


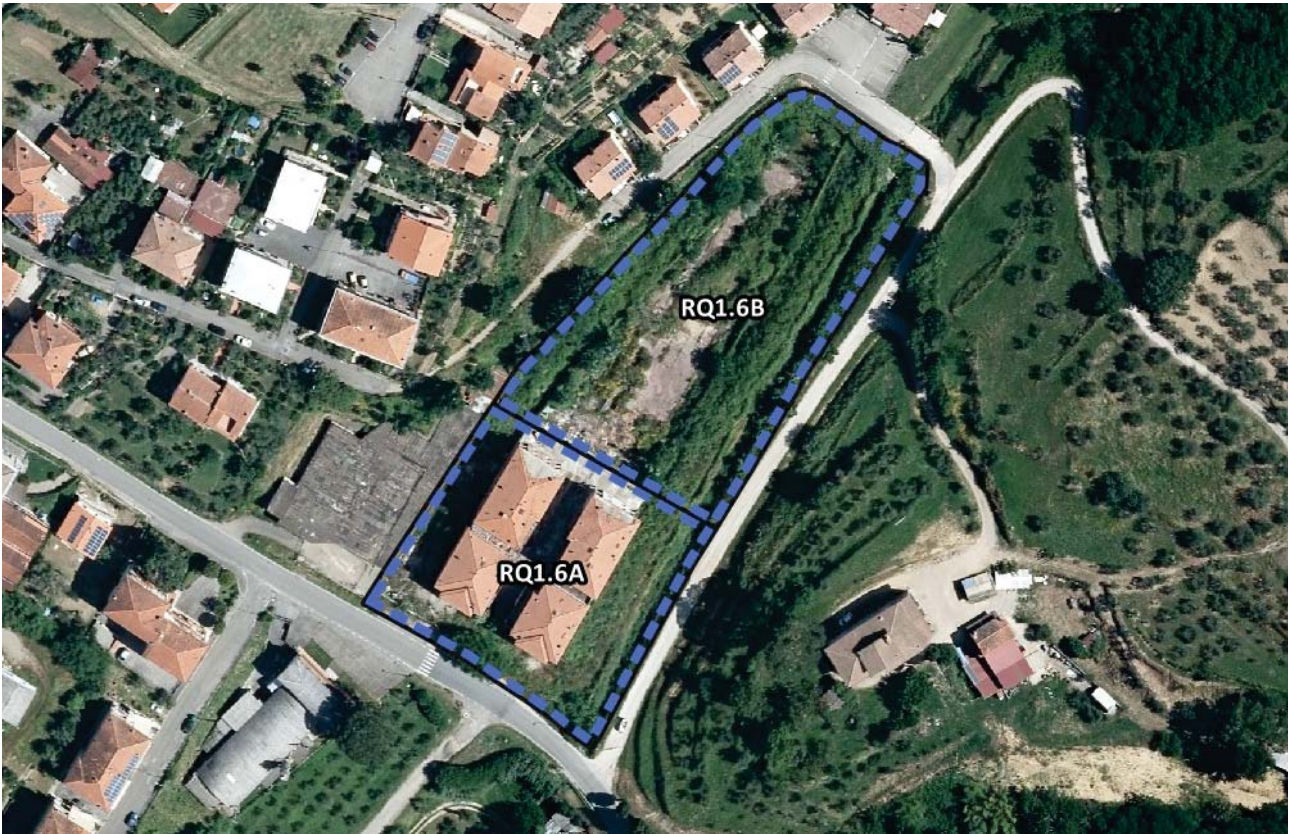
UTOE 2	Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano
RQ1.6 Loc. Castelfranco di Sopra – SP1 Setteponti	



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	10.849 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Pari a quella demolita
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,0 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	Come da P.d.R. precedentemente convenzionato
VERDE PUBBLICO (F2.2)	Come da P.d.R. precedentemente convenzionato
VIABILITA' PUBBLICA	Come da P.d.R. precedentemente convenzionato
 VIABILITA' PUBBLICA EXTRACOMPARTO	– Da quantificare in sede di convenzione con il sub-comparto RQ1.6B

ELEMENTI GRAFICI	
	Area accentrato edificato
	Verde stradale



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 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. E' ammessa l'attuazione dell'intervento anche per sub-comparti, così come individuati nello schema grafico, tramite Interventi Diretti Convenzionati riferiti ai singoli sub-comparti indicati nello schema grafico, che preveda la realizzazione e cessione delle opere pubbliche già previste dal previgente Piano di Recupero.

