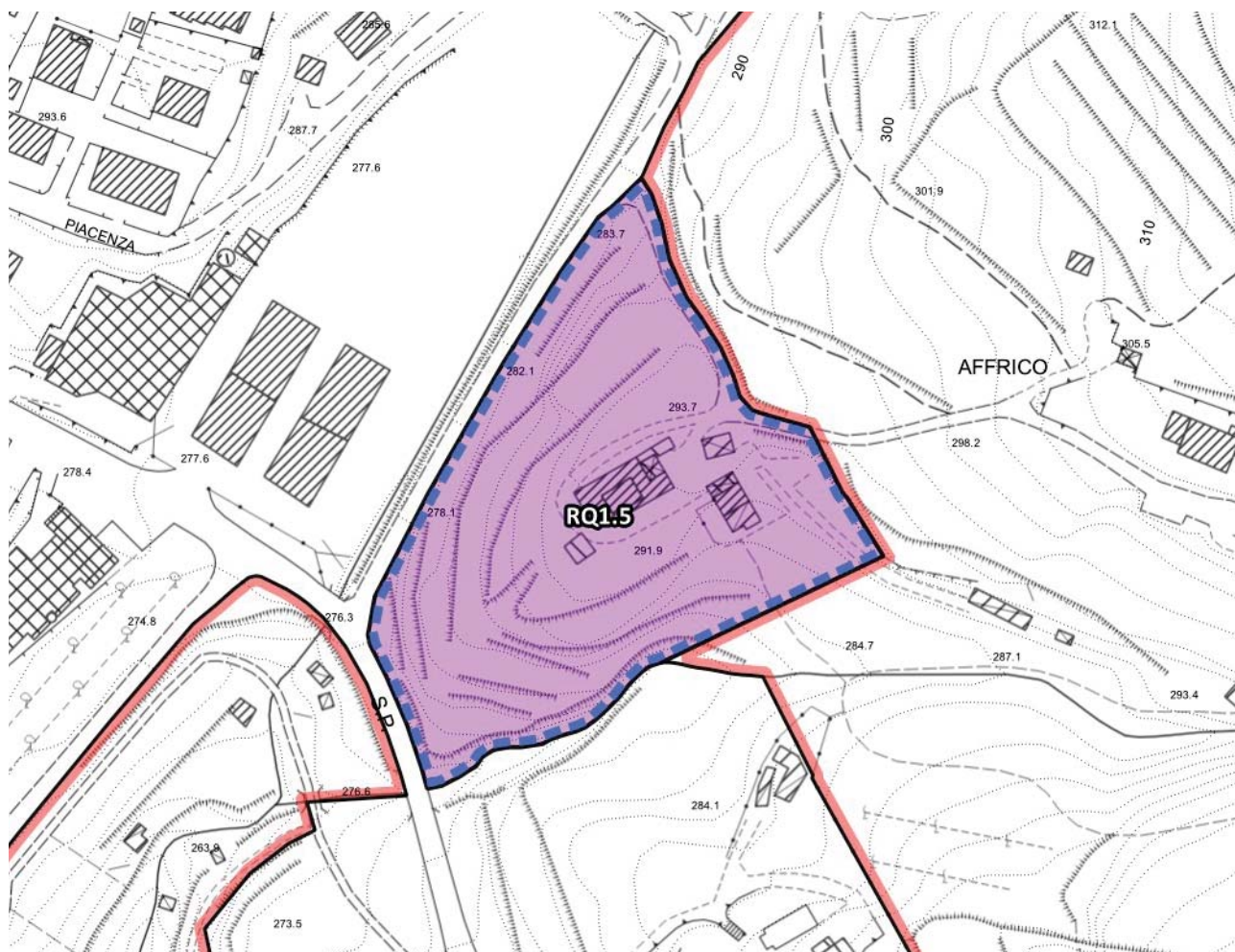



UTOE 2	Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano
RQ 1.5 Loc. Castelfranco di Sopra – SP1 Setteponti	



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDARIA	11.620 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Pari a quella esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Non superiore all'esistente
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
ELEMENTI GRAFICI	
	Area accentramento edificato



