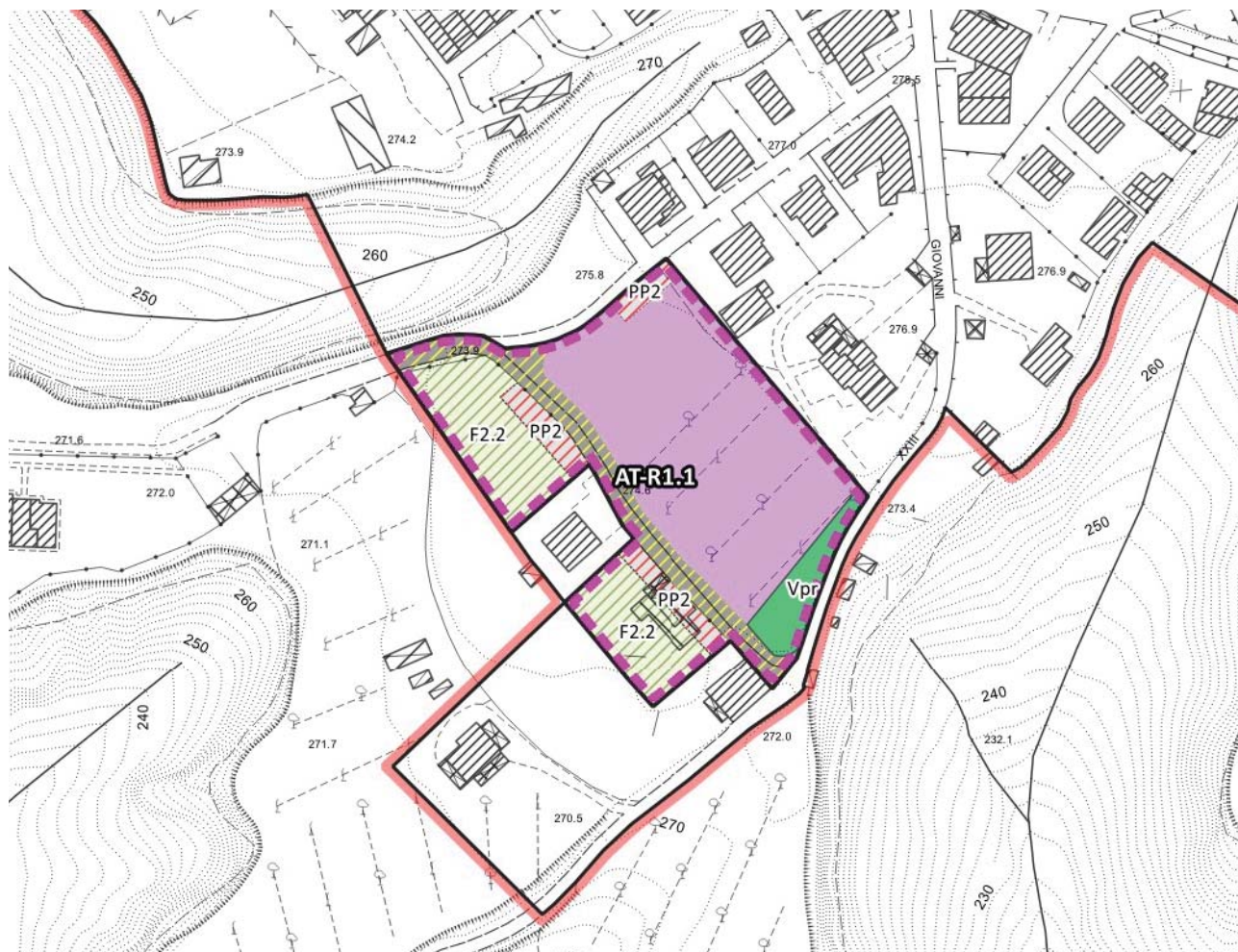







<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>AT-R 1.1 Loc. Castelfranco di Sopra – Via le Balze</b>	



