

TERRITORIO URBANIZZATO	UTOE N° 3 Troghi - Cellai	SCHEMA NORMA - Area ATU9 “Completamento dell’assetto insediativo” “Colombaiotto”
-------------------------------	--	---

SEZIONE - A – PRESCRITTIVA - “Disciplina e fattibilità”

QUANTITA' PRELEVATE DALLE DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DEL PIANO STRUTTURALE	
SE = 1.000,00 mq Residenza	

DESCRIZIONE DELL'AREA	OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE:
Le aree oggetto dell’intervento sono ubicate nella parte settentrionale dell’ambito urbano di Troghi, comprese tra la SP 1 “Aretina per San Donato” e il Fosso di Selceto o di Troghi. Posizionate a una quota più bassa rispetto alla Strada provinciale con dislivelli che variano tra 1,5 e i 2 metri. Sull’area è presente una previsione pianificatoria non giunta all’iter finale del rilascio del permesso di costruire per decadenza della convenzione della lottizzazione originaria. La lottizzazione approvata nel 2006 prevedeva la costruzione di un edificio con dieci unità abitative, la realizzazione di un parcheggio pubblico a raso, l’adeguamento di un tratto dell’acquedotto e lo smaltimento delle acque reflue.	L’intervento prevede il completamento dell’assetto insediativo nella parte settentrionale dell’ambito urbano di Troghi attraverso la realizzazione di: - n. 8 alloggi articolati in n. 4 edifici bifamiliari; - un parcheggio pubblico della capacità di 13 posti; - un percorso pedo-ciclabile lungo la SP 1 “Aretina per San Donato”; - un’area verde in fregio al Fosso di Selceto/Troghi quale componente del più ampio parco fluviale di Troghi; L’obiettivo della trasformazione è la dotazione di infrastrutture necessarie sia per collegare pedonalmente il nucleo del Colombaiotto al centro di Troghi sia per la sosta degli autoveicoli dei residenti attraverso la realizzazione di un parcheggio pubblico.

DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE E PARAMETRI EDILIZI/URBANISTICI		STANDARD O Cessioni
NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO EDILIZIO	Superfici complessive: mq 2.003,92 mq, così suddivise: - Aree per spazi pubblici attrezzate a verde, sport e connessioni ecologiche: • 859,29 mq., di cui almeno 100 mq di verde di connessione ecologica; - Aree per spazi a parcheggi pubblici: 640,26 mq (13 posti auto); - Aree per la mobilità: • Percorsi pedociclabili e marciapiedi: 363,41 mq;
- ST: 4.147,86 mq.; - SF: 2.006,30 mq. (Residenza); - SE: 1.000,00 mq (Residenza); - SA: - una loggia per ogni unità immobiliare con profondità pari a	SE: SA: H max:	

