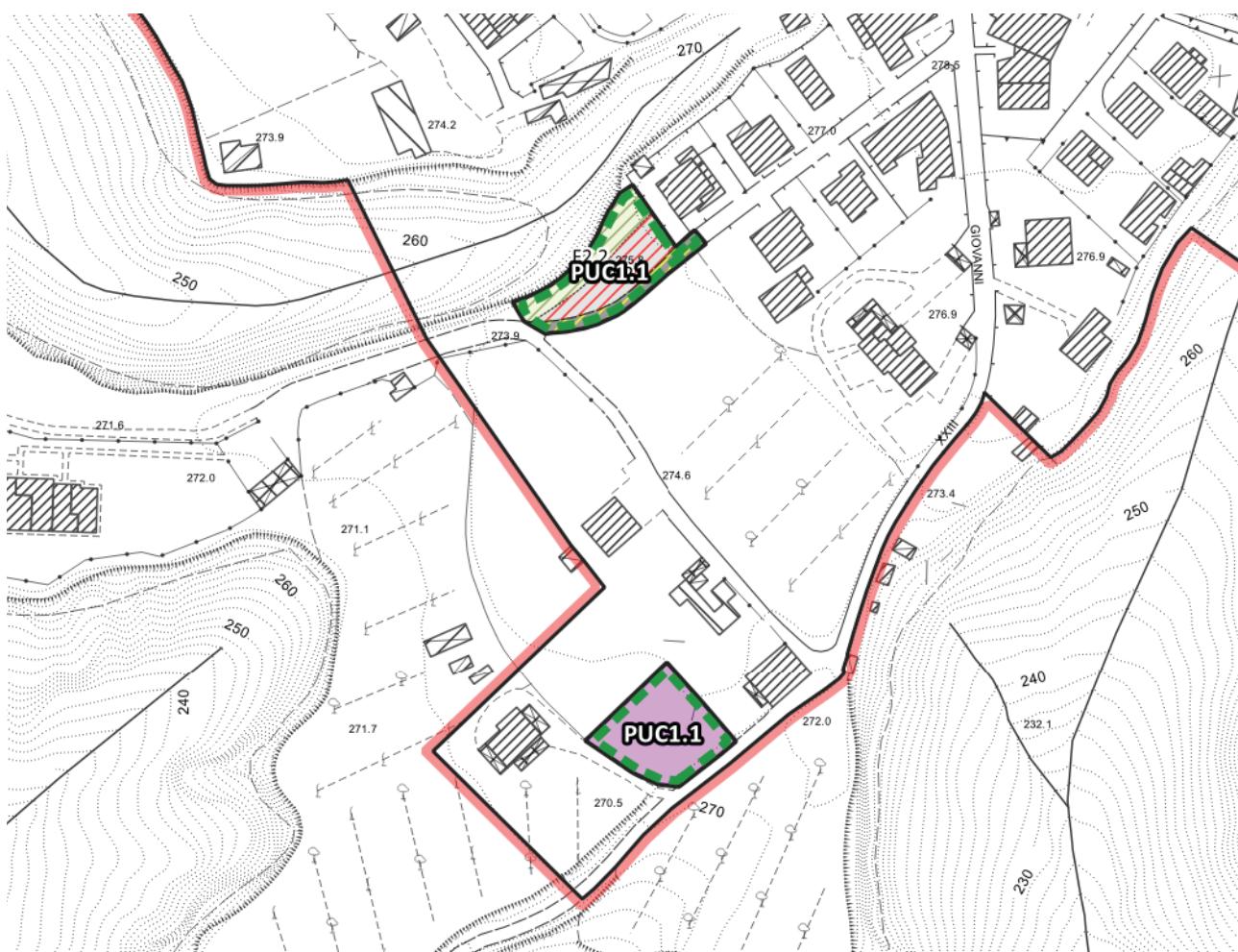


UTOE 2

Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano

PUC 1.1 Loc. Castelfranco di Sopra – Via Le Balze



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	1.633 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	750 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	300 mq
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)	270 mq minimo (cessione dell’area alla P.A.)
	VERDE PUBBLICO (F2.2)	420 mq minimo (cessione dell’area alla P.A.)
	VIABILITA’ PUBBLICA DI PROGETTO	Da quantificare in sede di convenzione (cessione dell’area alla P.A.)