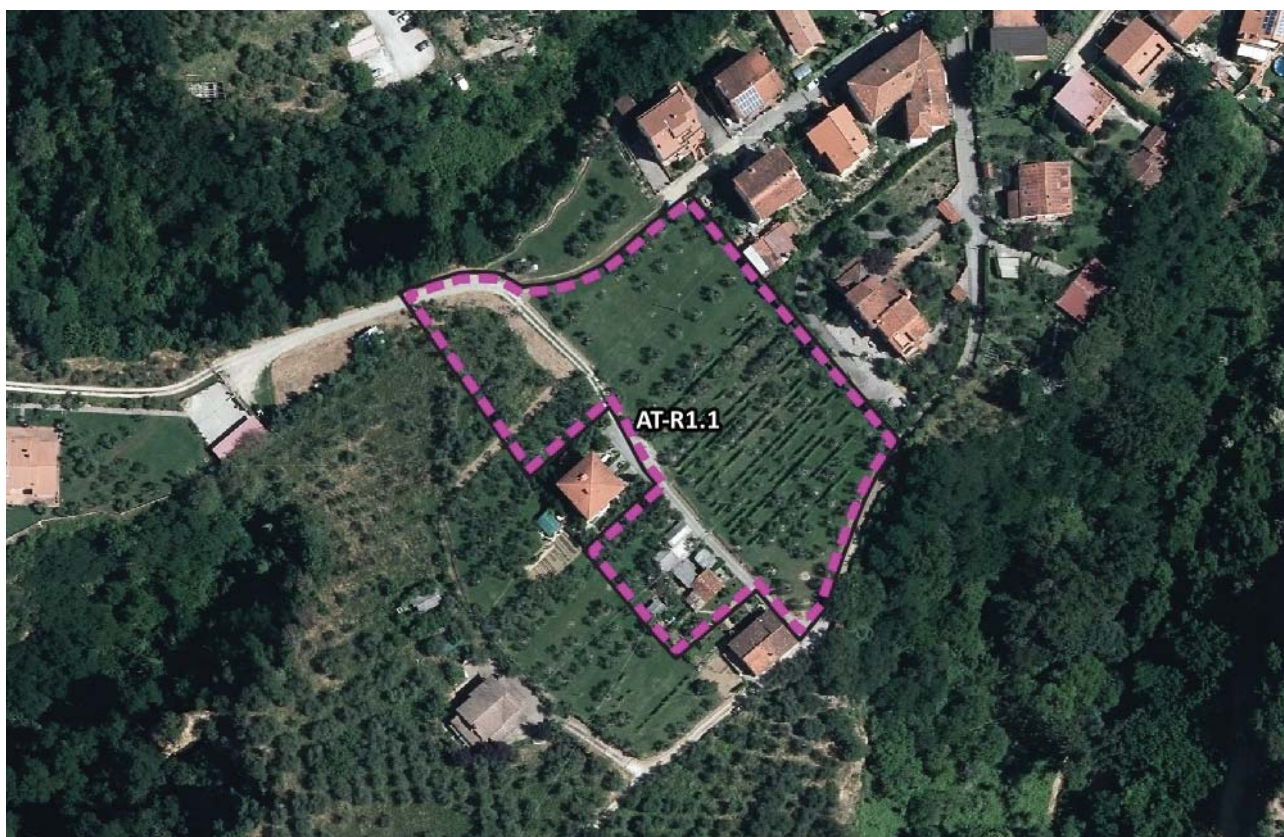
Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI		
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE		7.867 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA		4.477 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima		500 mq Nuova Edificazione 1.000 mq Riuso
IC – INDICE DI COPERTURA massimo		30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima		6,50 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA		Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO		Residenziale
OPERE PUBBLICHE		
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	600 mq minimo
	VERDE PUBBLICO (F2.2)	1.700 mq minimo