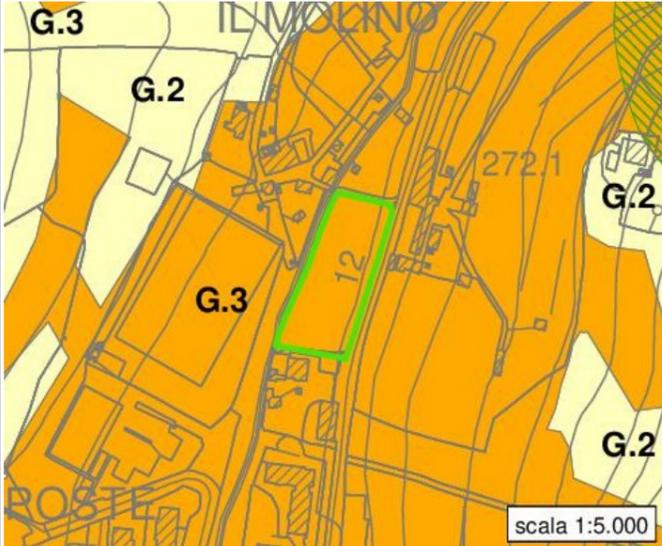
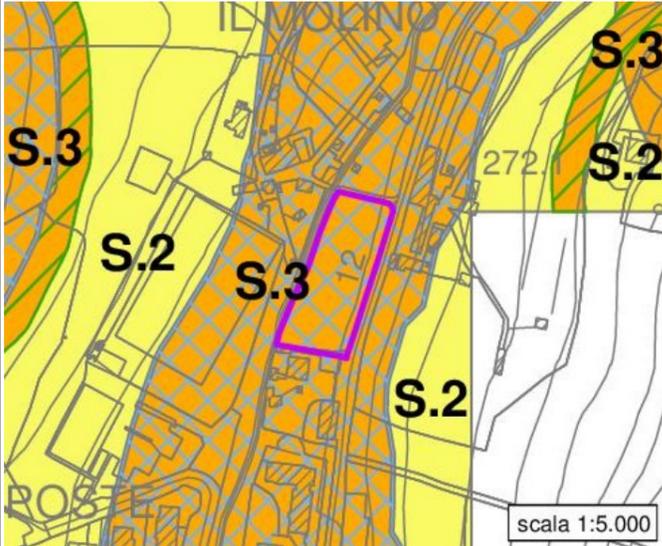
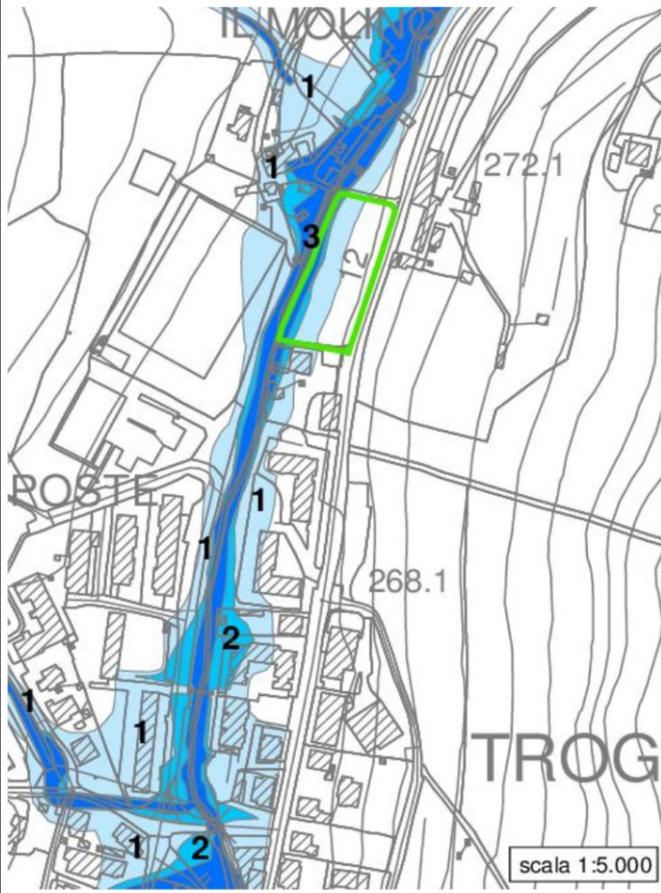
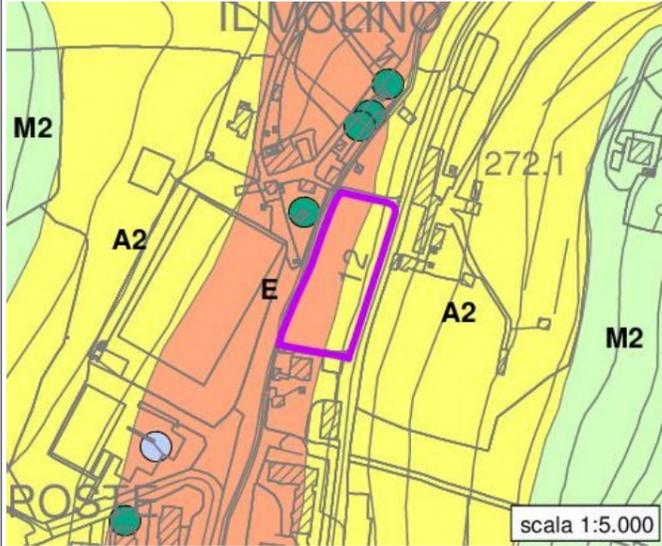
PO – piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

<p>3 mt.,;</p> <p>- un box-auto di 28 mq. (3,50X8,00) come previsto dalla sezione B della presente scheda;</p> <p>- Numero di alloggi: n. 8;</p> <p>- H Max: 6,50 da misurare dal piano di campagna naturale e l'imposta dei nuovi edifici sia a una quota non superiore a quella dell'edificio esistente confinante. La cubatura massima dell'intervento, così come la giacitura e la configurazione edilizia saranno verificate in sede di progetto da parte dell'Organo Ministeriale competente;</p> <p>- Numero di piani: n. 2 fuori terra;</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: 25% della superficie territoriale (ST).</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Viabilità pubblica: 140,96 mq; <p>Il rilascio del permesso di costruire degli edifici privati è subordinato alla realizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dell'80% del parcheggio pubblico e della viabilità; • del 50% del verde pubblico.
---	--	--

