

Comune di Castelfranco Piandiscò

Provincia di Arezzo

PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

Arch. Giovanni Parlanti

Progettista

Arch. Gabriele Banchetti

Responsabile GIS

Pian. Emanuele Bechelli

Collaborazione al progetto

GEOPROGETTI Studio Associato

Geol. Emilio Pistilli

Studi geologici



Sorgente Ingegneria

studio tecnico associato

Ing. Luca Rosadini

Ing. Leonardo Marini

Studi idraulici

Ing. Jacopo Taccini

Collaborazione studi idraulici

PFM srl. Società tra professionisti

Dottore Agronomo Guido Franchi

Dottore Agronomo Federico Martinelli

Studi ambientali e agronomici e forestali e VINCA

Dott.ssa Agronomo Irene Giannelli

Collaborazione studi ambientali e agronomici e forestali e VINCA

Arch. Alessandro Melis

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Michele Rossi

Sindaco

Marco Morbidelli

Assessore all'urbanistica

Arch. Massimo Balsimelli

Responsabile dell'ufficio pianificazione urbanistica, edilizia e ambiente

Geom. Rogai Luigi

Garante dell'Informazione e della Partecipazione



Al. B1

Normativa Urbanistica Specifica in Beni Paesaggistici

Modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni,
del Verbale di Conferenza Paesaggistica
e di richiesta integrazioni da parte del Genio Civile

STATO MODIFICATO

Adottato con Del. C.C. n. del.

Approvato con Del. C.C. n. del.

Settembre 2025

INDICE

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI GENERALI.....	2
DISCIPLINA GENERALE PER INTERVENTI RQ.....	2
1. Loc. Castelfranco di Sopra.....	3
PUC 1.2 Loc. Castelfranco di Sopra – SP1 Setteponti.....	4
10. Loc. Pulicciano.....	11
PUC 10.1 Loc. Pulicciano.....	12
11. Loc. Botriolo.....	20
OP* 11.1 Loc. Botriolo.....	21
12. Territorio Rurale.....	30
ID* 12.1 Loc. Castelfranco di Sopra.....	31

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI GENERALI

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	<p>I nuovi carichi insediativi dovranno prioritariamente essere coerenti ai tessuti esistenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva dell'area. Dovranno altresì concorrere a riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone un elevato livello architettonico e un ottimale inserimento paesaggistico al fine di migliorare la qualità complessiva dell'area;</p> <p>I percorsi e le sistemazioni esterne dovranno essere eseguite con minimi movimenti di terra e con piantumazioni capaci di migliorare la qualità ecosistemica complessiva dell'area riducendo i processi di artificializzazione dei terreni e della maglia agraria ove presente;</p> <p>E' richiesta la presentazione di adeguata documentazione ed elaborati che illustrino il "corretto" inserimento paesaggistico ed ambientale della trasformazione.</p>
--	---

DISCIPLINA GENERALE PER INTERVENTI RQ

Al fine di agevolare gli interventi di riqualificazione urbanistica e contenimento del consumo di suolo, di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, per tutti gli interventi **RQ** riportati in questo documento, sono valide le seguenti disposizioni:

- a) Il contributo di costruzione potrà essere ridotto mediante apposita deliberazione dell'A.C.. Qualora contestualmente alla richiesta di riduzione del contributo di costruzione venga ricostruita una Superficie Edificabile (SE) inferiore a quella massima consentita nella Scheda Norma, è possibile iscrivere nel *registro dei crediti edilizi* quota parte della Superficie Edificabile (SE) risultante dalla differenza tra la S.E. massima consentita e la S.E. ricostruita, nel rispetto delle quote percentuali stabilite nelle Norme Tecniche di Attuazione.
- b) La quota parte di Superficie Edificabile (SE) legittimamente esistente alla data di adozione del Piano Operativo eccedente la Superficie Edificabile (SE) massima consentita nella Scheda Norma degli interventi RQ potrà essere iscritta nella misura massima dell'80% della SE, nel *registro dei crediti edilizi* e la stessa potrà essere riutilizzata nelle aree di atterraggio con le modalità previste dall'art. 52.2 delle NTA del PO.



1. Loc. Castelfranco di Sopra

UTOE 2	Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 1.2 Loc. Castelfranco di Sopra – SP1 Setteponti	



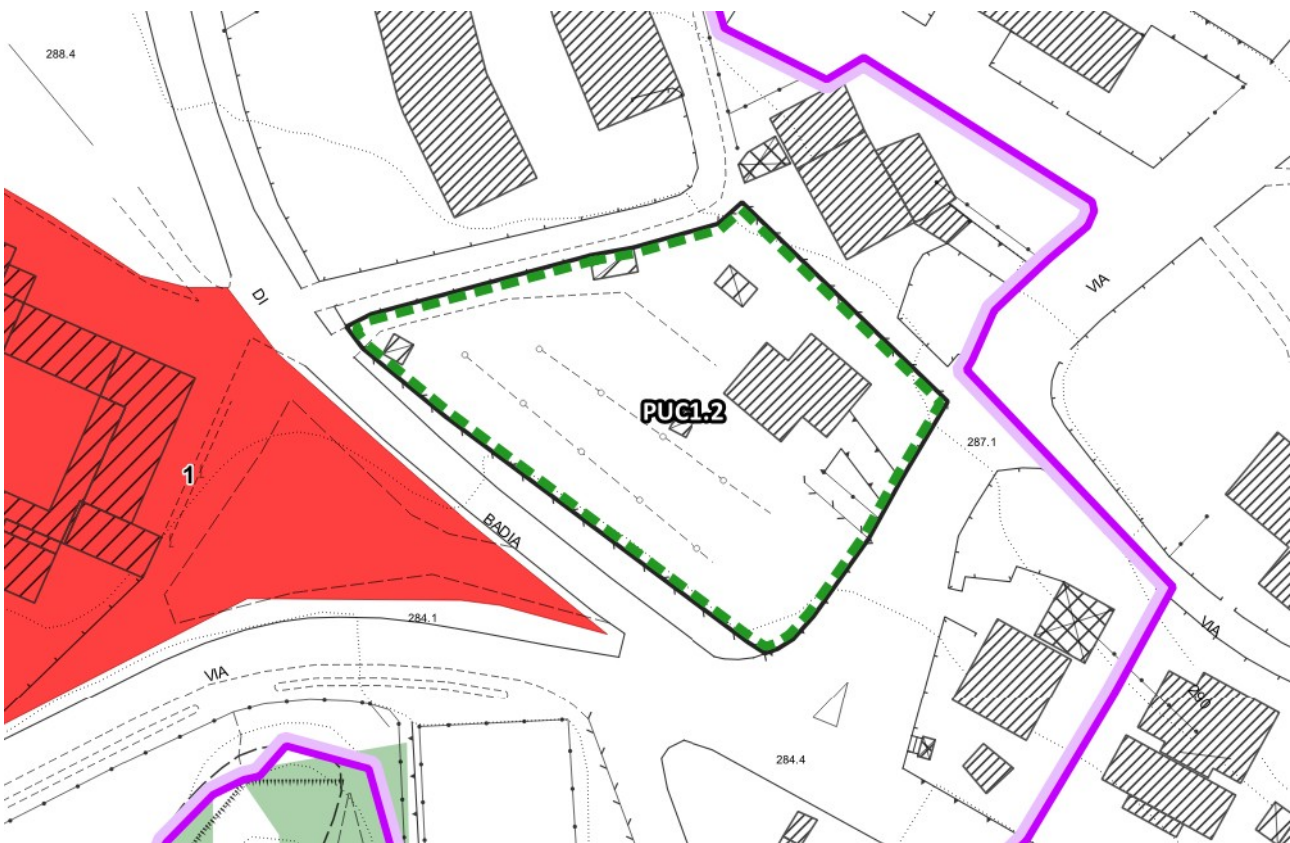
Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	2.443 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.341 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	150 mq in ampliamento all’esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,50 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale o attività urbane
OPERE PUBBLICHE	
PASSAGGIO PEDONALE	Da quantificare in sede di convenzione
ELEMENTI GRAFICI	

	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

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 riqualificazione del tessuto urbano della località Castelfranco di Sopra.