DESCRIZIONE E FUNZIONI L'intervento prevede il recupero urbanistico dell'area, tramite il completamento del P.d.R. in parte realizzato. In particolare l'intervento prevede:

AMMESSE

- per il sub-comparto RQ1.6A, il completamento delle volumetrie esistenti in fase di realizzazione per il rilascio di certificato di agibilità previa cessione delle urbanizzazioni originariamente previste dal Piano di Recupero, mediante intervento diretto convenzionato; su i fabbricati una volta completati, varrà la disciplina delle zone B2 delle NTA (art. 30.2.4);
- per il sub-comparto RQ1.6B, la realizzazione della restante volumetria già demolita, secondo i parametri già definiti dal P.d.R. precedentemente convenzionato.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

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.

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:

- parcheggio pubblico (PP2) come da P.d.R. precedentemente convenzionato, suddivisi tra i rispettivi sub-comparti;
 - verde pubblico (F2.2) come da P.d.R. precedentemente convenzionato suddivisi tra i rispettivi sub-comparti;
 - viabilità pubblica come da P.d.R. precedentemente convenzionato suddivisi tra i rispettivi sub-comparti;
 - A carico del sub-comparto **RQ1.6B** sistemazione della viabilità
-

extracomparto nel tratto di Via di Pacenzia fino al collegamento con S.P. Sette Ponti, come rappresentato nella presente scheda norma, previa acquisizione dell'area da parte della Pubblica Amministrazione.. L'effettiva quantificazione dell'area da realizzare sarà effettuata in sede di stipula della convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico comunale. Il soggetto attuatore dovrà farsi carico delle spese relative alla progettazione, alla direzione dei lavori, agli espropri necessari e alle opere per la sua completa realizzazione e collaudo. L'Amministrazione Comunale di riserva la possibilità di procedere alla realizzazione della sistemazione del tratto viario interessato con opera pubblica fuori dal previsto Piano di Recupero sub-comparto **RQ1.6B**, in questo caso la Convenzione dovrà individuare ulteriori opere pubbliche da realizzare con l'attuazione della presente scheda norma, che siano equiparabili per dimensioni e impegno economico, alla sistemazione della viabilità nel tratto indicato.

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.

Specificatamente per il sub-comparto **RQ1.6B**, qualora l'Amministrazione Comunale non intenda procedere alla sistemazione del tratto di viabilità extracomparto con opera pubblica fuori dal previsto Piano di Recupero, la convenzione del suddetto comparto, deve garantire la preventiva sistemazione del tratto di viabilità extracomparto nonché la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli ulteriori interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA. Nella convenzione dovrà darsi esplicitamente atto che il rilascio dei abilitativi per l'attuazione dell'intervento avrà luogo unicamente a seguito della realizzazione, collaudo e presa in carico del tratto di viabilità oggetto di sistemazione.