<p>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> <p>- Residenza;</p> <p>- Servizi pubblici.</p>	<p>CLASSIFICAZIONE AI SENSI DEL DM 1444/1968</p> <p>- Zona territoriale omogenea "B"</p>
---	---

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 elevata S.3</p> <p>Visto che la classe di pericolosità sismica deriva dalla presenza di una zona interessata da alto contrasto di impedenza sismica 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 geofisiche.</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.</p> <p>In base a quanto prescritto dalla L.R. 41/2018, essendo all'interno territorio urbanizzato, si fa</p>	<p>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.</p> <p>Nessuna prescrizione.</p>

PO - piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

	<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>Si prescrive di progettare le condizioni di convogliamento delle meteoriche. I nuovi interventi edificatori sono consentiti al di fuori delle aree con perimetrazione P.2 e P.3 e al di fuori della fascia di rispetto di cui al R.D. 523/1904. Nel sistema di drenaggio allo stato di progetto dell'area, si valuterà 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. 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 0.44, per Tr=200 anni il battente medio è 0.59 (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 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>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:</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 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); - 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: i nuovi volumi devono essere semplici con prevalenza dei pieni sui vuoti. L'involucro edilizio deve essere adatto a contenere i consumi energetici; - Altezza: l'altezza fuori terra degli edifici deve essere misurata a partire dal piede della scarpata dell'attuale piano di campagna e comunque non dovrà superare il piano campagna dell'edificio esistente confinante, al fine di non avere altezze fuori scala rispetto alla quota del fosso di Troghi (si veda come esempio la sezione C della presente scheda); - Facciate: prospetti semplici e con la prevalenza dei pieni sui vuoti, intonacate e tinteggiate con colori naturali e dalle tonalità dell'ocra o delle terre di Siena (colori diversi vanno concordati con l'ufficio comunale), infissi tradizionali, piccoli aggetti a protezione degli accessi, in cotto o ferro e vetro, con una profondità massima di 1,50 m., non sono ammessi impianti di qualsiasi genere sulle facciate, salvo le canalizzazioni in rame per le acque provenienti dalle coperture; - Coperture degli edifici e dei box-auto: 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 e su quest'ultima non sono ammessi serbatoi di qualsiasi genere; - 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 e dunque pavimentate con lastre di pietra su fondo non cementato e prive di marciapiede, l'effetto da raggiungere deve essere quello delle vecchie aie. - Verde privato a corredo degli edifici: in queste aree sono messi a dimora alberi di alto fusto di specie autoctona/o tipiche del contesto a foglia caduca per il raffrescamento estivo degli edifici, (si veda a tal proposito l'allegato "A" alla L.R.39/2000 "Elenco degli alberi e arbusti costituenti la vegetazione forestale della Toscana"); - 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: devono essere opportunamente convogliate nella pubblica fognatura, se ciò
<p>ALTRI VINCOLI</p> <p>L'area NON risulta sottoposta ad altre discipline di tutela ex lege</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>	

non sarà possibile si dovrà provvedere attraverso un depuratore biologico;

- **Recinzioni:** le recinzioni sono realizzate in conformità a quanto stabilito dall'art. 60 delle NTA ;

- **Strade private:** la pavimentazione delle strade private deve essere permeabile e con coloritura simile alle terre o alle strade bianche vicinali, potrà essere prevista la stessa pavimentazione esistente in pietra ad opus incerta, ma con un'altra tonalità per distinguere i regimi giuridici delle diverse viabilità;

- **Vincoli:** Costituiscono riferimento le prescrizioni e le direttive d'uso di cui alle schede dei vincoli del:

- DM 286/1974/b del 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 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);

- 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;

- Il progetto deve coordinarsi per eventuali interferenze viabilistiche con la Direzione Viabilità della Città Metropolitana di Firenze.

B) OPERE PUBBLICHE

- **Verde:** il verde pubblico deve essere progettato e realizzato avendo cura di relazionarsi con il bosco ripariale, che si trova lungo il margine occidentale, costituito da *querceti di roverella* a *Rosa sempervirens*, del quale deve essere prevista attenta tutela e gestione naturalistica, in quanto elemento strutturante del paesaggio e della funzione ecologica di verde di connessione. A tal fine il progetto deve essere accompagnato da una relazione tecnica agro-forestale a firma di tecnico abilitato.

Costituiscono riferimento le prescrizioni e le direttive d'uso di cui alle schede dei vincoli del: - DM 286/1974/b del 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 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);

- Vincolo "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua" (comma 1, lettera c), art. 142 D. Lgs 42/20014).