AMMESSE E' ammesso l'ampliamento del fabbricato esistente a destinazione residenziale e/o attività urbane, per una **SE** massima di 150 mq in aggiunta alla SE esistente, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. Nel caso della destinazione residenziale, la tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI L'ampliamento è consentito nell'area attualmente occupata dal resede pavimentato (**Area accentrato edificato**). Dovrà comunque essere rispettato il limite della fascia di rispetto stradale pari a 20 m (**Verde privato**).

La delimitazione della proprietà privata dovrà mantenere un'idonea schermatura vegetale in analogia con il percorso pedonale adiacente.

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:

- Percorso pedonale pubblico in continuità con quello esistente lungo via Pian di Badia e fino all'incrocio con via del Moro Bianco. 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

- 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 struttura agraria e mantenimento fascia di rispetto ed arretramento dei fronti ;
 - piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
 - necessita di adeguamento di aree per la mobilità lenta (viabilità pedonale)
 - per la mitigazione delle risorse: 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 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.

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.



L'intervento ricade nella "Zona adiacente alla ex Abbazia di Soffena" con procedimento non concluso di attribuzione di **Immobilie e aree di notevole interesse pubblico** (D.Lgs. 42/2004, art. 136). Pertanto al momento dell'attuazione dell'intervento, dovrà essere valutata la disciplina del vincolo indiretto in formazione.

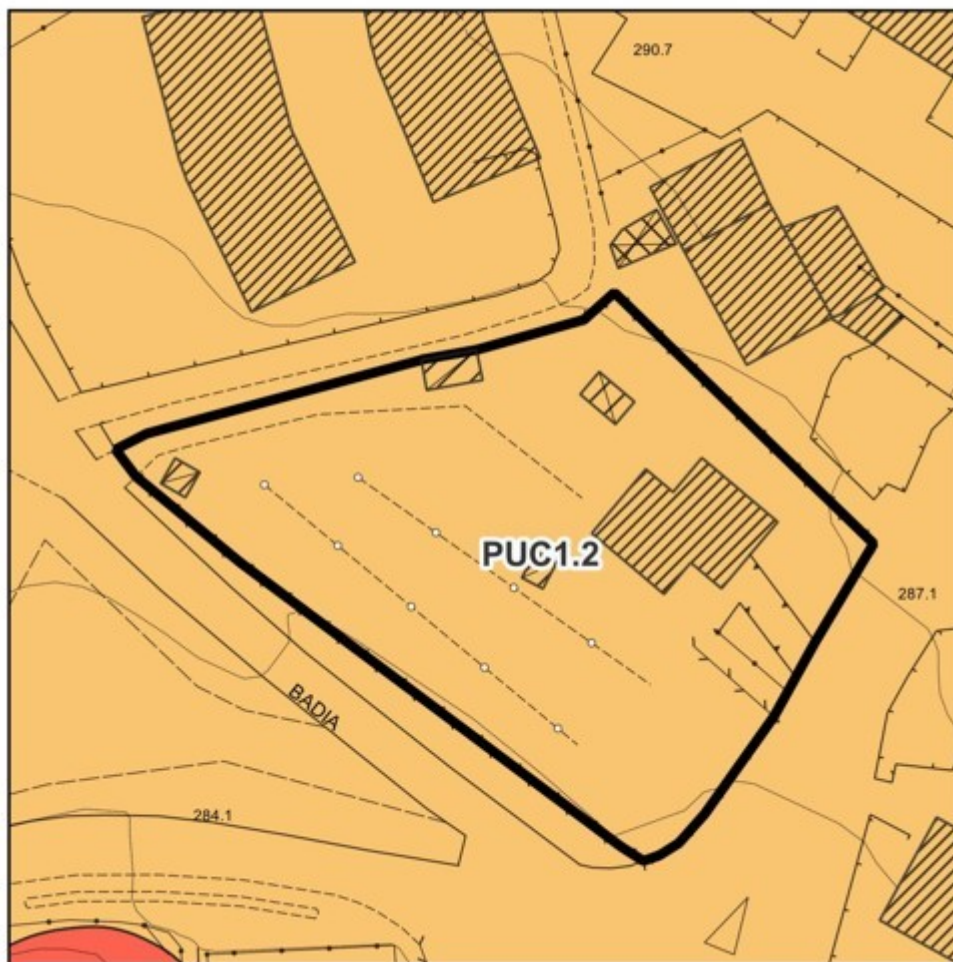


PERICOLOSITA' GEOLOGICA D.P.G.R. 5/R/2020






-  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

Pericolosità geologica

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

Pericolosità sismica

L'area ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica.

Pericolosità da alluvioni

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono 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, immediatamente al di sotto del 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.

10. Loc. Pulicciano

UTOE 2	Tav. 7 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 10.1 Loc. Pulicciano	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI		
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE		1.311 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA		1.098 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima		230 mq + 50% derivante dalla riqualificazione urbana
IC – INDICE DI COPERTURA massimo		30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima		6,50 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA		Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D’USO		Residenziale
OPERE PUBBLICHE		
	VERDE PUBBLICO (F2.2)	200 mq minimo
	PERCORSO PEDONALE	Da quantificare in sede di convenzione

ELEMENTI GRAFICI	
	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

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 Pulicciano.

AMMESSE E' ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale per una **SE** massima di 230 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare o 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 La nuova edificazione dovrà essere prevista nella porzione più a sud del comparto, nella apposita area indicata come **Area accentrato edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo esistente, allineandosi con i fabbricati esistenti così da definire un disegno del margine urbano organico e compiuto.

La sistemazione degli spazi aperti dovrà fare riferimento agli elementi caratterizzanti il territorio rurale, anche per quanto riguarda la vegetazione arborea ed arbustiva, evitando nuovi assetti estranei al contesto.