**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 comunità 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.

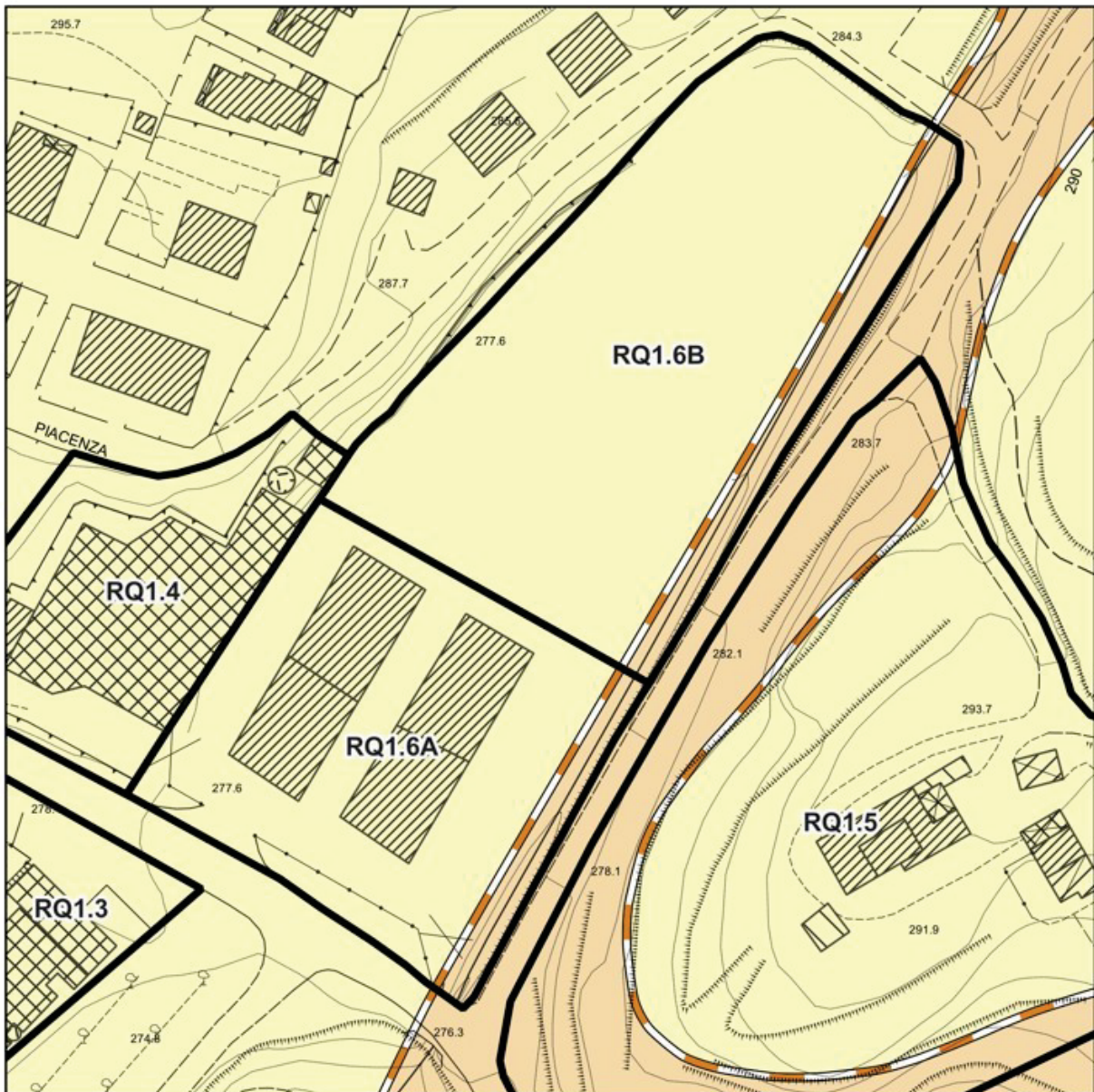
PRESCRIZIONI PIT Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, 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.





Dovranno essere riqualificate le sistemazioni e gli arredi pertinenziali lungo la S.P. Setteponti, garantendo dove possibile e presenti, i punti di vista panoramici, in coerenza con l'**obiettivo 1 – direttiva 1.6** della Scheda d'**Ambito 11** del PIT-PPR.