Tale equipaggiamento arboreo deve essere curato da tecnico abilitato che dovrà individuare

prioritariamente le connessioni ecologiche, anche attraverso la tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", e dimostrare come tali connessioni sono tutelate e rafforzate dai nuovi interventi arborei;

Parcheggi: la progettazione dei parcheggi deve seguire i criteri della progettazione universale. La pavimentazione del parcheggio deve essere del tipo permeabile e conforme all'art.10 delle NTA.

- **Strade e percorsi ciclopedonali pubblici:** le strade pubbliche devono avere la stessa finitura della strada esistente di collegamento tra la SP1 Aretina e il piccolo nucleo storico del Colombaiotto, in pietra ad opus incerta;

- percorso pedociclabile: il percorso pedociclabile lungo la SP1 Aretina deve avere una profondità minima di 2,00 mt.

Lungo la SP 1 verrà realizzato un muro in bozze di pietra analogo a quello esistente sul lato opposto della strada, dal quale sarà consentito l'accesso pedonale al parcheggio e alle nuove residenze.

SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Preliminare valutazione di sostenibilità:

Si tratta di un terreno posto lungo la Via Aretina che è localizzato all'ingresso dell'abitato di Troghi.

Lungo il margine occidentale corre il fosso di Troghi e l'area di trasformazione si sovrappone parzialmente con l'ambito periferiale.

MISURE DI MITIGAZIONE

- attuare azioni di mitigazione efficaci per evitare interferenze con lo stato di qualità delle acque del Fosso di Troghi;
- 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;
- sono da attuare: il recupero delle acque piovane per l'alimentazione di bacini di fitodepurazione, climatizzazione naturale, anche con l'ausilio dei tetti verdi e di corrette sistemazioni a verde nelle aree di pertinenza, riduzione dei consumi energetici anche mediante il ricorso a fonti di produzione da energie rinnovabili (ad es fotovoltaico);
- i dati forniti dal gestore del SII relativi all'estensione delle reti fognarie (2012) evidenziano che l'area non risulta servita; da valutare la possibilità di estensioni delle reti; in alternativa, qualora sia dimostrato che tale collegamento non sia realizzabile, devono essere garantiti adeguati trattamenti delle acque reflue.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

- Progetto unitario convenzionato - PUC

La **convenzione**, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve prevedere il seguente impegno: il rilascio del permesso di costruire degli edifici privati è subordinato alla realizzazione l'80% del parcheggio pubblico e della viabilità e il 50% del verde pubblico. 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

PO - piano operativo

Adottato il 1 aprile 2021 con DCC n. 14

Approvato il 2022

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

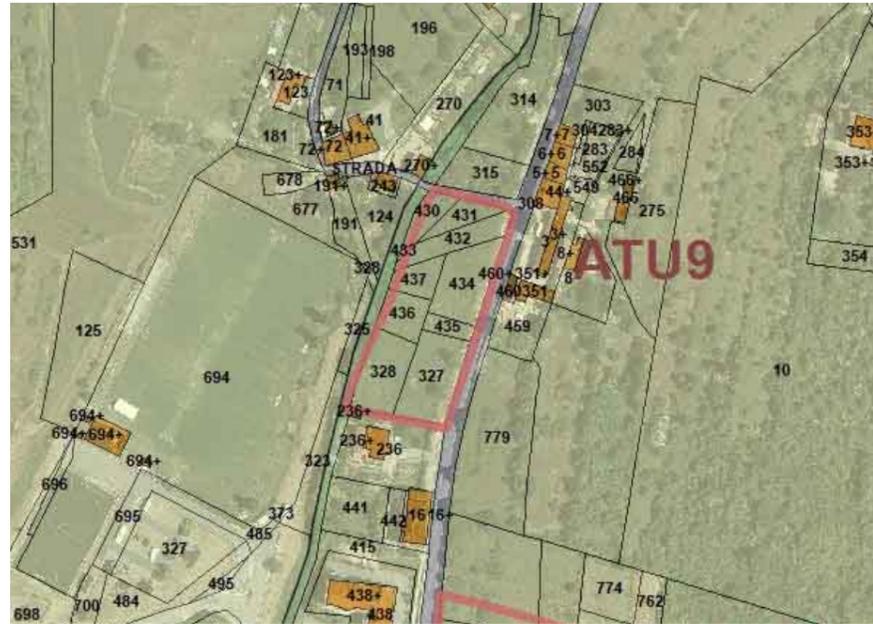
Nelle more di entrata in vigore del PUC, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: 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.