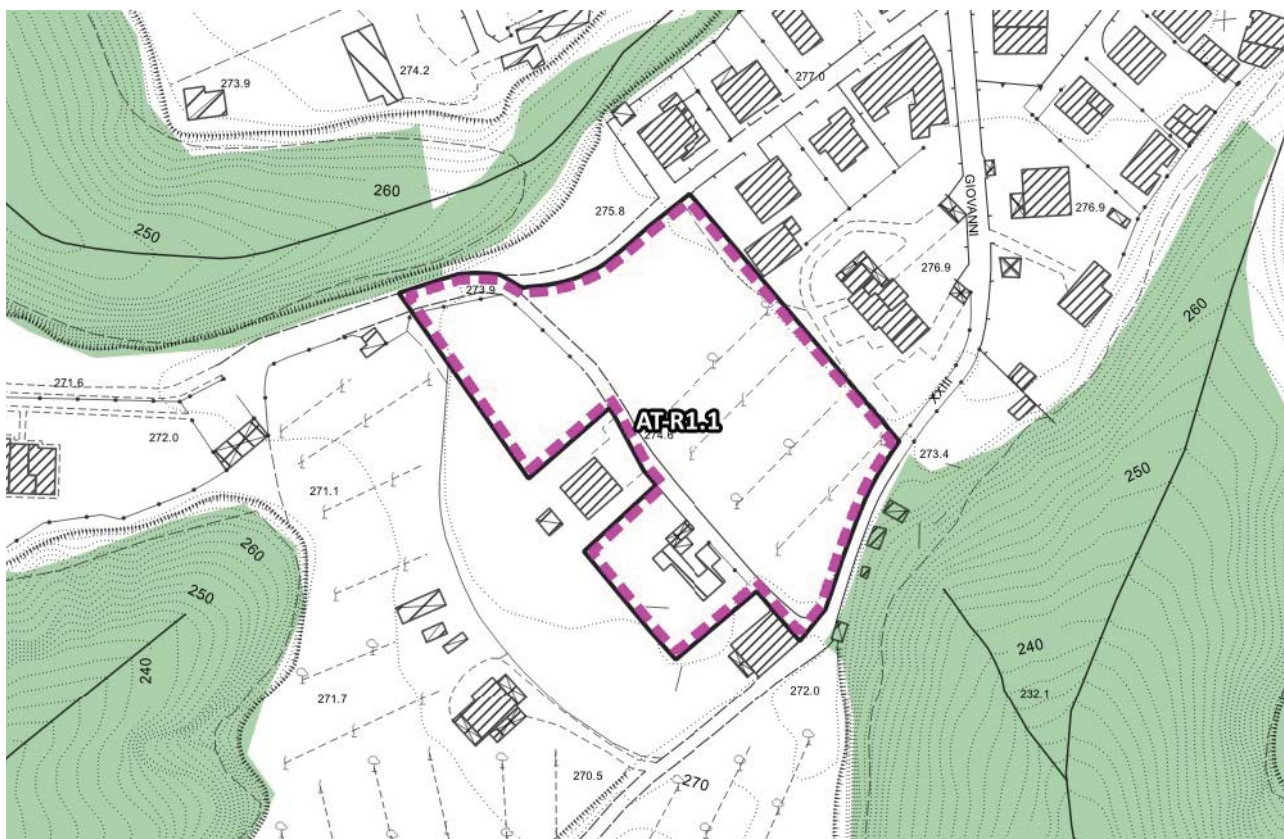
	<b>VIABILITA' PUBBLICA</b>	Da quantificare in sede di convenzione
---	----------------------------	--

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)





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.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana, attraverso l'atterraggio di volumetrie e credito edilizio prelevato da altre zone e tessuti incongrui del territorio comunale.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con i seguenti parametri:

- **S.E.** di nuova edificazione = 500 mq
- **S.E.** derivante da atterraggio di volumetrie = 1.000 mq
- **IC** = 30%
- **HF** = 6,5 ml
- Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** L'intervento potrà essere realizzato in più sub comparti come previsto dall'art. 52.1.3 delle NTA, non vincolanti alla S.E. derivanti dall'atterraggio di volumetrie, pur mantenendo le quote massime di S.E. assegnate dalla Scheda Norma.

La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

La quota parte di S.E. derivante da atterraggio di volumetria, dovrà essere realizzata con la capacità edificatoria derivante dal recupero del credito edilizio dei fabbricati ai sensi dell'art. 52.2 delle NTA del P.O.

In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiari (muri a secco e maglia agraria) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata.

L'intervento dovrà altresì garantire quanto più possibile il mantenimento dell'immagine del fronte di via delle balze attraverso un consistente arretramento dei corpi di fabbrica ed il mantenimento della fascia di olivi lungo strada.

Non sono consentite rampe per l'accesso ai piani interrati. La delimitazione del lotto dovrà avvenire esclusivamente con siepi e/o staccionate in legno. Muretti in pietra sono ammessi solo a proseguimento di quelli esistenti.



