

# 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)

**Dott. Enzo Cacioli**

Sindaco

**Caterina Galli**

Assessore all'urbanistica

**Arch. Luigi Moffa**

Responsabile dell'ufficio pianificazione urbanistica, edilizia e ambiente

**Geom. Rogai Luigi**

Garante dell'Informazione e della Partecipazione



## **All. B1** **Normativa Urbanistica Specifica** **in Beni Paesaggistici**

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

**Giugno 2023**

## **INDICE**

<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI GENERALI.....</b>	<b>2</b>
<b>DISCIPLINA GENERALE PER INTERVENTI RQ.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Loc. Castelfranco di Sopra.....</b>	<b>3</b>
PUC 1.2 Loc. Castelfranco di Sopra – SP1 Setteponti.....	4
<b>3. Loc. Faella.....</b>	<b>10</b>
RQ 3.3 Loc. Faella – Ex Pratigliolmi.....	11
<b>11. Loc. Botriolo.....</b>	<b>21</b>
OP* 11.1 Loc. Botriolo.....	22
<b>12. Territorio Rurale.....</b>	<b>27</b>
ID* 12.1 Loc. Castelfranco di Sopra.....	28

## PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI GENERALI

- PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**
- 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;
- 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;
- E' richiesta la presentazione di adeguata documentazione ed elaborati che illustrino il "corretto" inserimento paesaggistico ed ambientale della trasformazione.

## 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**

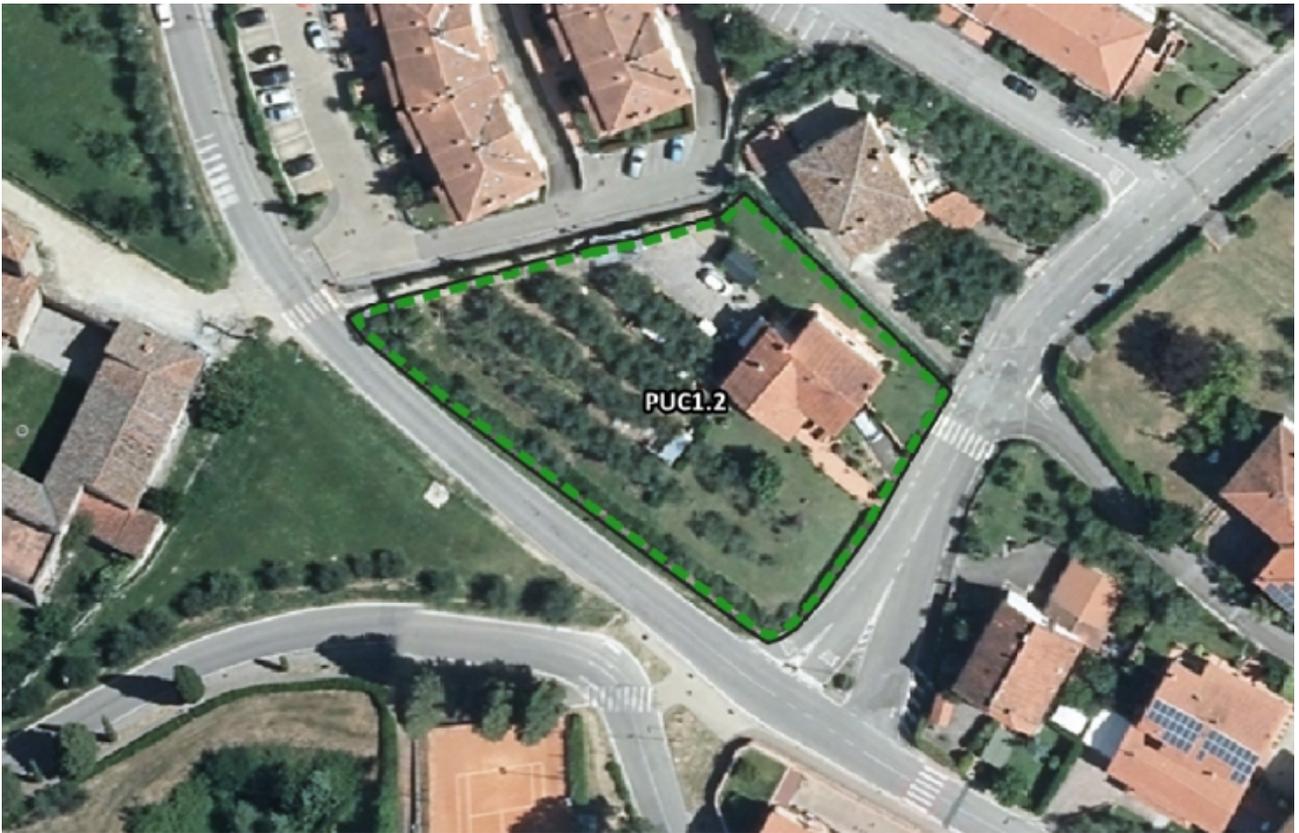
<b>UTOE 2</b>	Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano
<b>PUC 1.2</b> Loc. Castelfranco di Sopra – SP1 Setteponti	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	2.443 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	1.341 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	150 mq in ampliamento all’esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale o attività urbane
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PASSAGGIO PEDONALE</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 1:1.000