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 Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.
DESCRIZIONE E FUNZIONI	L'intervento è finalizzato al completamento e ricucitura del tessuto urbano della località Castelfranco di Sopra.
AMMESSE	E' ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale per una SE massima di 300 mq, IC pari al 30%, e una altezza massima HF di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare.
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrandolo e compattando il più possibile il tessuto insediativo.</p> <p>In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiarie (terrazzamenti, muri a secco e ciglionamenti) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata.</p> <p>L'intervento dovrà garantire quanto più possibile il mantenimento dell'immagine del fronte di via delle balze attraverso un consistente arretramento dei corpi di fabbrica con le caratteristiche ed i materiali tipici dell'architettura rurale di zona ed il mantenimento della fascia di olivi lungo strada.</p> <p>L'accesso al lotto edificabile dovrà avvenire dalla viabilità esistente e prevista in adeguamento nella scheda d'intervento AT-R 1.1.</p> <p>Non sono consentite rampe per l'accesso ai piani interrati. La delimitazione del lotto dovrà avvenire esclusivamente con siepi e/o staccionate in legno.</p>
OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE	<p>L'intervento è subordinato alla cessione gratuita alla Amministrazione Comunale delle seguenti aree per la futura realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico :</p> <ul style="list-style-type: none">- Area per la realizzazione di Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 270 mq, in adiacenza al proseguimento di via Giovanni XXIII;- Area per la realizzazione di Verde pubblico (F2.2), di superficie minima pari a 420 mq, in adiacenza al parcheggio lungo strada di via Giovanni XXIII;- Area per la sistemazione della viabilità esistente via Giovanni XXIII. L'effettiva quantificazione dell'area interessata 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 cessione gratuita alla P.A. delle aree sopra indicate per realizzazione di opere di interesse pubblico con le modalità previste all’art. 52.1.2, delle NTA.

MITIGAZIONI ED

ADEGUAMENTI

AMBIENTALI

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso
- 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);
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
- anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l’uso di tecniche e materiali a basso impatto;
- necessità di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico
- 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.

