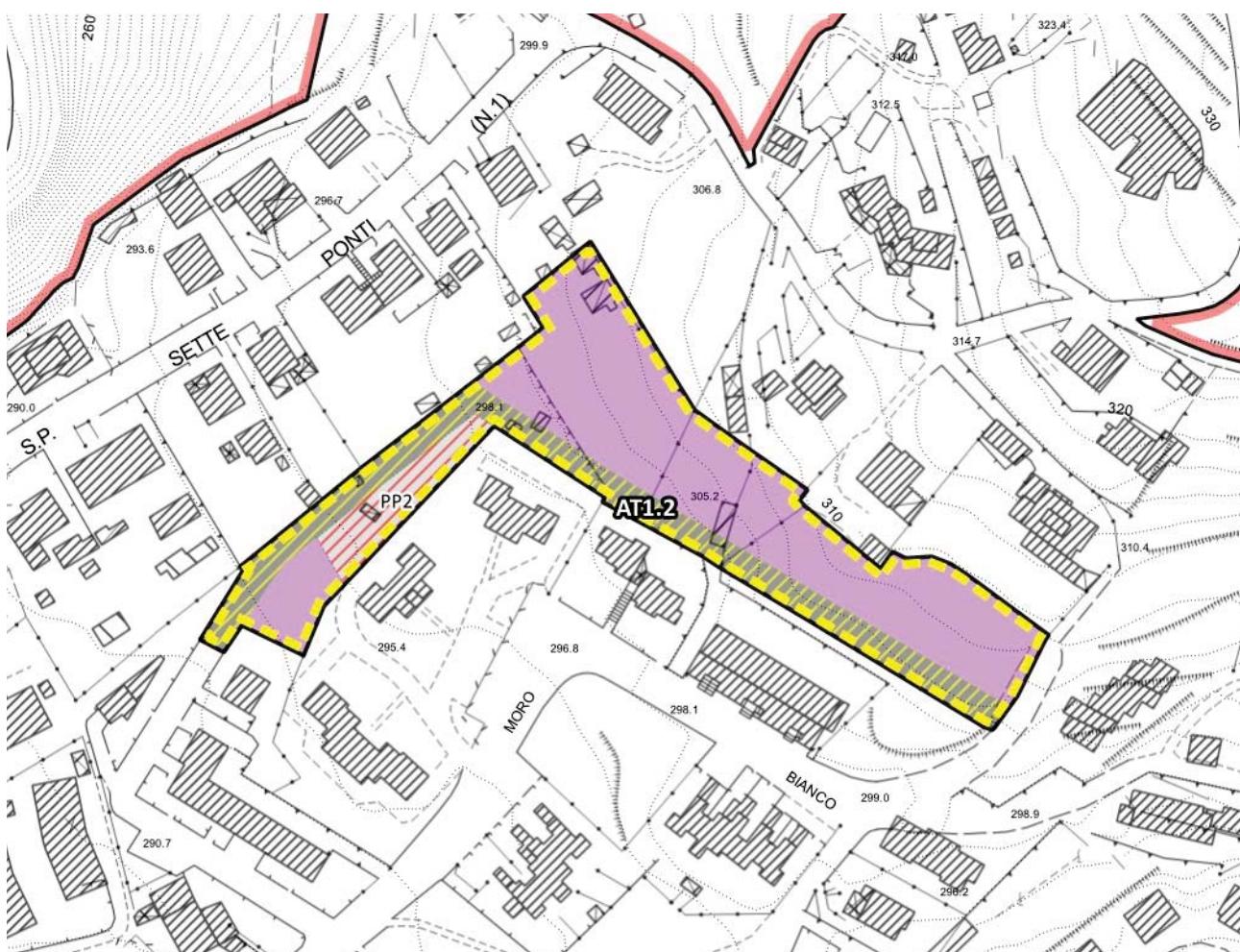


UTOE 2

Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano

AT 1.2 Castelfranco di Sopra – Via Brunetto Bigazzi / Via Alfio Ardinghi



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

| | |
|--|--|
| ST – SUPERFICIE TERRITORIALE | 7.713 mq |
| SF – SUPERFICIE FONDIARIA | 5.071 mq |
| SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima | 1.620 mq + 50% derivante dalla riqualificazione urbana |
| IC – INDICE DI COPERTURA massimo | 30 % |
| HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima | 7,00 ml |
| TIPOLOGIA EDILIZIA | Monofamiliare – Bifamiliare |
| DESTINAZIONE D’USO | Residenziale |