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** 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).  
-----

**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**

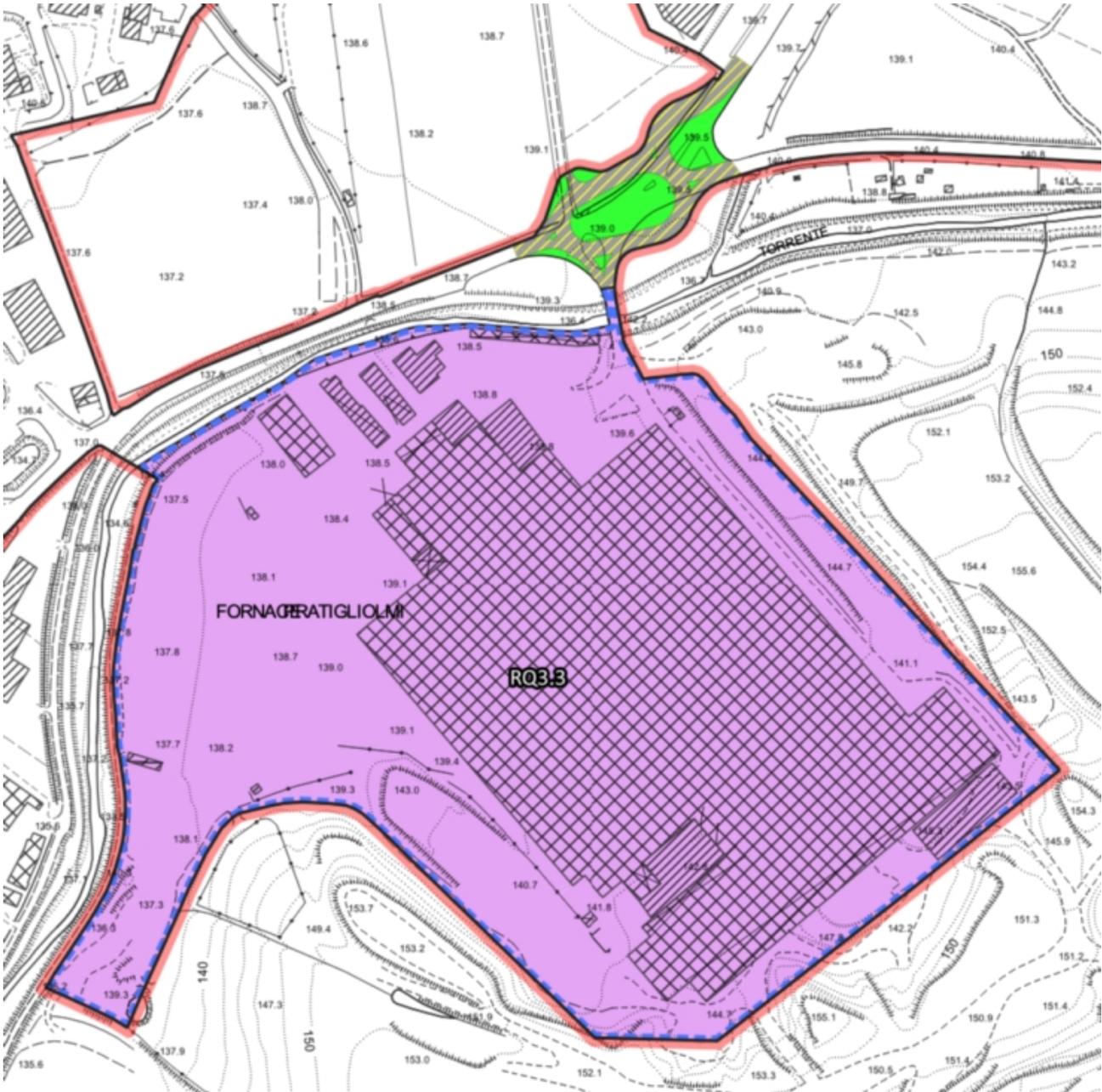
Considerata la posizione dell'area, ubicata nella parte più alta dell'abitato di Castelfranco di Sopra, immediatamente al di sotto del contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le 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.