Le aree pertinenziali dovranno essere progettate con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino 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:

- Percorso pedonale e verde pubblico (F2.2), di dimensioni minime pari a 200 mq, nei pressi del campo sportivo parrocchiale su area messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di indisponibilità alla realizzazione è prevista la monetizzazione dell'intervento non realizzato. Il tracciato del percorso pedonale riportato nello schema progettuale è da ritenersi indicativo. L'effettiva quantificazione del percorso pedonale pubblico 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**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti e struttura degli spazi aperti che valorizzi e si riferisca adeguatamente alle matrici e agli elementi ordinatori della maglia agraria;
- impianto vegetazionale con differenziate formazioni arboree e/o arbustive e tipologie di impianto, prevedendo un'adeguata transizione tra l'area di nuova urbanizzazione e il territorio rurale e tale da qualificare l'intervento da un punto di vista paesaggistico;
- progettazione architettonica di qualità concentrando le volumetrie in prossimità di quelle preesistenti, con uso di materiali e tecniche a basso impatto secondo i principi della ecosostenibilità;
- necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico;
- anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso;
- 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.
- Adeguato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.

PRESCRIZIONI PIT

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:





- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:
D.M. 18/10/1952, G.U. 59/1976 – Zona del culmine del Pratomagno aretino ...

La nuova edificazione dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.10 della Disciplina del D.M. 18/10/1952, G.U. 59/1976, garantendo la compatibilità tra tipi edilizi rispetto al tessuto esistente. Dovrà inoltre essere tutelato lo skyline del tessuto urbano, non interferendo negativamente con le visuali panoramiche, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico. La sistemazione delle aree pertinenziali e delle aree libere, sia pubbliche che private, non dovranno compromettere l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, integrando dove possibile gli elementi del paesaggio agrario che ne fanno parte,



in accordo al punto 2.c.3.



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

Pericolosità geologica

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

Pericolosità sismica

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S2, pericolosità media.

Pericolosità da alluvioni

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono 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.

Criteria di fattibilità geologica e sismica



Relativamente agli aspetti geologici e geomorfologici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente la presenza e lo spessore della coltre detritica e dei depositi eluvio-colluviali in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

11. Loc. Botriolo

UTOE 3	Tav. 7 - Disciplina del territorio Urbano
OP* 11.1 Loc. Botriolo	

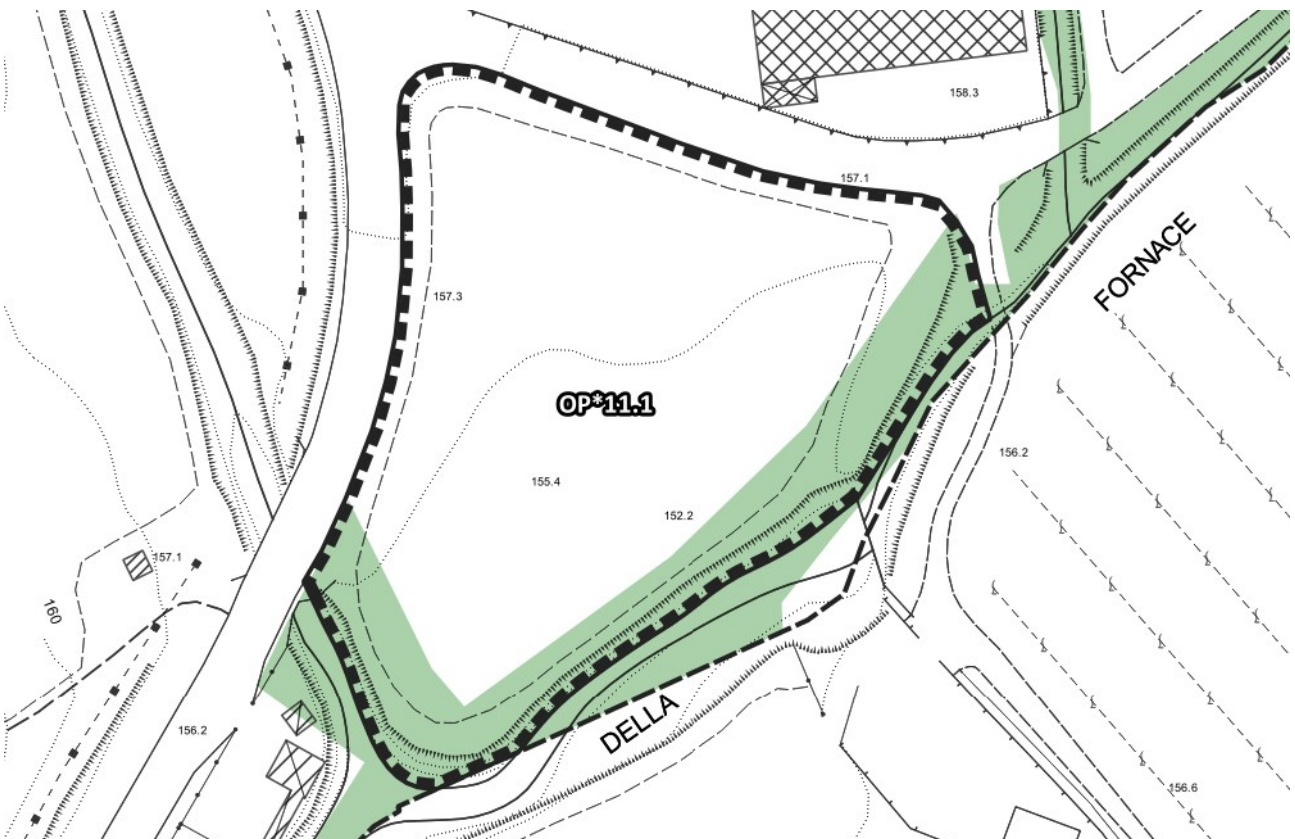


Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI		
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE		5.037 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima		150 mq
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima		4,00 ml
DESTINAZIONE D’USO		Attrezzature di servizio alla rete sentieristica
OPERE PUBBLICHE		
	VERDE PUBBLICO (F2.2)	3.900 mq minimo
	ATTREZZATURE COLLETTIVE (F3.2)	1.000 mq minimo
CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE		
Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. 65/2014) con Verbale del 23.10.2018		



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 52.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato sottoposto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, conclusa con verbale del 23.10.2018.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento prevede la realizzazione del punto di accesso all'area ANPIL delle Balze lungo la S.P. n.8 in loc. Botriolo con eventuali annessi con funzione informativa e di ristoro (pannelli, tettoie, chioschi), oltre a la realizzazione di area a verde pubblico attrezzato e area a parcheggio.

E' ammessa la realizzazione di strutture e attrezzature di servizio alla sentieristica, per un massimo di 150 mq di **SE** e altezza del fronte **HF** di 4,00 ml, da realizzarsi nell'area

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI Dovrà essere ridotta al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, adottando soluzioni e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la permeabilità e il corretto inserimento delle strutture e spazi circostanti nel contesto.

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

I nuovi interventi edificatori dovranno essere posti al di fuori delle eventuali aree boscate presenti nel comparto, mantenendo e tutelando le piantumazioni boschive esistenti.