OPERE PUBBLICHE

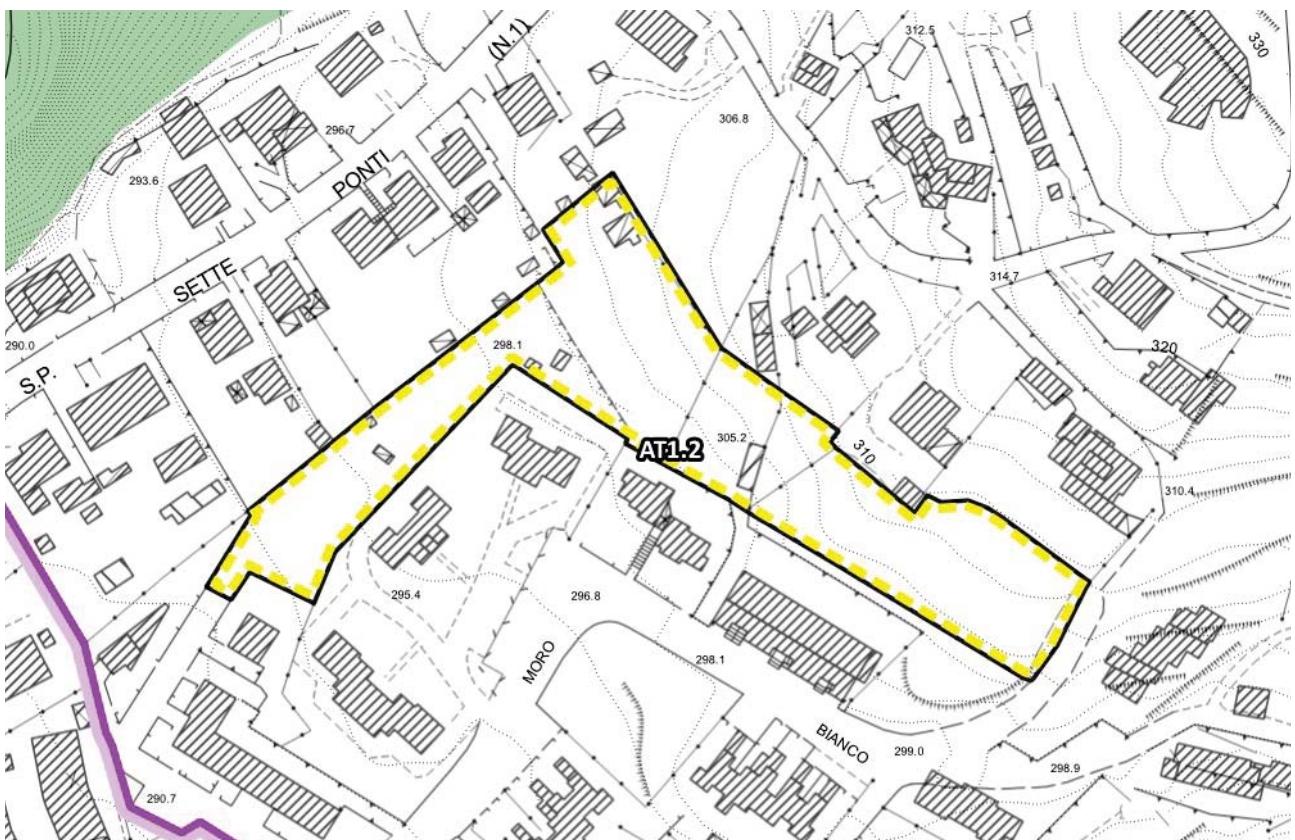
| | | |
|--|----------------------------------|--|
| | PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2) | 600 mq minimo |
| | VIABILITA’ PUBBLICA | Da quantificare in sede di convenzione |