-----

La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

Il verde pubblico attrezzato (F2.2) dovrà assumere la valenza di fascia di rispetto per le visuali dal centro storico. (opere pubbliche)

Dovranno essere tutelati i margini del comparto, riprogettando il “bordo costruito” con aree ed elementi verdi che qualifichino l’inserimento paesaggistico dell’intervento e mitigino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

-----

**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;
- 1.700 mq (minimo) di verde pubblico, con l’obbligo di rafforzare il manto vegetazionale esistente composto da olivi;
- realizzazione del tratto di viabilità pubblica di progetto ricadente all’interno del comparto, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,5 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

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. 52.1.3, delle NTA.

-----

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
  - contenimento consumi
  - contenimento inquinamento luminoso
  - contenimento inquinamento aria;
  - attuazione/potenziamento buone pratiche per la raccolta differenziata (p.es. isola ecologica )
  - 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;
-

- 
- prevedere un'adeguata transizione tra verde formale domestico e la struttura rurale del margine dell' intervento;
  - necessita 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
- 

**PRESCRIZIONI PIT** 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.

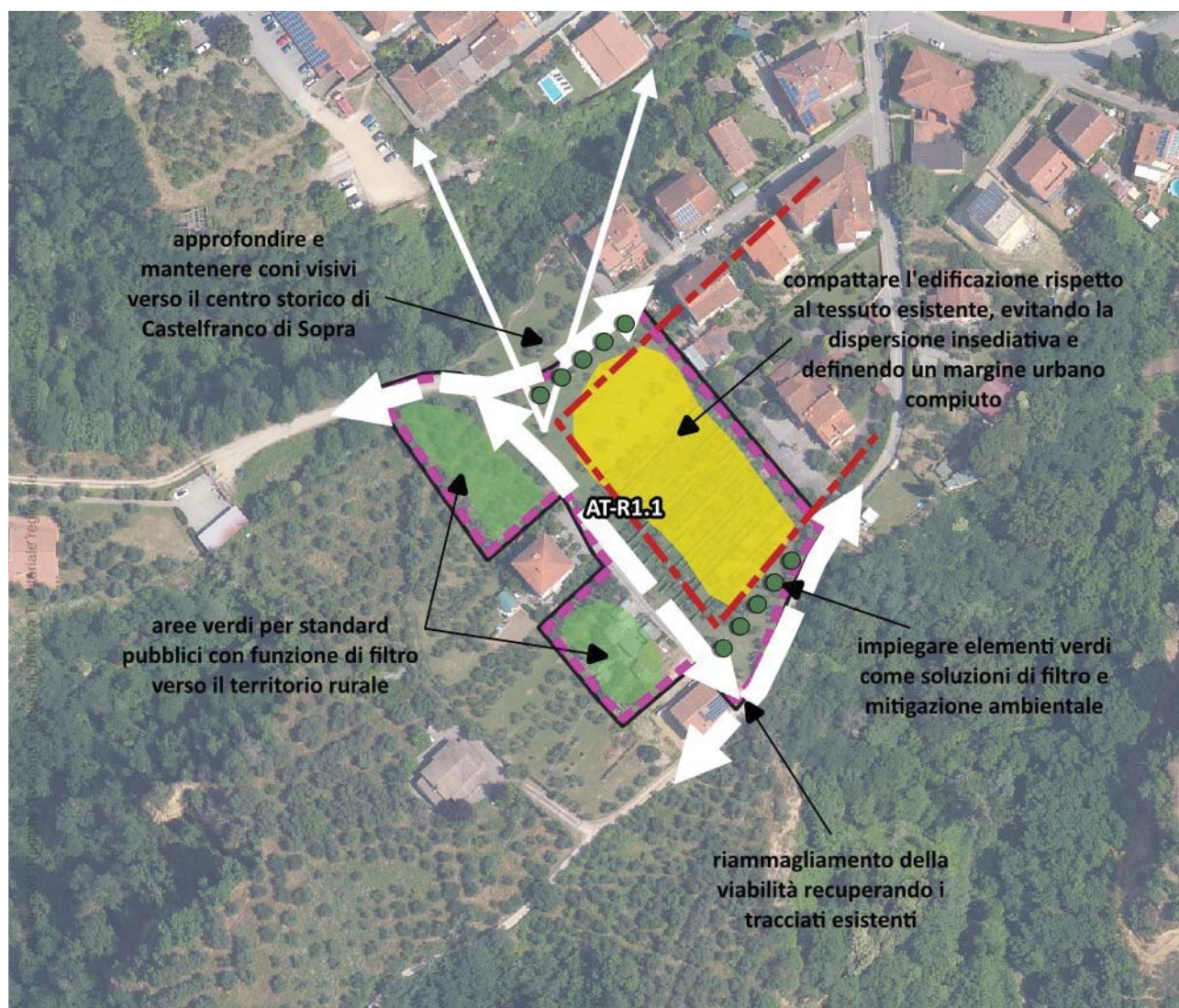
Le aree libere del comparto, sia pubbliche che private, dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con i caratteri ecosistemici del contesto rurale, al fine di ricostruire 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 dovrà adattarsi alla morfologia del territorio seguendo le curve di livello, sia per la parte pubblica che privata.