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



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 52.1.4 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento prevede il recupero delle volumetrie dell'area al margine ovest del centro abitato di Castelfranco di Sopra lungo la S.P. Sette Ponti, con destinazione d'uso residenziale. La **SE** consentita deve essere uguale a quella esistente e l'altezza massima **HF** consentita non deve superare quella esistente; allo stesso modo il numero di piani fuori terra. L'Indice di copertura **IC** è pari a 30%. La tipologia edilizia ammessa è mono - bifamiliare.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
 - contenimento consumi
 - contenimento inquinamento luminoso
 - contenimento inquinamento aria;
 - progettazione architettonica secondo criteri di sostenibilità ambientale, rispettando criteri formali e tipologici coerenti con il contesto;
 - progettazione delle pertinenze e degli spazi a verde compatibili e coerenti con la maglia agraria e con gli elementi di equipaggiamento e strutturazione del territorio (terrazzamenti, muri a secco, ciglioni) ove presenti;
 - 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 privilegiando inoltre specie vegetali tipiche o autoctone;
 - 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
-

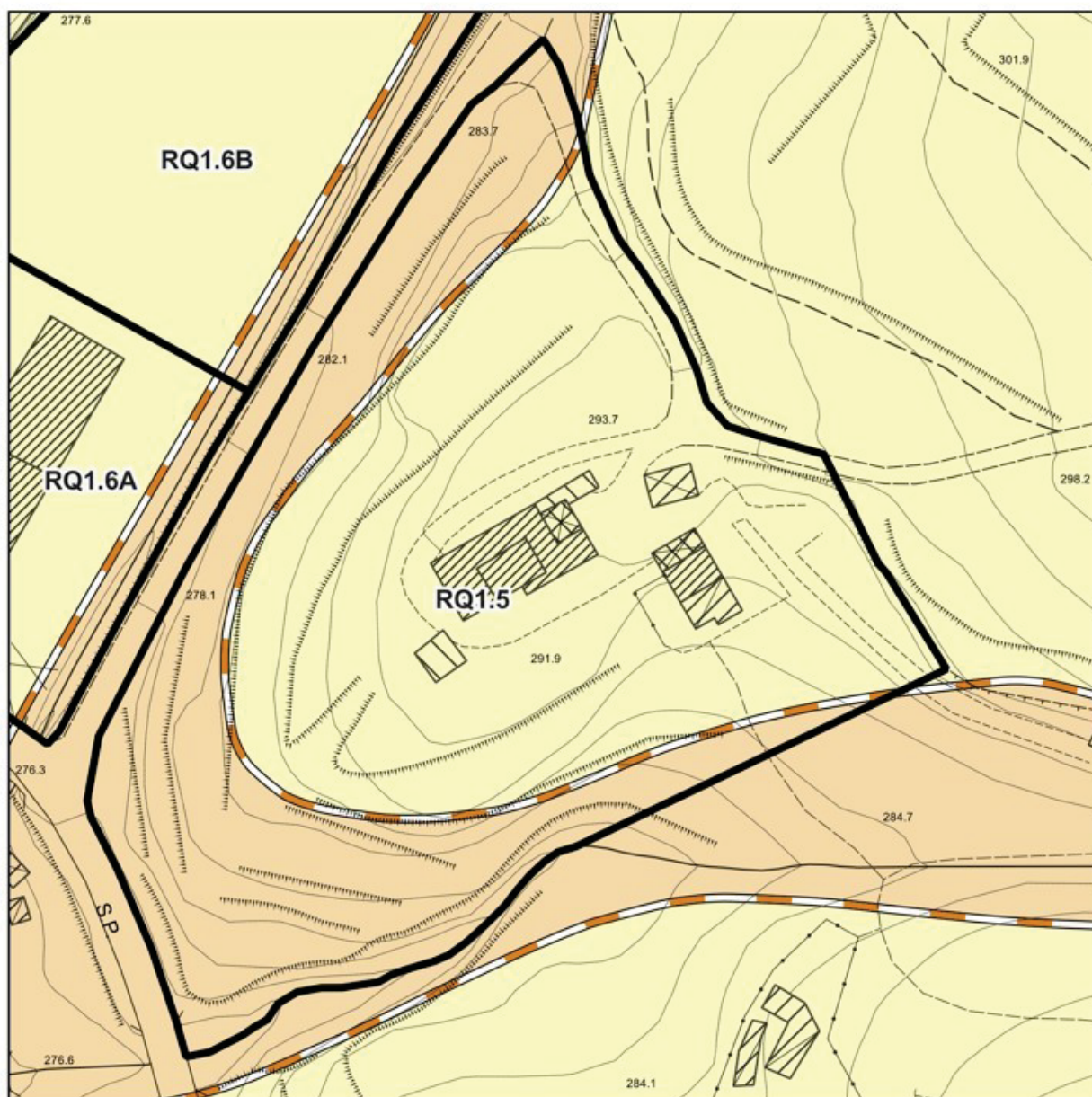
impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.