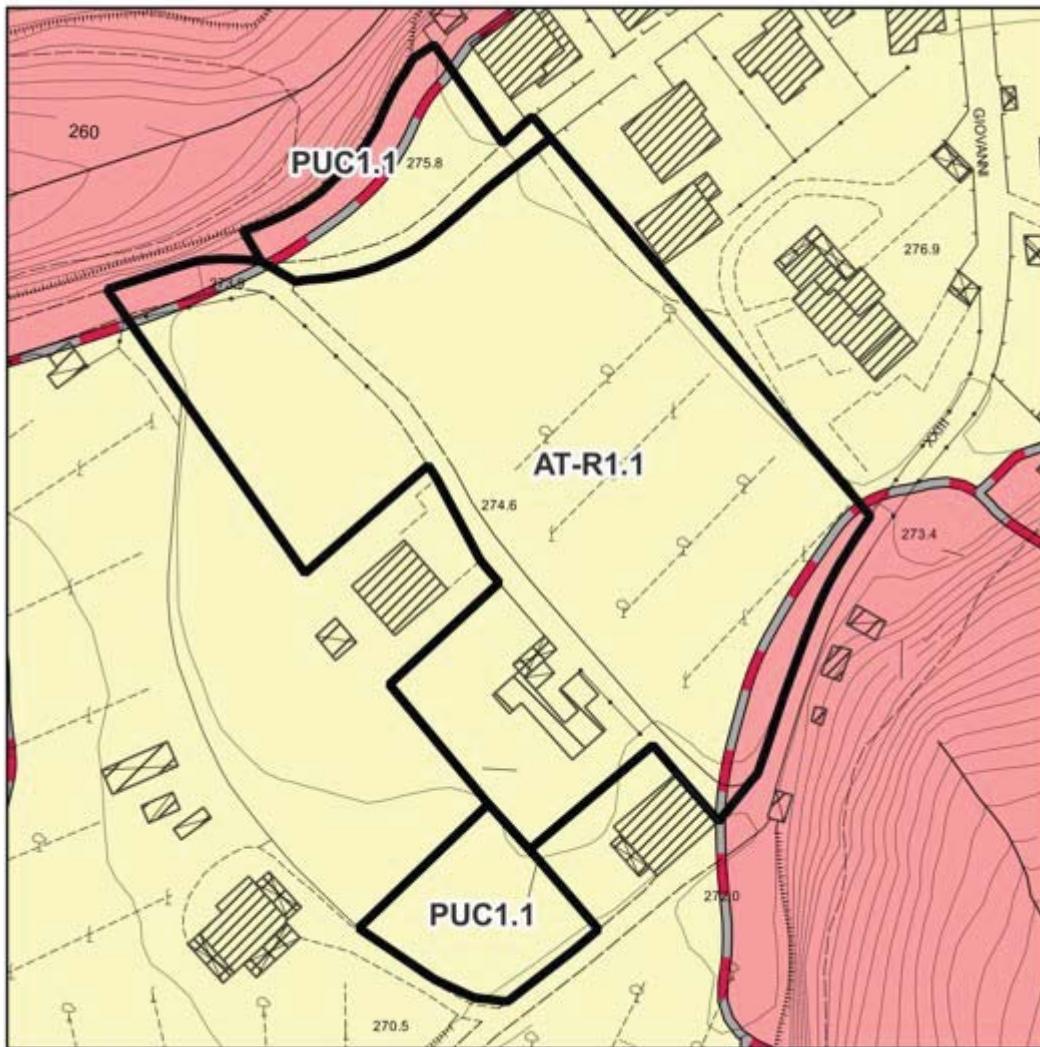
PRESCRIZIONI PIT

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.