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



SUB-COMPARTO RQ1.6A

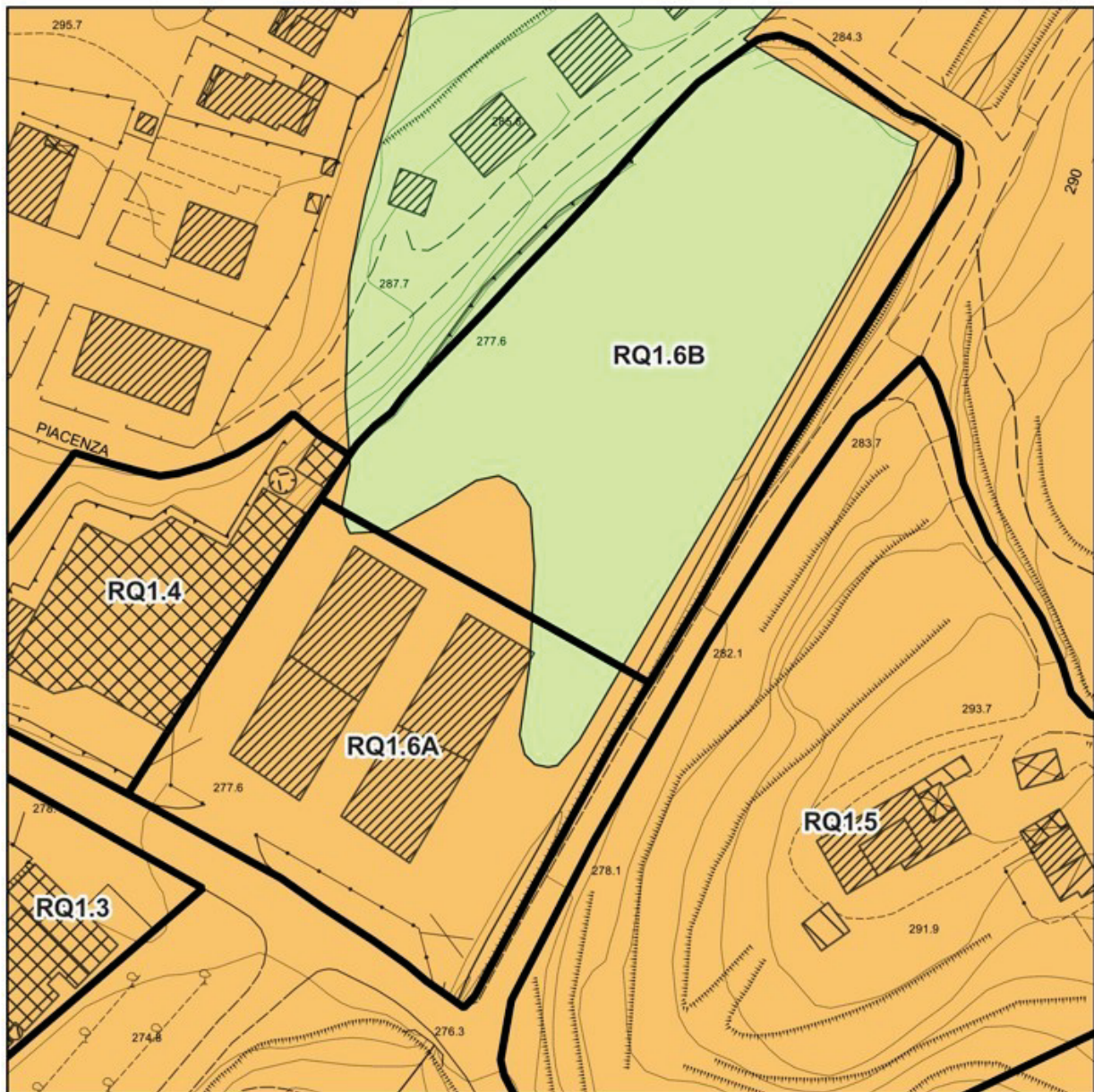


PERICOLOSITA' GEOLOGICA D.P.G.R. 5/R/2020






-  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 idraulica – scala 1:1500

Pericolosità geologica

La pericolosità geologica del sito corrisponde in gran parte alla classe G2, pericolosità media, mentre una stretta fascia lungo il Bordo Est è ricompresa nella G3, pericolosità elevata.