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 fondiari (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, al fine di determinare un passaggio graduale tra area urbana e territorio rurale coerente con il contesto.



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

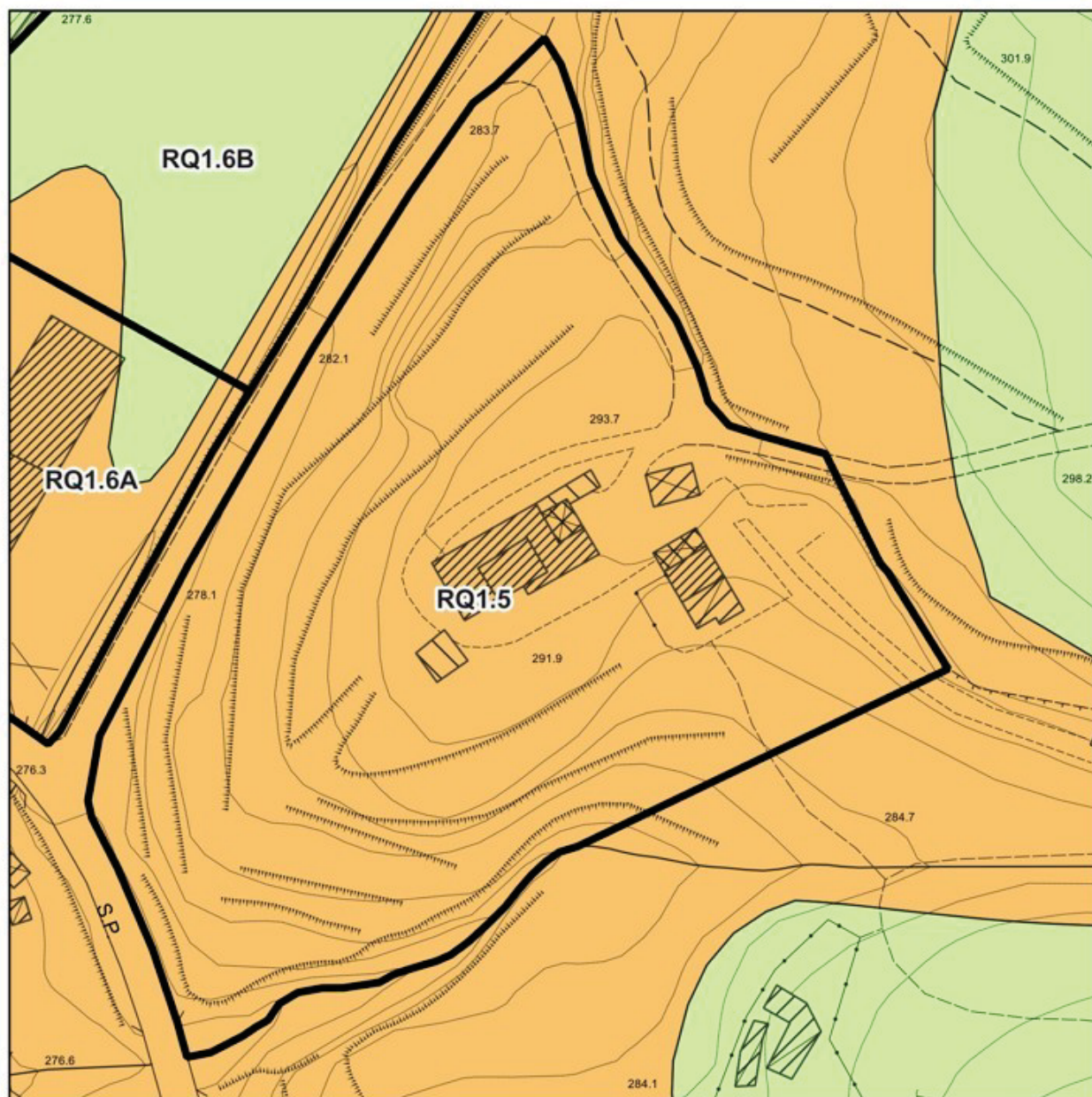


PERICOLOSITA' GEOLOGICA D.P.G.R. 5/R/2020

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

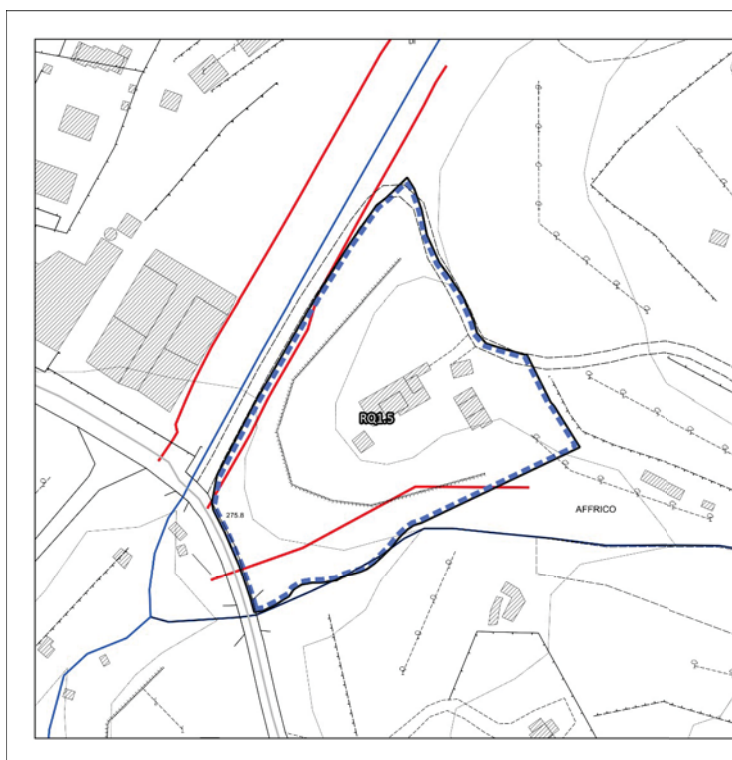
PAI DISTRETTO APPENNINO SETTENTRIONALE
Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica

-  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)



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

- S.1 - Pericolosità sismica locale bassa (assente)
- S.2 - Pericolosità sismica locale media
- S.2* - Pericolosità sismica locale media ($f_0 < 1$ Hz)
- S.3 - Pericolosità sismica locale elevata
- S.4 - 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 la zona più elevata, subpianeggiante. La zona maggiormente acclive, che delimita il comparto verso Sud Ovest è ricompresa nella classe G3, pericolosità elevata.

Pericolosità sismica

L'intera area è ricompresa nella classe S3, pericolosità elevata. Nella zona più elevata, subpianeggiante, la pericolosità è dovuta a potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica, mentre nella zona più acclive la pericolosità trae origine dall'instabilità geomorfologica dovuta a potenziale deformazione superficiale.

Pericolosità da alluvioni

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

I bordi Sud Est e Nord Ovest ubicati nei tratti maggiormente depressi del comparto corrono rispettivamente lungo la sponda destra del corso AV9516 e la sponda sinistra del Borro di Valecchi, ricadendo all'interno della fascia di rispetto fluviale dei 10 metri.

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 la presenza di depositi eluvio-colluviali e l'eventuale presenza di coltri di alterazione, 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.

Criteri di fattibilità idraulica

Relativamente agli aspetti idraulici, l'area è delimitata ai lati nord ovest e sud est da due corsi d'acqua inseriti nel reticolo idraulico di riferimento della Regione Toscana con il nome di Borro di Valecchi e la sigla AV9516.

Tutti gli interventi ricadenti all'interno della fascia dei 10 metri del Borro di Valecchi e del fosso denominato con la sigla AV9516 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.

Nella gestione del reticolo idrografico minore si dovranno attuare le salvaguardie indicate dalla Norma 13 del D.P.C.M. n. 226/1999 - Salvaguardia dei suoli e del reticolo idrografico minore.

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).