ELEMENTI GRAFICI

 Area accentramento edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

PRESCRIZIONI:

| | |
|--|--|
| STRUMENTO D'ATTUAZIONE | L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano Attuativo (PA) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.3 delle NTA. E' ammessa l'attuazione dell'intervento anche per sub-comparti funzionali, da individuare nel Piano Attuativo che mantengano un disegno omogeneo dell'area, nonché la realizzazione delle opere pubbliche indicate dalla presente Scheda Norma. |
| DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE | L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano di recente formazione della località Castelfranco di Sopra e il riammagliamento della viabilità locale. L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none">• S.E. = 1.620 mq• IC = 30%• HF = 7,0 ml• Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla riqualificazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 52.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi. |
| PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI | E' consentita la formazione di sub-comparti funzionali attuabili con tempistiche differenti, purché sia garantita la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico del primo soggetto attuatore del singolo sub-comparto funzionale. La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato , accentrandone e compattando il più possibile il tessuto insediativo. La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile. La sistemazione degli spazi aperti dovrà fare riferimento agli elementi caratterizzanti il territorio, anche per quanto riguarda la vegetazione arborea ed arbustiva, evitando nuovi assetti estranei al contesto. |
| OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE | L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla |

Amministrazione Comunale:

- 600 mq (minimo) di parcheggio pubblico;
- Viabilità di completamento, come indicato da schema progettuale con larghezza di carreggiata non inferiore a 6,5 ml. L'effettiva quantificazione dell'area da realizzare sarà effettuata in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico comunale.

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, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

**MITIGAZIONI ED
ADEGUAMENTI
AMBIENTALI**

- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso
- attuazione/potenziamento buone pratiche per la raccolta differenziata
- progettazione delle pertinenze e degli spazi a verde compatibili e coerenti
- con la maglia agraria storicizzata e con gli elementi di equipaggiamento e strutturazione del territorio (terrazzamenti, muri a secco, ciglioni) con mantenimento fascia di rispetto ed arretramento dei fronti ;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
- nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto;
- necessità di adeguamento e previsione di aree per la mobilità e la sosta con riorganizzazione funzionale e coordinata al tessuto viario esistente
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio; previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche; progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità. Altre indicazioni/prescrizioni come da disciplina urbanistica o elaborati specialistici di settore.

PRESCRIZIONI PIT E PTC In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiarie (sistematazioni idraulico-agrarie, terrazzi, ciglioni, filari alberati, muri a retta) tutelando e incrementando gli stessi e redigendo un progetto che si adegui alla matrice territoriale da essi determinata, in coerenza con le prescrizioni del PTCP di cui all'allegato QP.2a Cap. 3.IV.d, e con gli indirizzi dell'Invariante II e IV del PIT-PPR.

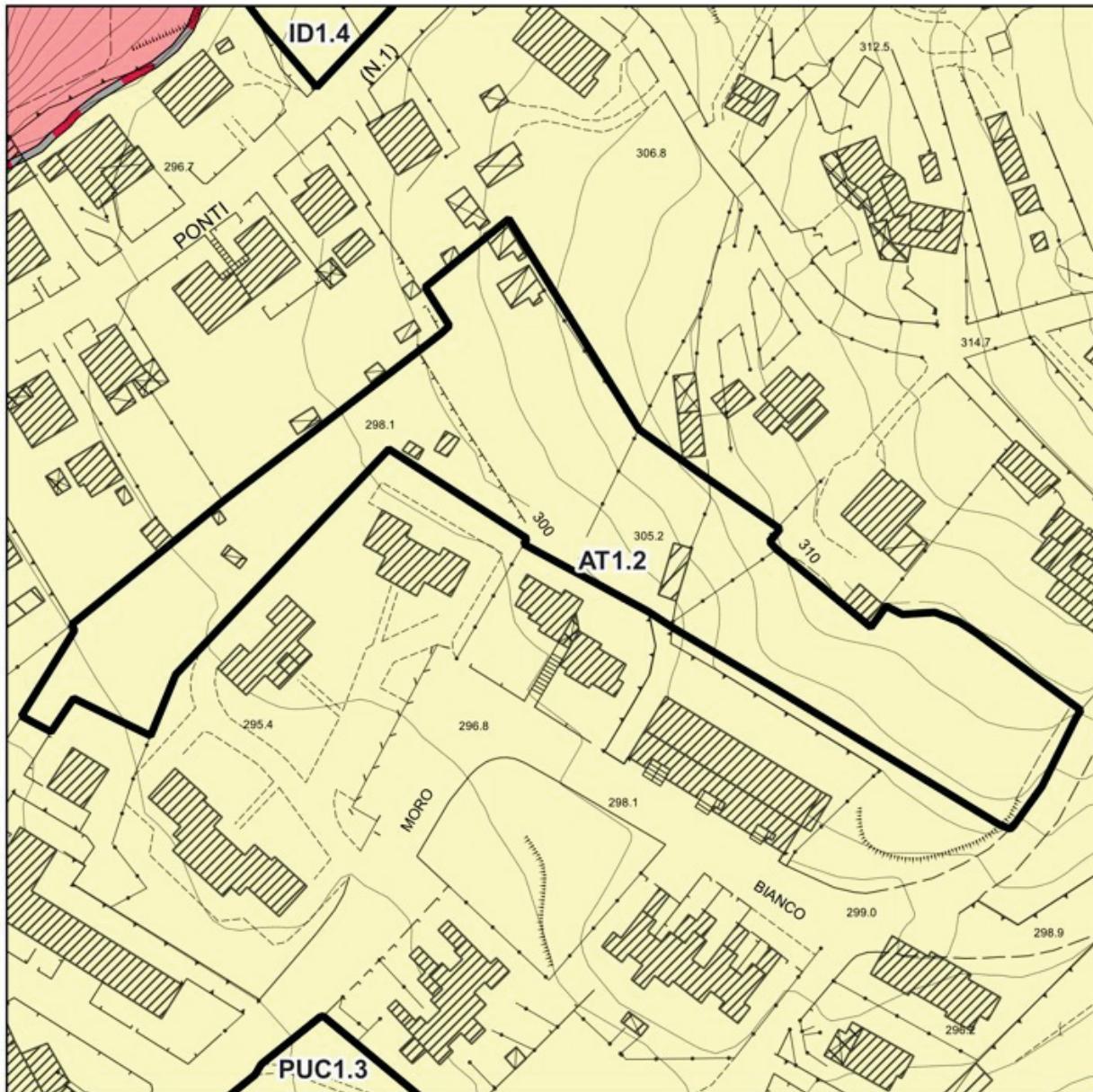
Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'**obiettivo 1 – direttiva 1.4** della Scheda d'Ambito 11 del PIT-PPR.