Pericolosità sismica

Gran parte del comparto ricade in classe S3 sia per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica che per instabilità geomorfologica dovuta a potenziale deformazione superficiale. Due piccole porzioni lungo il margine settentrionale sono ricomprese nella classe S2, pericolosità media.

Pericolosità da alluvioni

Gran parte del comparto è esterna alle aree con fragilità evidenziate dagli studi idraulici condotti in questa sede. La Pericolosità da alluvioni rimane tutta interna alla porzione d'alveo del Borro del Valecchi presente nel comparto.

Una porzione del comparto quindi, nella parte est, ricade nella fascia di rispetto fluviale dei 10 metri del Borro del Valecchi.

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.

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

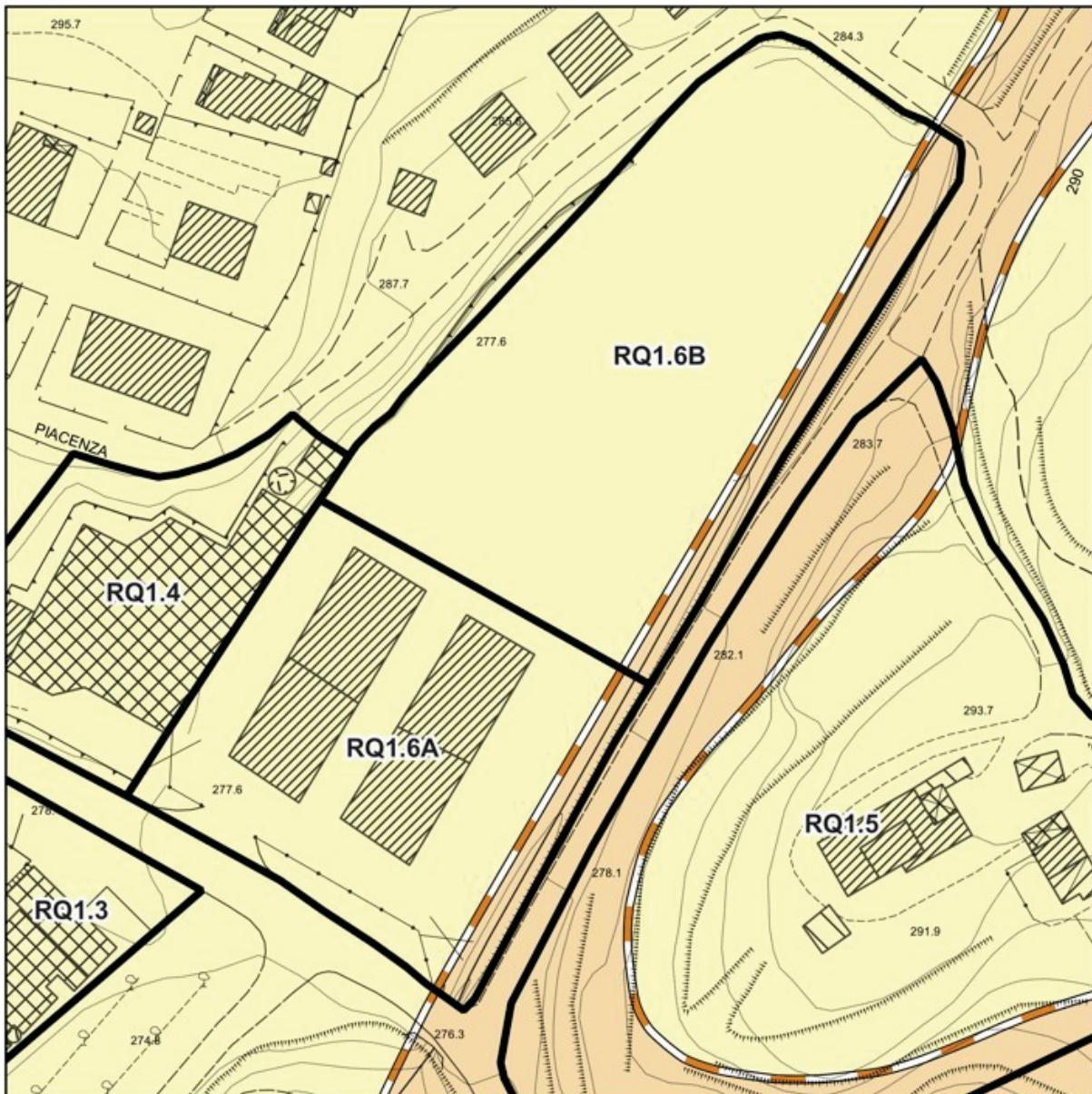
Relativamente agli aspetti idraulici, all'interno dell'area è presente un corso d'acqua inserito nel reticolo idraulico di riferimento della Regione Toscana con il nome di Borro di Valecchi.