Il Piano Attuativo dovrà inoltre valutare attraverso apposite analisi, le intervisibilità verso il centro storico di Castelfranco, impiegando soluzioni progettuali che garantiscano il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.

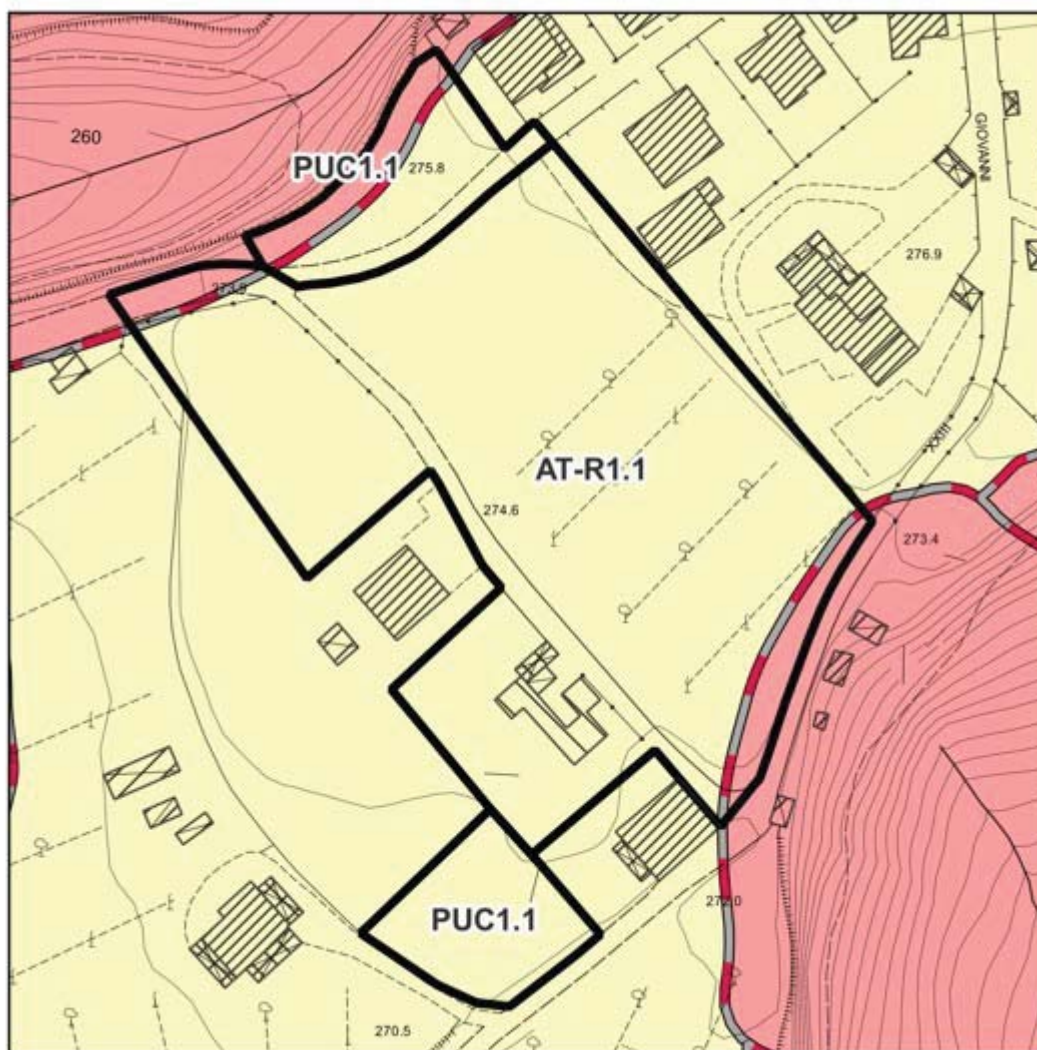
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---



