 14, per l'area P3. Si conferma, pertanto, che ogni intervento edilizio nell'area in questione, in ragione della</p>	<p>Vulnerabilità degli acquiferi: A1 - Acquiferi liberi in materiale alluvionale con scarsa protezione (alluvioni terrazzate) e quelli nei calcari cavernosi carsificati, senza protezione.</p> <p>Per l'intervento dovrà essere posta estrema attenzione allo svolgimento delle attività costruttive prima e produttive poi. La realizzazione dei nuovi volumi dovrà essere preceduta da un accurato studio idrogeologico comprensivo del posizionamento di un piezometro del tipo a</p>

	<p>pericolosità idraulica individuata, è condizionato alle previsioni e prescrizioni di cui al PGRA, L.R. 41/2018 e Disciplina di Piano del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, U.O.M. Arno, Unit of Management Arno (dicembre 2015).</p> <p>In ragione di quanto sopra gli interventi di nuova edificazione sono altresì subordinati alla realizzazione e collaudo delle opere di messa in sicurezza idraulica/mitigazione idraulica già previste dall'Accordo di programma approvato con decreto del Ministero dell'Ambiente del 25.11.2015 n. 550 ed attualmente oggetto di progetto preliminare (ad oggi in sede di verifica di assoggettabilità a V.I.A.).</p> <p>Il battente medio trentennale nell'area indotto dal fiume Arno è pari a circa 1.12 m, quello duecentennale è 2.92 m. I battenti sono calcolati rispetto al Lidar 1x1 della Regione Toscana (valori medi calcolati come statistica zonale sul perimetro di ciascuna scheda di fattibilità). L'area è compresa interamente in classe di magnitudo M3 molto severa.</p> <p>Il franco di sicurezza per le sistemazioni idrauliche deve essere di 0.5 m. 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>La realizzazione dell'intervento non dovrà in alcun modo aggravare il rischio idraulico in altre aree anche in relazione all'analisi delle meteoriche, per garantire l'invarianza idraulica anche con la realizzazione di vasche volano.</p>	<p>tubo aperto per la caratterizzazione della falda freatica (misurazione del livello piezometrico). Le informazioni ricavate saranno di supporto alla progettazione esecutiva allo scopo di evitare problemi geotecnici e di eventuale contaminazione delle acque di sottosuolo. Non sono da prevedersi locali interrati.</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 L'area risulta sottoposta a tutela ambientale e paesaggistica ai sensi del D. Lgs 42/2004 attraverso: - Vincolo "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua" (comma 1, lettera c), art. 142 D. Lgs 42/20014)</p>	<p>PRESCRIZIONI SPECIALI A) EDIFICI E PERTINENZE - Volumi: i nuovi volumi devono rispondere in primo luogo alle esigenze dell'attività commerciale che si insedierà, ma tenuto conto del luogo in cui è inserito questo edificio, si dovrà avere particolare cura nella sua composizione architettonica. Un'architettura contemporanea, ma attenta alla ecoefficienza, pertanto sono auspicabili soluzioni con tetti o pareti verdi. Il nuovo volume deve essere collocato a congrua distanza dalla casa colonica al fine di evitare eventuali interferenze visive che dovranno essere valutate in sede di progettazione;</p>
<p>ALTRI VINCOLI - <i>Fasce di rispetto ferroviarie (DPR 753/1980 "Decreto del presidente della repubblica 11 luglio 1980, n. 753, "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dello esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto")</i> - da verificare nella parte ovest dell'area. 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>	<p>- Altezza: non deve essere superiore all'altezza della confinante casa colonica; - Verde: mantenere, laddove possibile, la copertura arborea esistente. Il progetto delle trasformazioni previste dalla presente scheda deve essere accompagnato da una relazione agro-forestale o naturalistica per definire in modo efficace il difficile rapporto fra l'area di trasformazione e l'area del futuro parco fluviale; - 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"; - Prestazione energetica globale: dovranno essere usati materiali ecosostenibili e si dovrà raggiungere almeno la classe di efficienza energetica globale A1; - Copertura: la copertura può essere di tipo piano sulla quale potranno trovare adeguato alloggio i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia. Sono auspicabili i tetti verdi sia per la riduzione dei consumi energetici sia per ridurre il fenomeno dell'isola di calore, fenomeno molto accentuato nelle zone industriali, date le numerose superfici asfaltate e le ampie coperture che caratterizzano queste aree. - Vincoli: Costituiscono riferimento le prescrizioni e le direttive d'uso dei seguenti vincoli: • 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.</p>

<p>SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI</p>	<p>MISURE DI MITIGAZIONE</p>
<p>Preliminare valutazione di sostenibilità: Si tratta di un'area posta all'interno dell'area a prevalente destinazione produttiva/artigianale di Pian dell'Isola, che si estende tra il tracciato ferroviario e la sponda</p>	<p>Dal momento che l'intervento si colloca nel proposto parco fluviale dell'Arno è necessario garantire:</p>

PO - piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

sinistra idrografica del Fiume Arno. La struttura commerciale prevista si trova sulla viabilità che conduce alla proposta del nuovo ponte sull'Arno che collega Pian dell'Isola con l'area produttiva del Leccio in sponda opposta.
L'intervento ricade in prossimità della sponda sinistra idrografica del Fiume Arno (<300 m) e interamente in ambito perfluviale.