Tutti gli interventi ricadenti all'interno della fascia dei 10 metri del Borro di Valecchi 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).



SUB-COMPARTO RQ1.6B

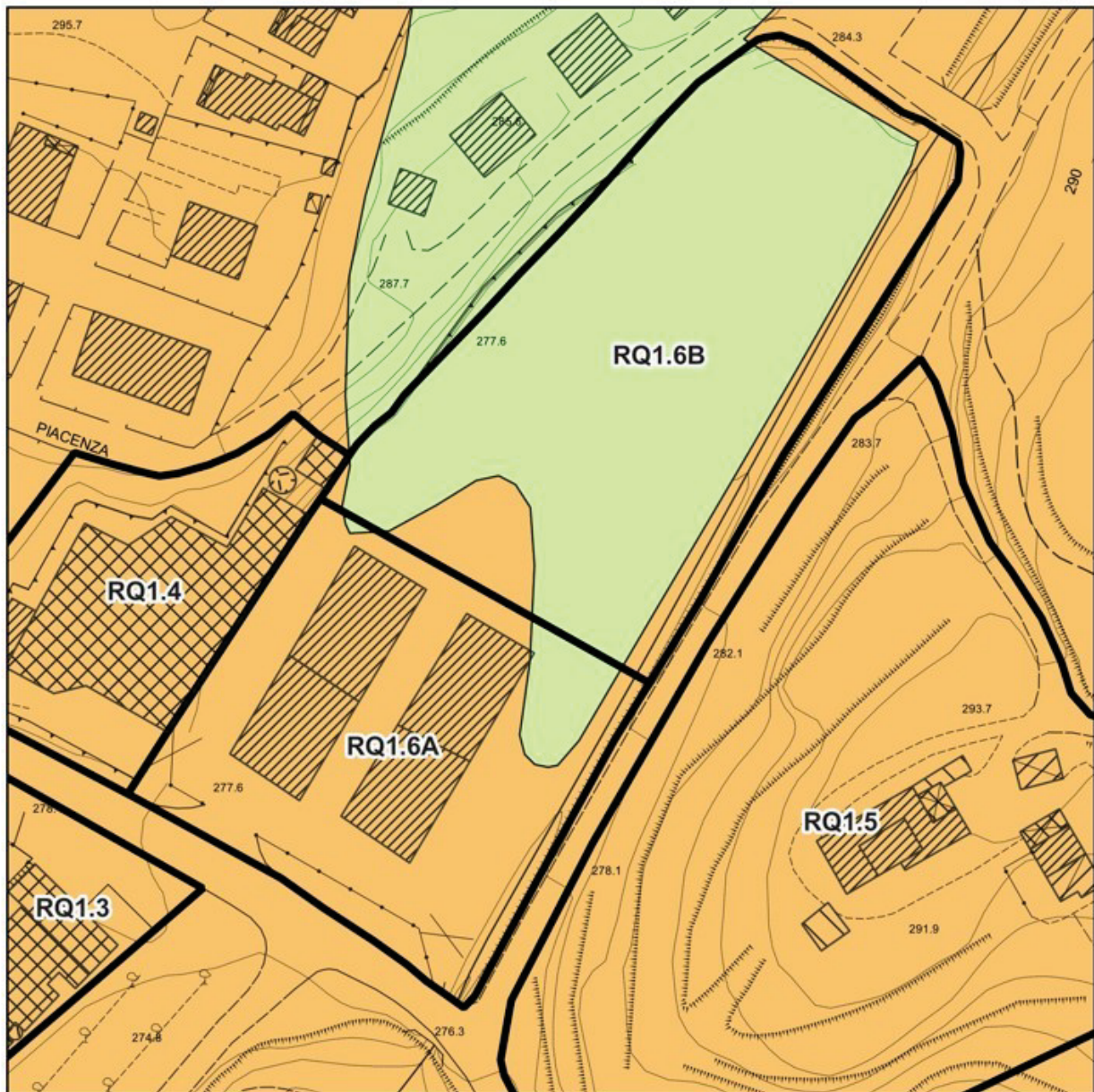


PERICOLOSITA' GEOLOGICA D.P.G.R. 5/R/2020






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

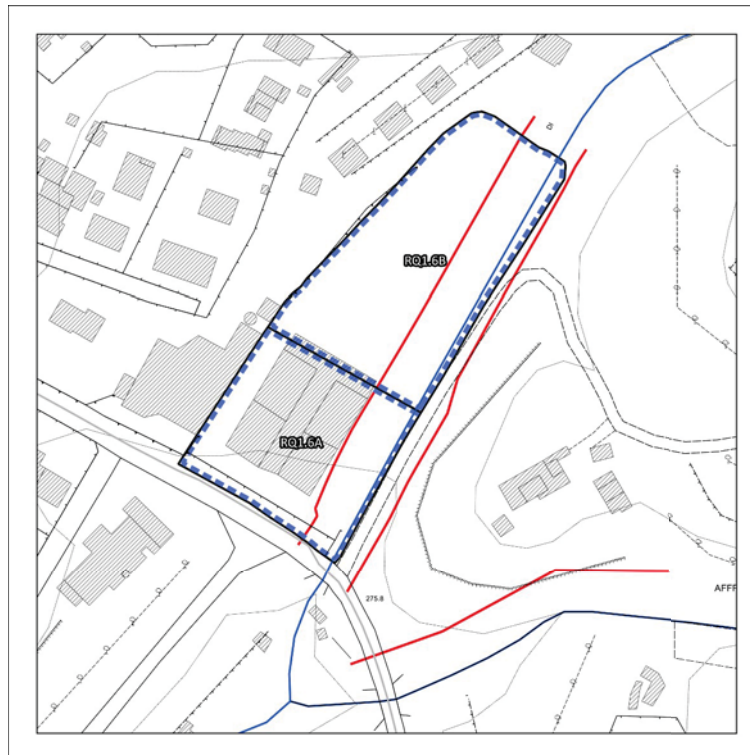
**PAI DISTRETTO APPENNINO SETTENTRIONALE
Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica**

-  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 idraulica – scala 1:1500

Pericolosità geologica

La pericolosità geologica del sito corrisponde in gran parte alla classe G2, pericolosità media, mentre una stretta fascia lungo il Bordo Est è ricompresa nella G3, pericolosità elevata.

Pericolosità sismica

Gran parte del comparto ricade in classe S2, pericolosità media. Piccole porzioni lungo i margini sono ricomprese nella classe S3 sia per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica che per instabilità geomorfologica dovuta a potenziale deformazione superficiale.

Pericolosità da alluvioni

Gran parte del comparto è esterna alle aree con fragilità evidenziate dagli studi idraulici condotti in questa sede. La Pericolosità da alluvioni rimane tutta interna alla porzione d'alveo del Borro del Valecchi presente nel comparto.

Una porzione del comparto quindi, nella parte est, ricade nella fascia di rispetto fluviale dei 10 metri del Borro del Valecchi.

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.

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

Relativamente agli aspetti idraulici, all'interno dell'area è presente un corso d'acqua inserito nel reticolo idraulico di riferimento della Regione Toscana con il nome di Borro di Valecchi.

Tutti gli interventi ricadenti all'interno della fascia dei 10 metri del Borro di Valecchi 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).