Indirizzi progettuali – scala 1:2.000





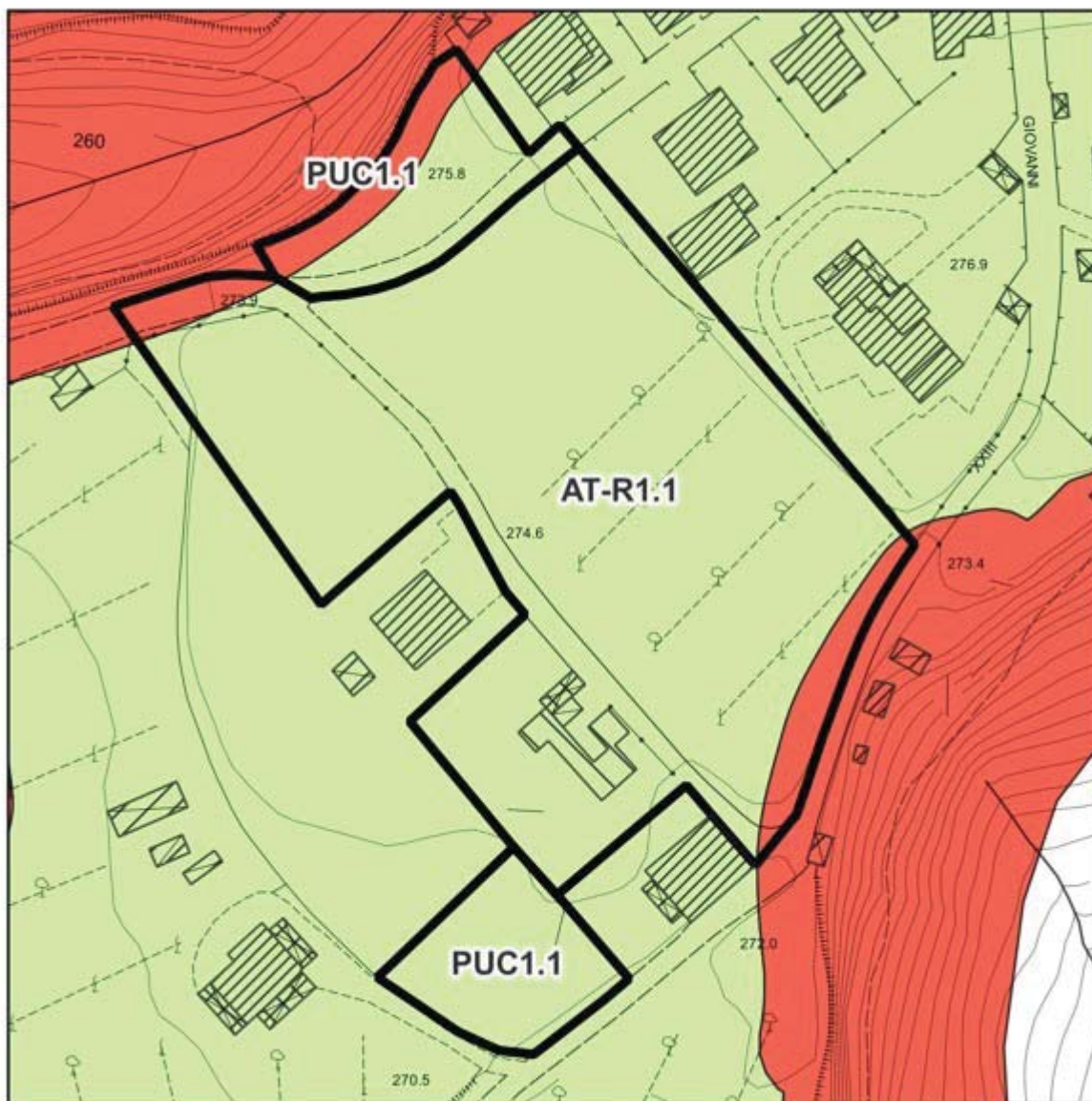
**PERICOLOSITA' GEOLOGICA D.P.G.R. 5/R/2020**