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
 - contenimento consumi
 - contenimento inquinamento luminoso;
 - piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti, progettando e qualificando l'intervento da un punto di vista paesaggistico riferendosi agli elementi matrice della maglia fondiaria (muri a secco o altri elementi fondanti);
 - progettazione architettonica di qualità, con uso di materiali e tecniche a basso impatto secondo i principi della ecosostenibilità;
 - opere di difesa idraulica come da disciplina e di settore;
 - necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico;
 - anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto, limitando al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli;
-

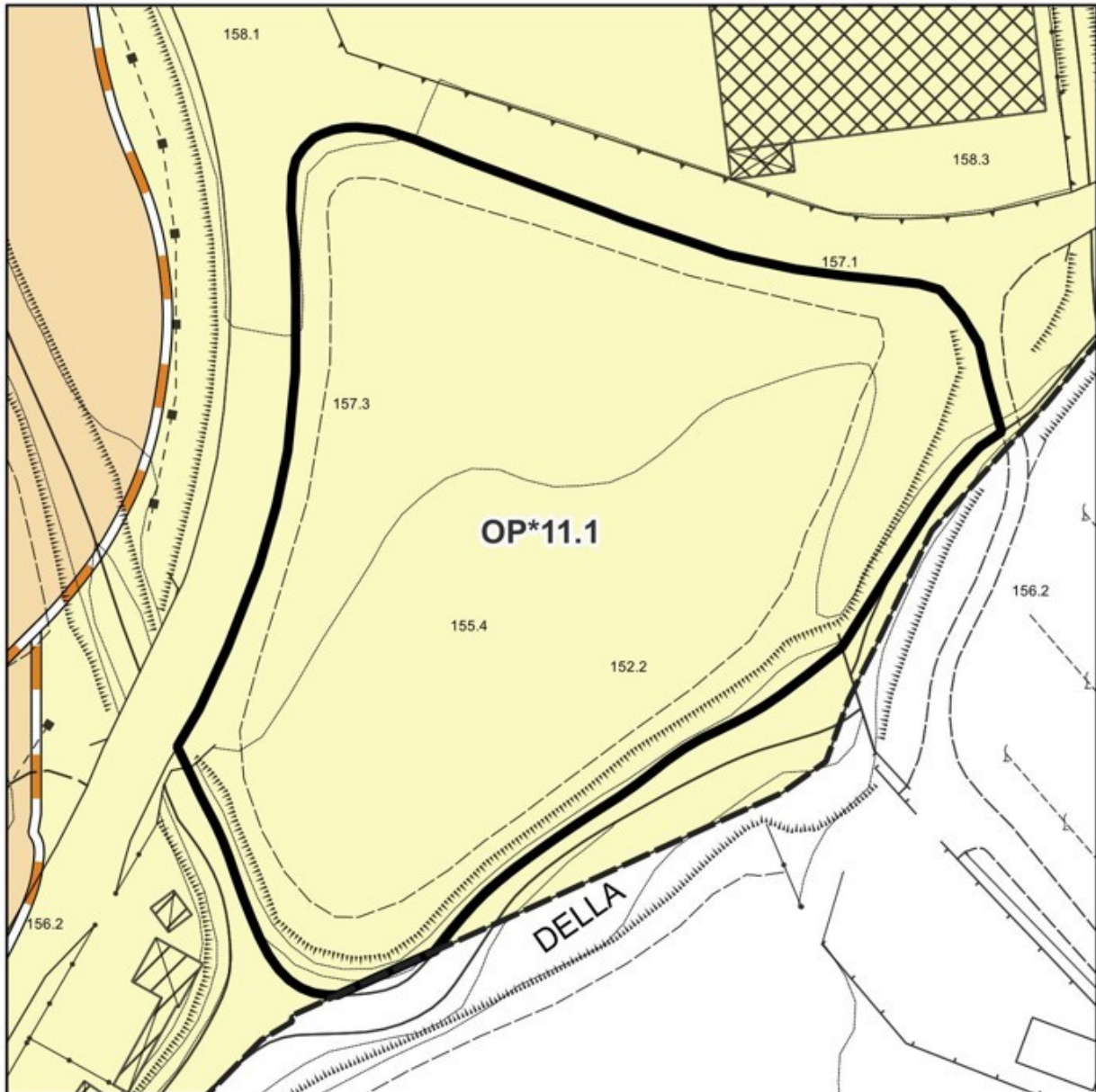
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- Adeguato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.

PRESCRIZIONI PIT L'intervento non dovrà interferire o impedire l'attuazione della previsione di
E PTC percorso ciclo-pedonale da individuarsi preferibilmente lungo la viabilità provinciale, come indicato da strategia del PTC provinciale.





Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:
Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)



La nuova edificazione non dovrà compromettere la vegetazione boschiva presente a sud-est del comparto, integrando la vegetazione esistente al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici del corso d'acqua esistente, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **12.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR. A tal fine dovrà essere implementata la vegetazione, rafforzando quella esistente lungo il corso d'acqua, all'interno dell'area F2.2.