Le aree libere del comparto, sia pubbliche che private, dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con i caratteri ecosistemici del contesto rurale, al fine di ricostruire le relazioni tra la città e lo spazio periurbano.

In fase di progettazione degli interventi dovranno essere tutelati per quanto possibile le coltivazioni di pregio (olivi) e dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiarie (terrazzamenti, muri a secco e ciglionamenti), nonché le opere di regimazione idraulico-agrario, e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata, in coerenza con gli indirizzi dell'Invariante II e IV del PIT-PPR.

La progettazione dell'area dovrà tenere conto degli allineamenti dei nuovi fabbricati affinché definiscano una relazione tra tracciato viario e spazi aperti ben definita e con un disegno urbano compiuto, in coerenza con gli indirizzi dell'Invariante III del PIT-PPR. A tal fine dovranno essere inseriti cortine verdi (alberature, filari, siepi) con lo scopo di mitigare l'intervento e di mantenere connessioni ecologiche nell'area.

Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

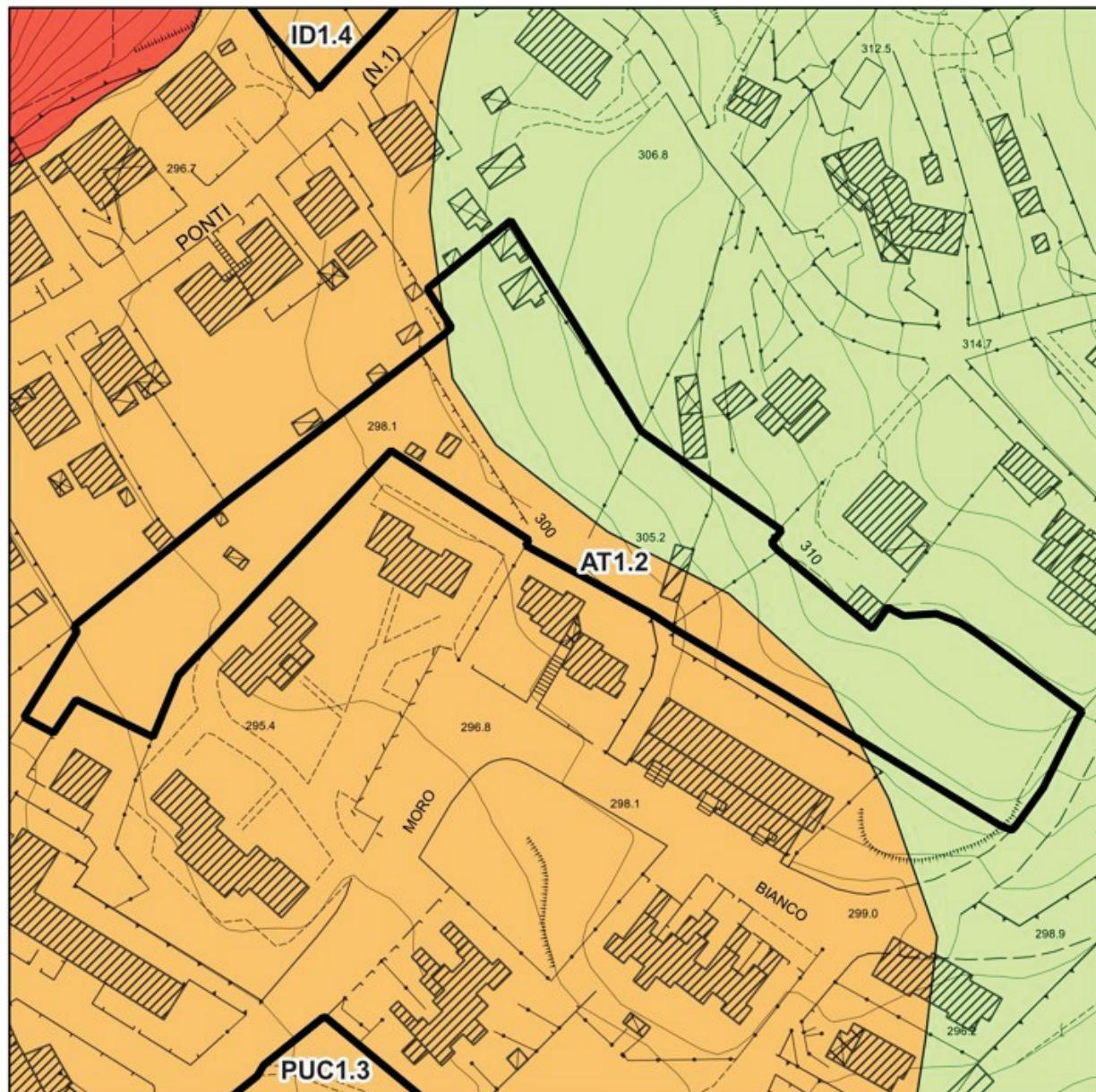


PERICOLOSITA' GEOLOGICA D.P.G.R. 5/R/2020

- G1 - Pericolosità Geologica bassa
- G2 - Pericolosità Geologica media
- G3 - Pericolosità Geologica elevata
- G4 - Pericolosità Geologica molto elevata

PAI DISTRETTO APPENNINO SETTENTRIONALE Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica

- G4 - Pericolosità Geologica molto elevata
(P4 ai sensi del PAI Distretto Appennino Settentrionale)
- G3 - Pericolosità Geologica elevata
(P3a ai sensi del PAI Distretto Appennino Settentrionale)



PERICOLOSITÀ SISMICA D.P.G.R. 5/R/2020