- 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**

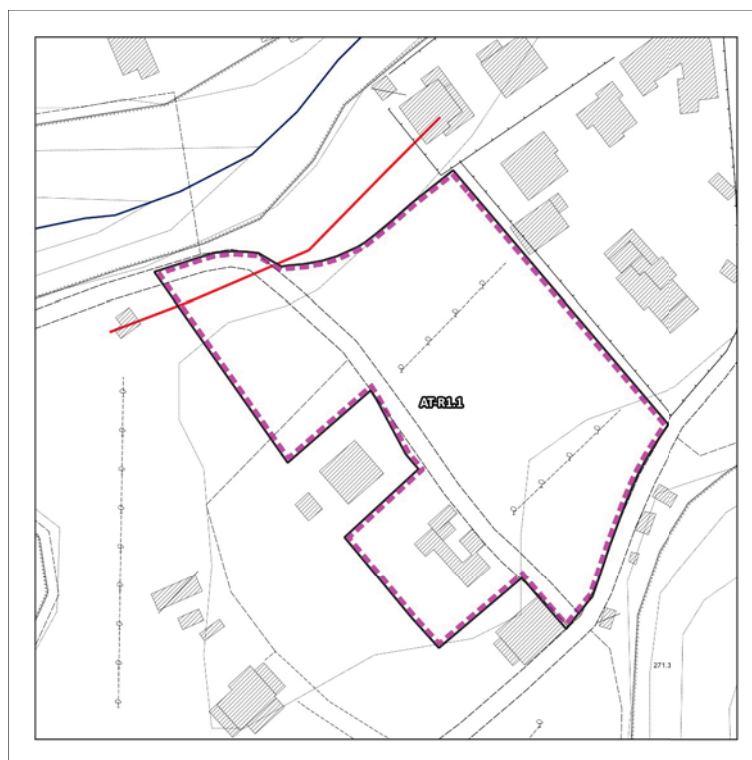
- G4 - Pericolosità Geologica molto elevata  
(P4 ai sensi del PAI Distretto Appennino Settentrionale)
- G3 - Pericolosità Geologica elevata  
(P3a ai sensi del PAI Distretto Appennino Settentrionale)





**PERICOLOSITA' SISMICA D.P.G.R. 5/R/2020**

-  S.1 - Pericolosità sismica locale bassa (assente)
-  S2 - Pericolosità sismica locale media
-  S.2\* - Pericolosità sismica locale media ( $f_0 < 1$  Hz)
-  S3 - Pericolosità sismica locale elevata
-  S4 - Pericolosità sismica locale molto elevata



*Individuazione fascia 10m (RD523/1904) – scala 1:1500*

### **Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media per gran parte dell'area. Due piccole porzioni, lungo i lati Sud Est e Nord Ovest ricadono all'interno della classe G4, pericolosità molto elevata.

### **Pericolosità sismica**

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media per gran parte dell'area. Due piccole porzioni, lungo i lati Sud Est e Nord Ovest ricadono all'interno della classe G4, pericolosità molto elevata per instabilità geomorfologica dovuta a franosità diffusa.

### **Pericolosità da alluvioni**

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

Anche la parte più bassa dell'area si pone ad un minimo di 5 metri più in alto rispetto al ciglio di sponda del corso d'acqua AV9783.

### **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**

Nell'area ricompresa in classe G4, ubicata a Sud Est, è prevista la sola destinazione a verde privato. La porzione a Nord Ovest, inserita in classe G4 interferisce con la viabilità esistente per la quale è prevista la sola manutenzione. In fase di progettazione, in questa zona dovranno essere eseguite specifiche verifiche di stabilità atte a verificare l'idoneità della destinazione urbanistica. Eventuali opere di messa in sicurezza, se ricomprese nell'art 7 comma 2 delle norme del PAI, dovranno essere sottoposte al parere dell'Autorità Distrettuale.

In ogni caso le verifiche di stabilità dovranno essere condotte anche al fine di ubicare la nuova edificazione e tutte le strutture in progetto 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).

Tutti gli interventi ricadenti all'interno della fascia dei 10 metri del fosso denominato con la sigla AV9783 dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda del corso d'acqua e le prescrizioni relative alla tutela dei corsi d'acqua, come indicato nel Regio decreto 523 del 1904 e nella L.R. 41/2018. La distanza di 10 mt dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dovrà essere verificata in loco in fase di progettazione.

Nell'area nord-ovest che ricadente all'interno della fascia dei 10 m è presente una strada esistente che sarà oggetto di sola manutenzione.