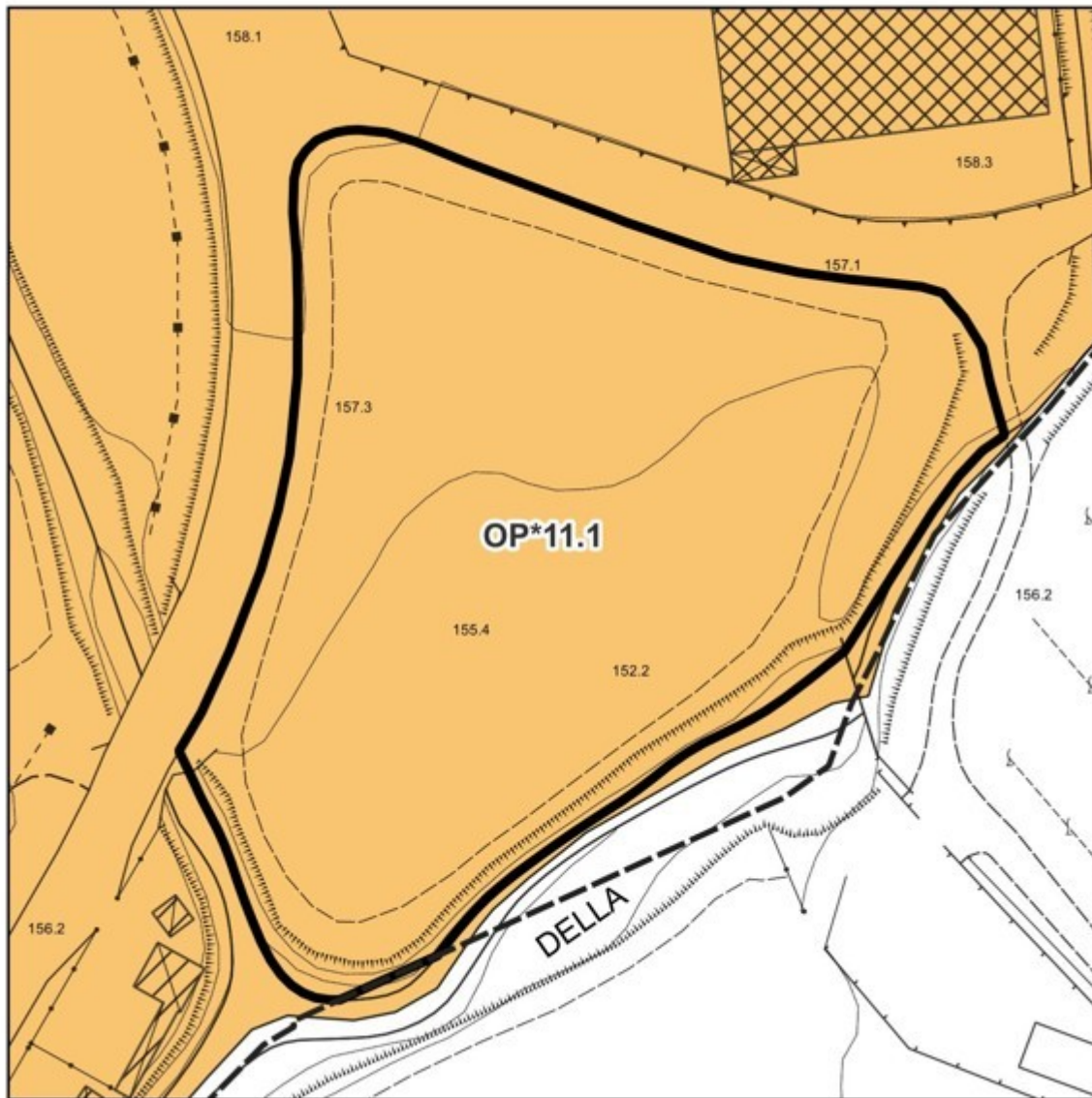


PERICOLOSITA' GEOLOGICA D.P.G.R. 5/R/2020






-  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)

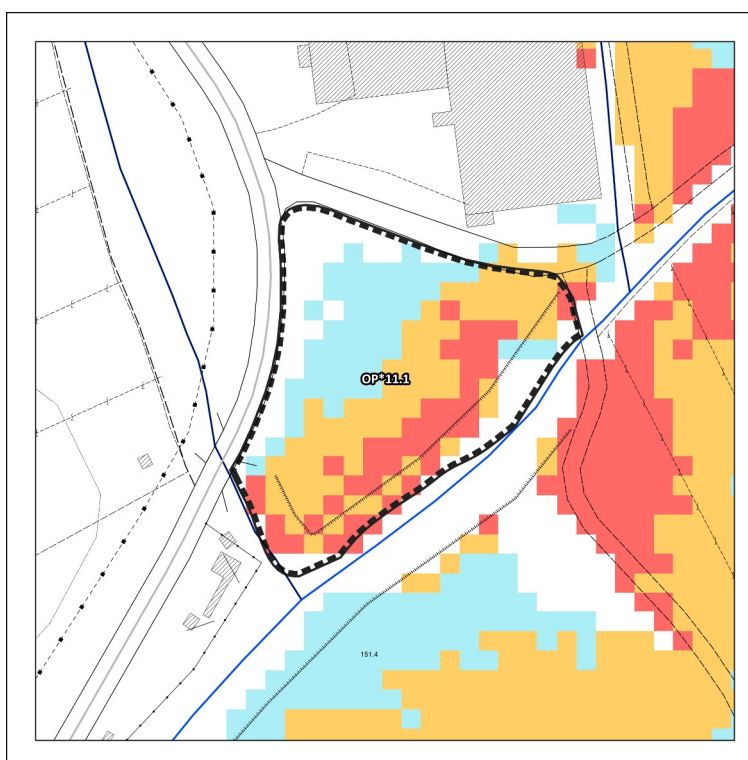


PERICOLOSITA' SISMICA D.P.G.R. 5/R/2020

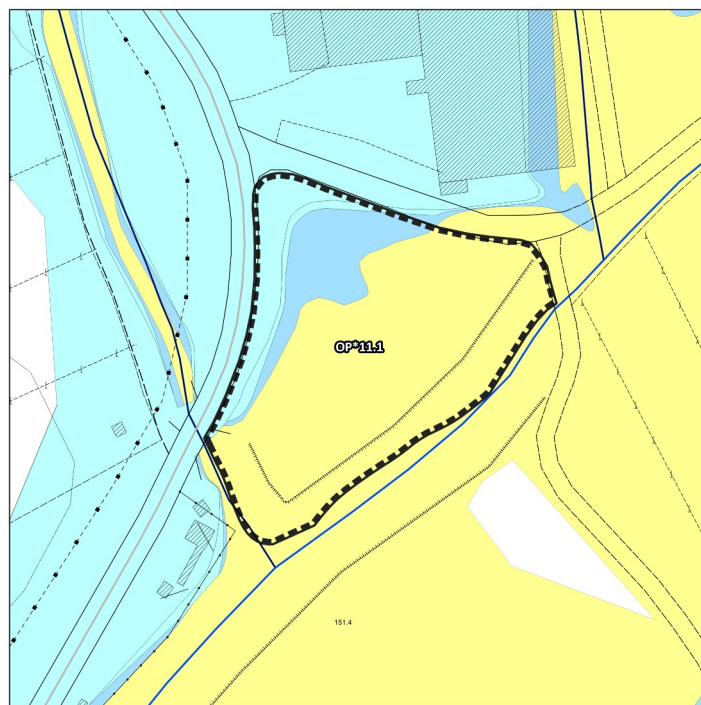
-  S.1 - Pericolosità sismica locale bassa (assente)
-  S.2 - Pericolosità sismica locale media
-  S.2* - Pericolosità sismica locale media ($f_0 < 1$ Hz)
-  S.3 - Pericolosità sismica locale elevata
-  S.4 - Pericolosità sismica locale molto elevata



Individuazione fasce 10m (RD 523/1904) – scala 1:1000



Magnitudo idraulica – scala 1:1000



Pericolosità idraulica – scala 1:1000

Pericolosità geologica

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

Pericolosità sismica

La pericolosità sismica del sito corrisponde alla classe S3, pericolosità elevata per possibili fenomeni di liquefazione essendo caratterizzato da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il fenomeno.

La zona è inoltre ricompresa nelle aree con frequenza fondamentale inferiore ad 1 Hz, caratterizzate da valori di FA_{01-05} bassi ($\leq 1,4$) con gli altri fattori ad alto periodo elevati ($>1,4$).

Pericolosità da alluvioni

Gli studi idraulici condotti in questa sede hanno evidenziato la fragilità idraulica a carico del comparto per esondazioni con tempi di ricorrenza compresi fino a 30 anni per la porzione più bassa del comparto e tempi di ricorrenza fino a 500 anni per il resto del comparto.

In funzione di ciò le pericolosità attribuite al comparto variano dalla P1 alla P3.

Magnitudo idraulica: molto severa, severa e moderata

Battenti idraulici medi valutati sul piano campagna: inferiori a 1,5 m

A sud del comparto scorrono due corsi d'acqua AV10187 e il Borro della Fornace della Spina ricompresi nel reticolo di riferimento della Regione Toscana.

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.

Criteria di fattibilità geologica e sismica

Relativamente agli aspetti geologici, considerando la genesi dei depositi alluvionali, e la prossimità del contatto con i depositi più antichi della formazione dei Limi di Terranuova, 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 eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

Non potendo escludere a priori il rischio di liquefazione, l'area è stata inserita tra quelle "suscettibili di instabilità per fenomeni di liquefazione", individuate nella carta MOPS.