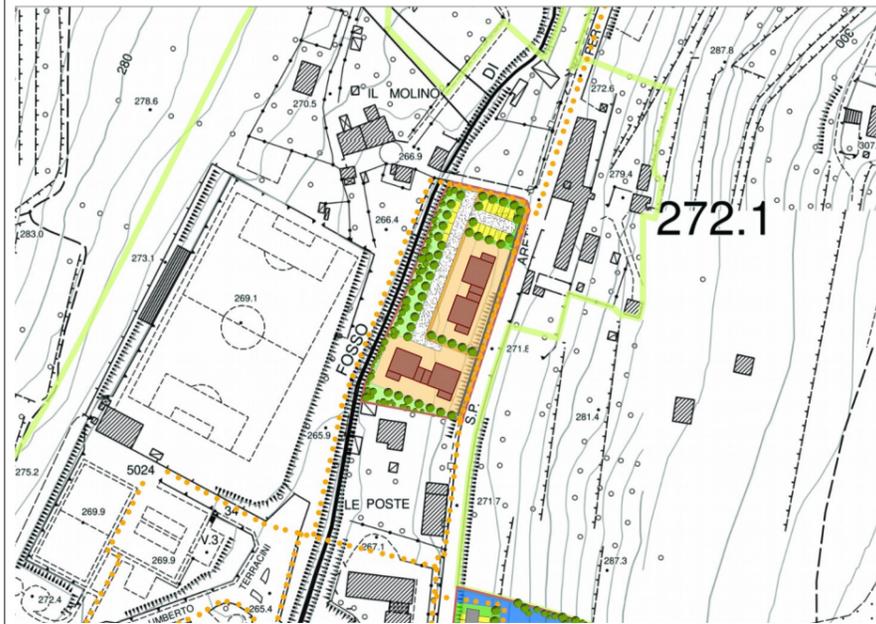
DISCIPLINA DELL'AREA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

- Tessuti urbani recenti ad assetto pianificato (TRp);
- Aree per spazi e parcheggi pubblici (AP);
- Aree a verde attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e di connessione ecologica (AV);
- Verde di connessione ecologica;
- Percorsi pedociclabili;
- Viabilità;
- Pertinenze edilizie impermeabili;
- Verde privato a corredo degli edifici (Vpe)

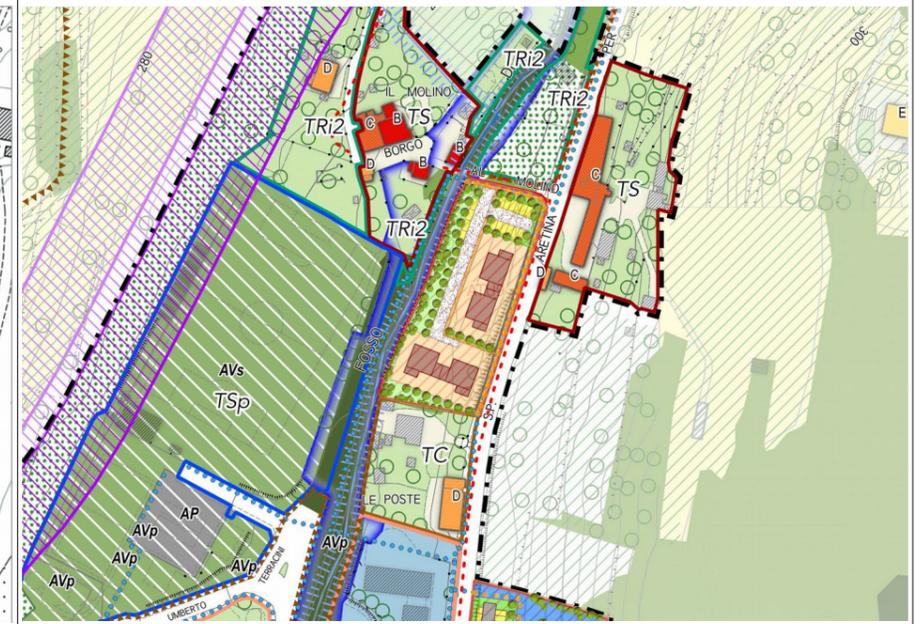
SEZIONE - B – PRESCRITTIVA – “Nuovo assetto insediativo”



1) Ubicazione (Foglio catastrale n. 29 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



Schema di assetto su ortofoto



Render 4: vista campo sortivo di Troghi

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 SP 1 “Aretina per San Donato”

Render 2: vista ponticino su Fosso di Troghi

Render 3: vista campo sortivo di Troghi

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