### **3. Loc. Faella**

<b>UTOE 3</b>	<b>Tav. 5 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>RQ 3.3 Loc. Faella – Ex Pratigliolmi</b>	



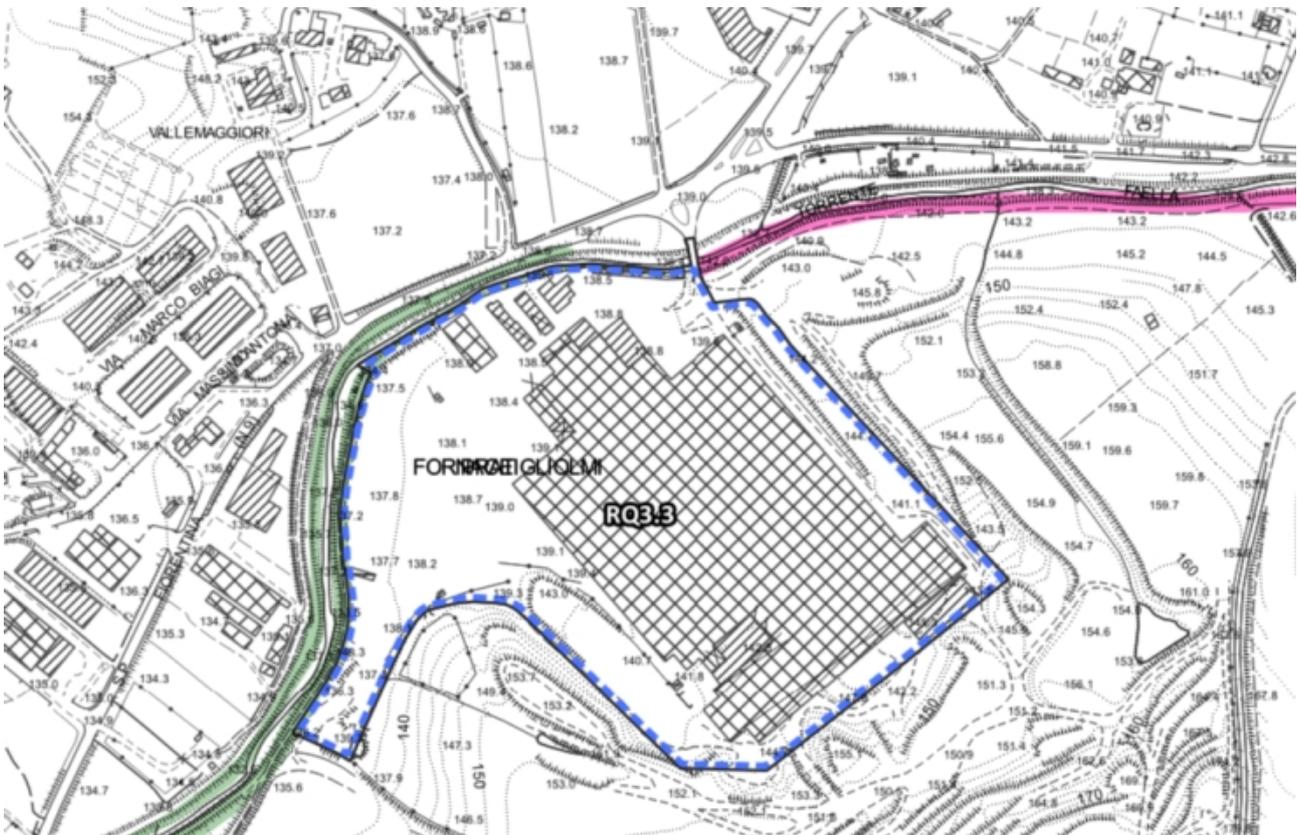
Scala 1:3.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	96.646 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	96.646 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari all'esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	10,0 ml