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

Nel rispetto del paragrafo 3.6.5 del D.P.G.R. 5/R/2020, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tener conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

Criteria di fattibilità idraulica

Nell'area individuata a pericolosità per alluvione frequenti (P3) è prevista la sola realizzazione di verde pubblico.

Tutti gli interventi dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei due corsi d'acqua AV10188 e il Borro della Fornace della Spina, 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.

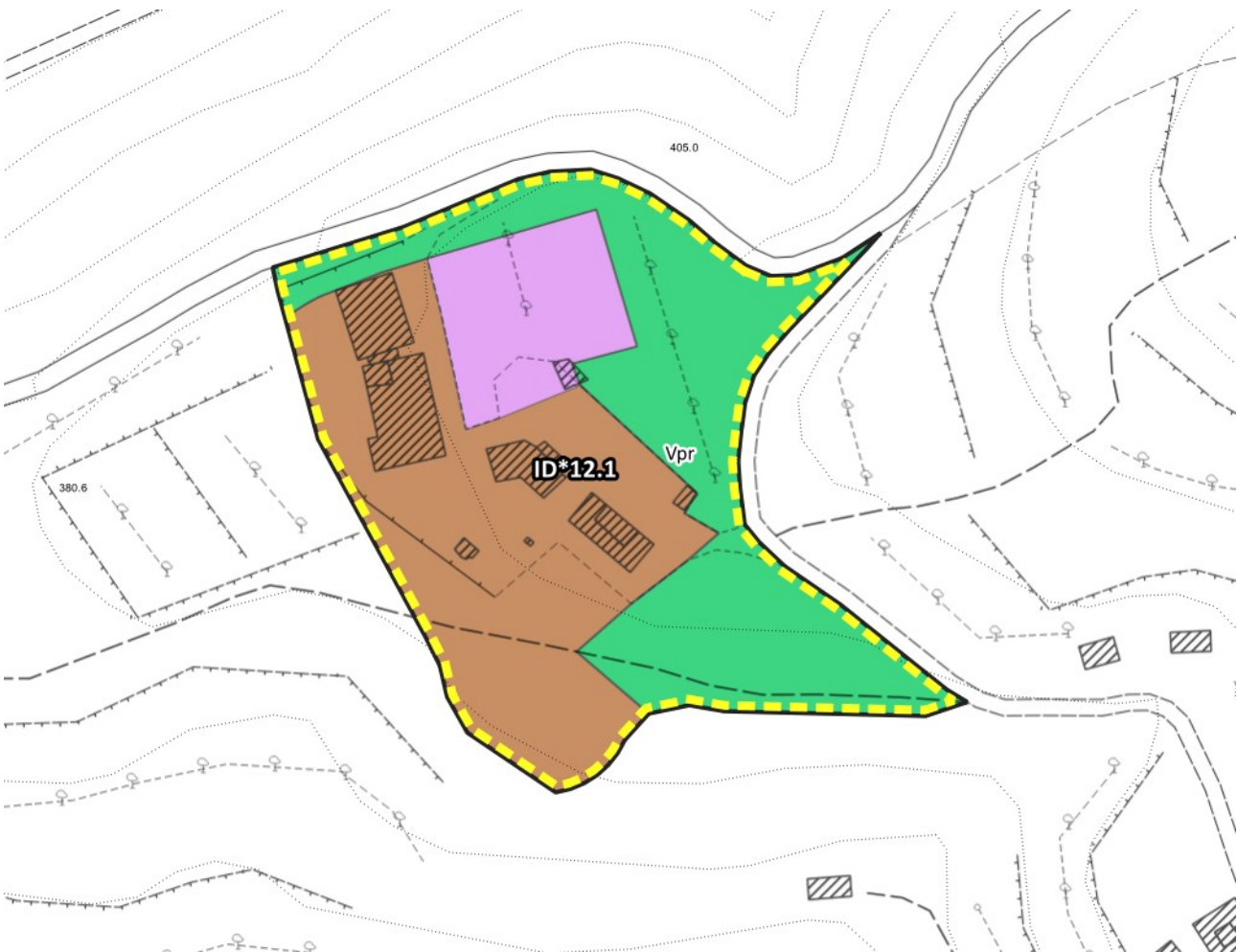
Nella gestione del reticolo idrografico minore si dovranno attuare le salvaguardie indicate dalla Norma 13 del D.P.C.M. n. 226/1999 - Salvaguardia dei suoli e del reticolo idrografico minore.

Gli interventi ricadenti all'interno delle aree a Pericolosità da alluvioni dovranno seguire le indicazioni contenute nella LR.41/2018 e nella Disciplina del Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (PGRA). Nello specifico gli interventi di nuova costruzione ricadenti all'interno della Pericolosità da alluvione P2 dovranno seguire le indicazioni contenute nell'art.16 della LR.41/2018.

Si precisa che gli interventi di nuova costruzione potranno essere realizzati solo nella porzione di area in P2 con magnitudo poco severa. La quota di sicurezza in tale zona risulta $156.41+0.3=146.71$ m s.l.m. Il progetto dovrà contenere uno studio idraulico specifico per dimostrare il non aggravio del rischio per le aree adiacenti conseguente alla realizzazione dell'intervento di sopraelevazione.

12. Territorio Rurale


UTOE 2	Tav. 2N/S - Disciplina del territorio Urbano
ID* 12.1 Loc. Castelfranco di Sopra	