- una elevata qualità degli insediamenti ricorrendo, se necessario ad opportune sistemazioni perimetrali.

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

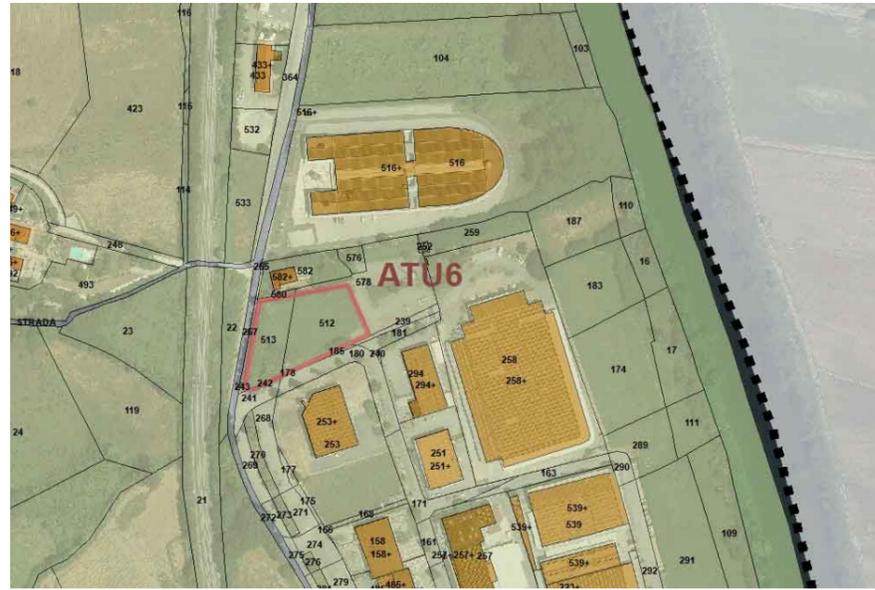
Alla scadenza del termine quinquennale di validità e nelle more di entrata in vigore del PdC, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- 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.

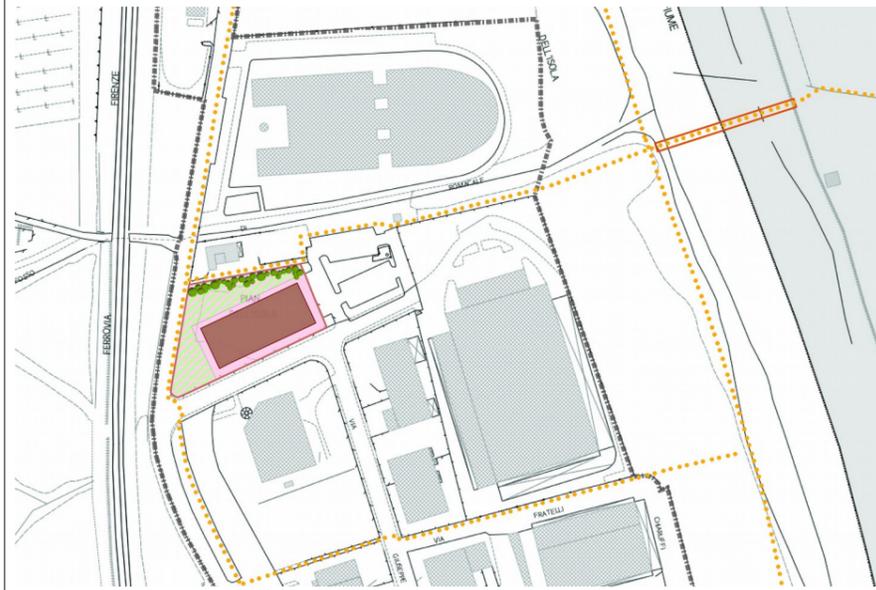
DISCIPLINA DELL'AREA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

- Tessuti per servizi specialistici commerciali (TSc)
- Verde privato a corredo degli edifici (Vpe)

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



1) Ubicazione (Foglio catastale n. 52)



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



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 da Via di Pian dell'Isola verso zona Arno

Render 2: vista da zona Arno verso Via di Pian dell'Isola

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