- [Light Blue Box] S.1 - Pericolosità sismica locale bassa (assente)
- [Light Green Box] S2 - Pericolosità sismica locale media
- [Dark Green Box] S.2* - Pericolosità sismica locale media ($f_0 < 1 \text{ Hz}$)
- [Orange Box] S3 - Pericolosità sismica locale elevata
- [Red Box] S4 - Pericolosità sismica locale molto elevata

Pericolosità geologica

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

Pericolosità sismica

La porzione del comparto a Nord Est è ricompresa nella classe S2, pericolosità media, mentre la zona Sud Ovest ricade all'interno della classe S3, pericolosità elevata, per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica.

Pericolosità da alluvioni

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle ricomprese nella Pericolosità da alluvioni.

Criteri generali di Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

Criteri di fattibilità geologica e sismica

Considerata la posizione dell'area, ubicata nella parte più alta dell'abitato di Castelfranco di Sopra, al contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire l'eventuale presenza di coltri di alterazione e/o depositi colluviali, determinando anche gli spessori, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

In fase di indagine dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua, prevedendo se necessari, drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

A supporto della progettazione dovranno essere eseguite specifiche verifiche di stabilità nella zona a maggior acclività, in modo da ubicare la nuova edificazione in condizioni di sicurezza.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

Criteri di fattibilità idraulica

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).