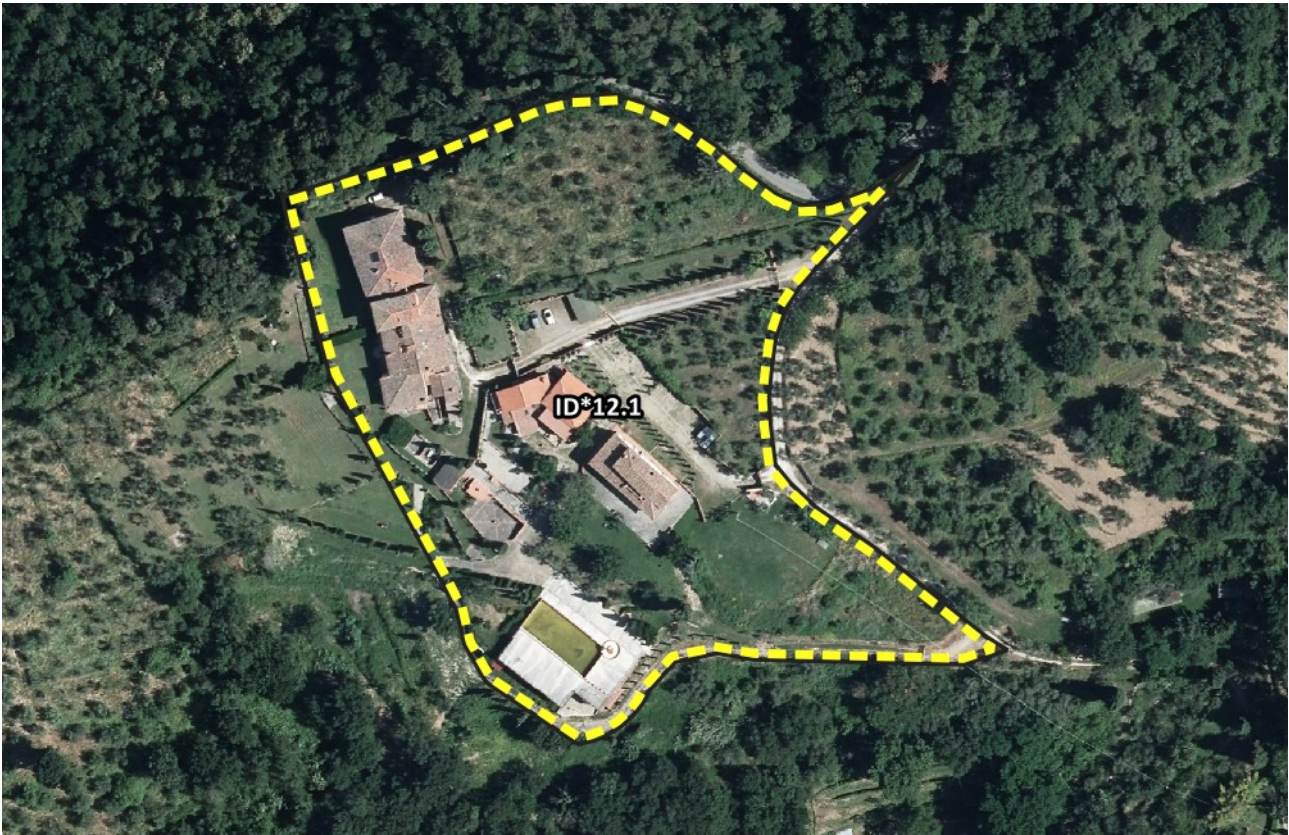


Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	17.913 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	4.698 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	500 mq in ampliamento all’esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Pari all’esistente
DESTINAZIONE D’USO	Turistico – Ricettivo
CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. 65/2014) con Verbale del 23.10.2018	

ELEMENTI GRAFICI	
	Nucleo insediativo esistente

	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 Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 52.1.1 delle NTA.

L'intervento è stato sottoposto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, conclusa con verbale del 23.10.2018.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al recupero funzionale delle volumetrie esistenti ammettendo il cambio di destinazione d'uso a turistico-ricettivo delle volumetrie esistenti, così da integrare i servizi turistici territoriali comunali.

E' ammesso il recupero delle volumetrie esistenti con cambio di destinazione d'uso verso turistico-ricettivo, e l'ampliamento delle stesse per una **SE** massima di 550 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** pari all'esistente.

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

Dovranno essere mantenute altezze moderate dei volumi, che non potranno superare quelle esistenti, in modo da garantire il corretto inserimento dei volumi rispetto alle visuali paesaggistiche da e verso l'ambito paesaggistico circostante e le balze.

E' ammessa la realizzazione di attrezzature sportive-ricreative annesse all'attività turistico-ricettiva di previsione (piscine e campi sportivi) di dimensioni coerenti con l'ambito paesaggistico nel quale si inseriscono.

Le nuove volumetrie dovranno essere poste al di fuori delle aree boscate.

I nuovi interventi edificatori e per attrezzature di servizio, dovranno essere posti al di fuori del vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, c.1, lett. C, D.Lgs. 42/2004, tutelando la pertinenza fluviale e l'intorno ecologico del corso d'acqua.

Gli interventi previsti dovranno integrarsi con l'ambiente e il contesto paesaggistico circostante, salvaguardando le piantumazioni esistenti, riducendo al minimo i movimenti di terra e l'impermeabilizzazione dei suoli.

La pertinenza della struttura, percorsi e viabilità interne, dovranno essere mantenuti prevalentemente permeabili utilizzando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Le aree pertinenziali dovranno essere progettate con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigino la transizione tra area insediata e territorio rurale.

**MITIGAZIONI ED
ADEGUAMENTI
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- contenimento consumi
- contenimento inquinamento luminoso;
- piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti, progettando e qualificando l'intervento da un punto di vista paesaggistico e salvaguardando le visuali da e verso l'ambito delle Balze, tutelando gli ambiti pertinenza fluviale;
- progettazione architettonica di qualità, con uso di materiali e tecniche a basso impatto secondo i principi della ecosostenibilità e nel rispetto delle altezze preesistenti;
- nelle aree pertinenziali dovrà essere realizzato un corretto inserimento paesaggistico che mitighi la transizione verso le aree rurali e tale da qualificare in questo senso l'intervento;
- necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde pubblico;
- anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto, limitando al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli;
- 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.
- Adeguato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.

**PRESCRIZIONI PIT
E PTC**

L'intervento dovrà essere coerente con i caratteri architettonici dei fabbricati di valore storico, tutelando e mantenendo il valore paesaggistico delle aree di pertinenza e dei giardini, in coerenza con le prescrizioni del PTCP.

In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiarie (sistemazioni idraulico-agrarie, terrazzi, ciglioni, filari alberati, muri a retta) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata., in coerenza con le prescrizioni del PTCP.

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.

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

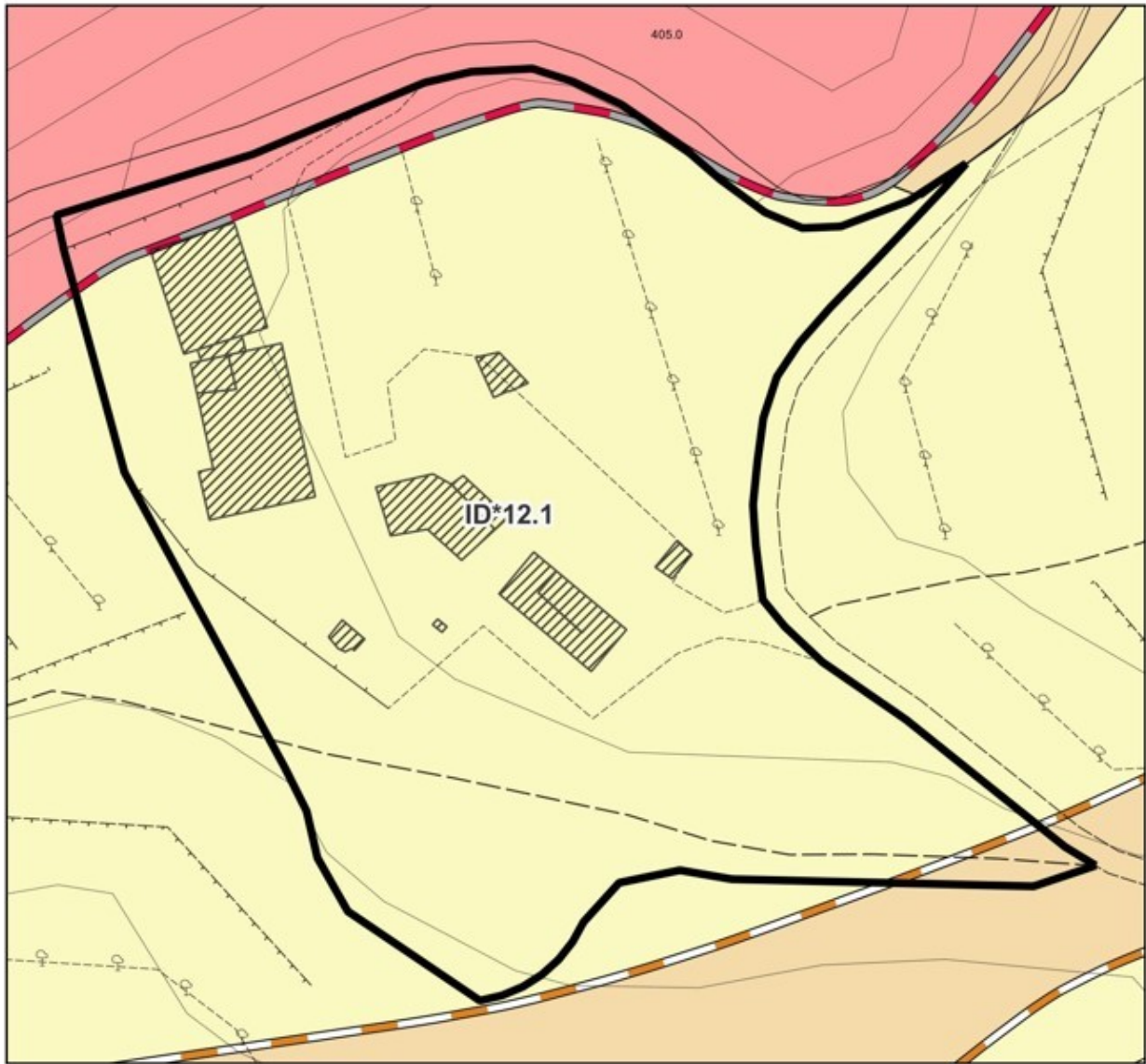
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157