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

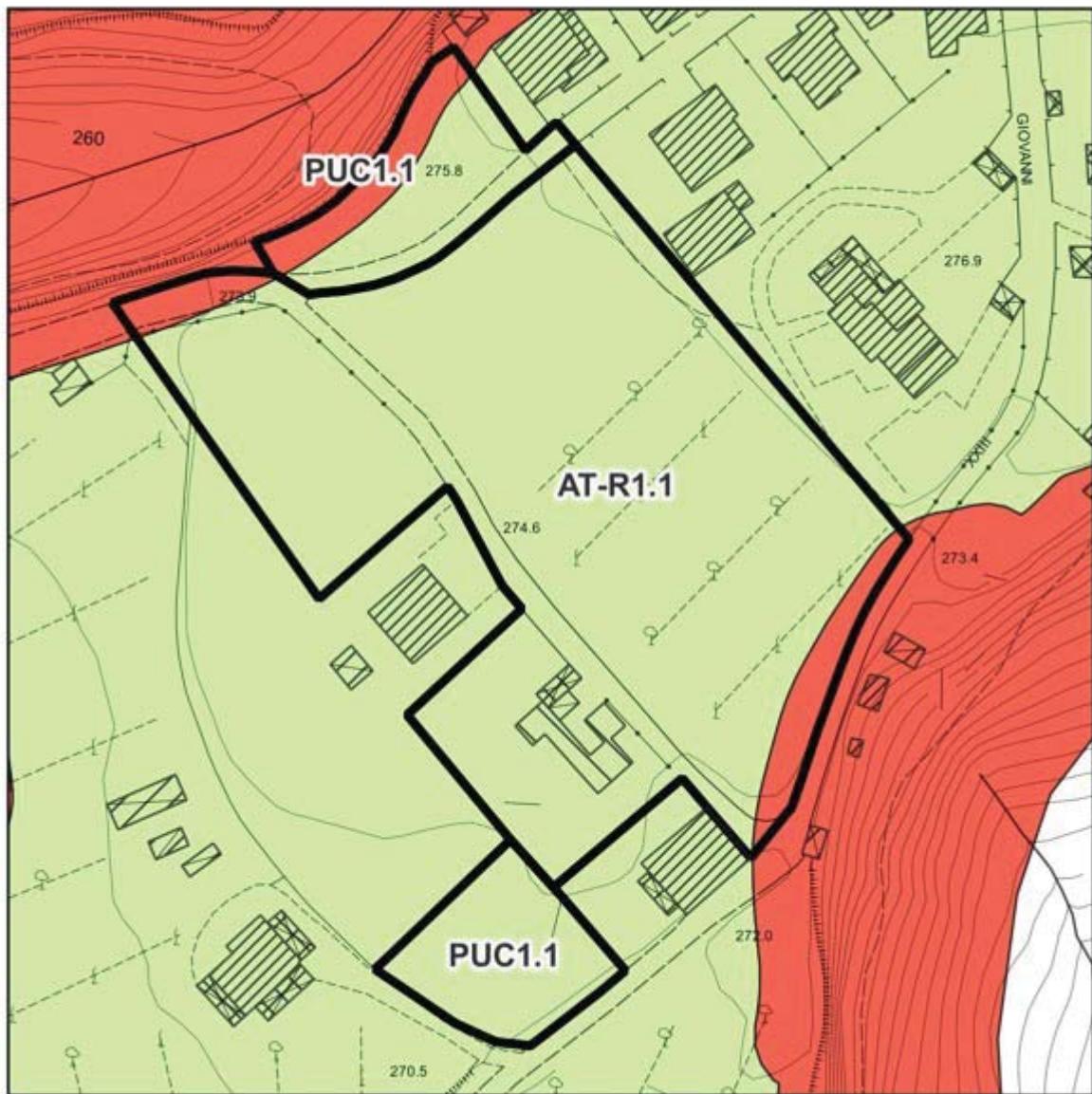


PERICOLOSITA' GEOLOGICA D.P.G.R. 5/R/2020

- [Light Green Box] G1 - Pericolosità Geologica bassa
- [Yellow Box] G2 - Pericolosità Geologica media
- [Orange Box] G3 - Pericolosità Geologica elevata
- [Red Box] G4 - Pericolosità Geologica molto elevata

PAI DISTRETTO APPENNINO SETTENTRIONALE Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica

- [Red Box] G4 - Pericolosità Geologica molto elevata
(P4 ai sensi del PAI Distretto Appennino Settentrionale)
- [Orange Box] G3 - Pericolosità Geologica elevata
(P3a ai sensi del PAI Distretto Appennino Settentrionale)



PERICOLOSITA' 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
- [Olive 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



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

Pericolosità geologica

La pericolosità geologica della porzione del comparto posto più a Nord corrisponde in massima parte alla classe di pericolosità media G2, ad esclusione di una stretta fascia lungo il lato Nord Ovest che è ricompresa nella classe G4, pericolosità molto elevata. La porzione del comparto posto a Sud ricade interamente nella classe G2, pericolosità media.

Pericolosità sismica

La pericolosità sismica della porzione del comparto posto più a Nord corrisponde in massima parte alla classe di pericolosità media S2, ad esclusione di una stretta fascia lungo il lato Nord Ovest che è ricompresa nella classe S4, pericolosità molto elevata per instabilità geomorfologica dovuta a franosità diffusa.

La porzione del comparto posto a Sud ricade interamente nella classe S2, pericolosità media.

Pericolosità da alluvioni

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

Anche la porzione Nord del comparto si pone ad una quota superiore di almeno 5 metri 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

Nel settore ricadente in classe G4 presente nell'area nord è prevista la sola destinazione a verde pubblico.

Per la zona nord del comparto, a supporto della progettazione dovranno essere eseguite specifiche verifiche di stabilità, in modo da ubicare l'area destinata a parcheggio pubblico in condizioni di sicurezza.

Per la porzione sud del comparto, 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.