del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:





Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

La nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d’acqua, riducendo al minimo l’impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d’acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell’art. **8.3** dell’Allegato 8b del PIT-PPR.



L’area a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d’acqua, in accordo alla prescrizione **a)** dell’art. **8.3** dell’Allegato 8b del PIT-PPR.

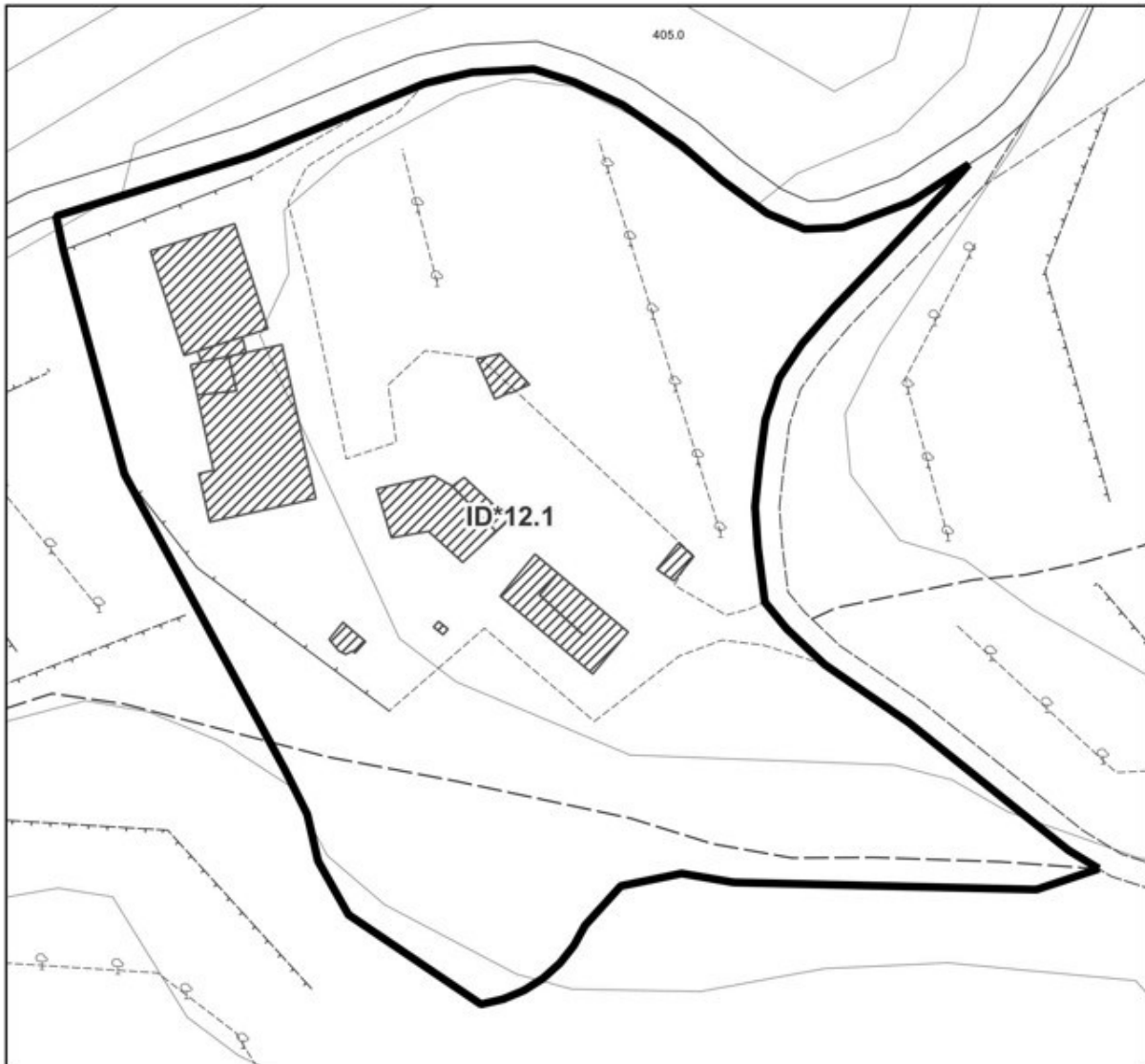


PERICOLOSITA' GEOLOGICA D.P.G.R. 5/R/2020






-  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

Pericolosità geologica

La pericolosità geologica di gran parte dell'area corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

Una stretta fascia lungo il lato Nord è ricompresa nella classe G4, pericolosità molto elevata, mentre una piccolissima porzione lungo il lato Sud e una piccolissima porzione a Nord Est sono ricomprese nella classe G3, pericolosità elevata.

Pericolosità sismica

L'area non ricade in quelle aree oggetto di studi sismici a supporto del Piano Operativo comunale, poiché pur avendo una superficie complessiva maggiore di 10.000 mq non sono previste volumetrie ascrivibili alla classe 3 o 4 del D.P.G.R. 1/R/2022. Lungo il lato nord è presente una zona caratterizzata da franosità diffusa mentre nella porzione a sud è presente una zona instabile dovuta a deformazione superficiale.

Pericolosità da alluvioni

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono 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

Nel settore ricadente in classe G4 presente nell'area ovest è prevista la destinazione a verde privato

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.