<b>DESTINAZIONE D'USO</b>		<p>Produttiva-Artigianale e Commerciale all'ingrosso. Non sono ammessi destinazioni d'uso riferibili ad impianti di stoccaggio od a trattamenti di materiali di rifiuti. Non sono inoltre ammessi impianti per la produzione e/o trasformazione e/o realizzazione di conglomerati cementizi, bituminosi e affini. La pianificazione attuativa sarà subordinata alla stipula di un atto convenzionale con il quale il soggetto attuatore rinunci anche alla possibilità di presentare la richiesta di futuri titoli che comportino variante automatica allo strumento urbanistico nei casi consentiti dalla legge.</p>
<b>OPERE PUBBLICHE</b>		
<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>		Minimo come da D.M. 1444/68 da individuarsi all'interno del comparto in sede di Piano Attuativo.
<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>		Minimo come da D.M. 1444/68 da individuarsi all'interno del comparto in sede di Piano Attuativo.
	<b>VIABILITA' PUBBLICA – ROTATORIA EXTRA-COMPARTO</b>	Opere extra-comparto da quantificare in sede di convenzione
	<b>VERDE STRADALE EXTRA-COMPARTO</b>	
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>		
	Area accentrato edificato	



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:5.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:5.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso una delle seguenti casistiche:

a) Demolizione e ricostruzione in loco delle volumetrie tramite la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata o, in alternativa, Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato), 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 NTA.

b) Demolizione e recupero del credito edilizio per la ricostruzione in altra area, tramite la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 52.1.3 delle presenti NTA, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

c) Fino all'attuazione degli interventi previsti dalla Scheda Norma ai punti **a) e b)**, su i fabbricati esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Straordinaria come definita all'art.25.2 delle NTA. Non sono comunque consentiti cambi di destinazione d'uso anche parziali..

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana, attraverso il recupero delle volumetrie esistenti e la creazione di un polo tecnologico-produttivo.

L'intervento prevede la riqualificazione urbana e ambientale dell'area tramite la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti per destinazione produttiva-artigianale.

Nel caso dell'acquisizione di *credito edilizio*, si considera la S.E. esistente al momento dell'adozione del Piano Operativo e con le modalità dell'art. 52.2 delle NTA.

Nel caso la ricostruzione avvenga in loco sono ammessi i seguenti parametri:

- **S.E. R-Riuso** = pari all'esistente da certificare da apposita perizia
- **IC** = 50%
- **HF** = 10,0 ml
- **destinazione d'uso:** Produttiva-Artigianale e Commerciale all'ingrosso

Non sono ammesse attività e/o destinazioni d'uso riferibili al ciclo di gestione dei rifiuti concernente la raccolta, il trasporto, il recupero, compresa la cernita e lo smaltimento, nonché riferibili ad impianti di stoccaggio, deposito temporaneo, di trasporto, incenerimento, smaltimento, riciclaggio e/o recupero dei rifiuti e/o preparazione per il riutilizzo dei rifiuti e/o trattamento di qualunque genere e

---

-----  
natura dei rifiuti, pericolosi e non pericolosi, urbani e non urbani, speciali e non speciali, rifiuti da costruzione e demolizione, nonché di rifiuti di qualunque origine e natura, ivi compresi i sottoprodotti ovvero i rifiuti che hanno cessato di essere tali. Non sono inoltre ammesse destinazioni d'uso riferibili alla produzione e/o trasformazione e/o trattamento di conglomerati cementizi, bituminosi ed affini. La pianificazione attuativa sarà subordinata alla stipula di un atto convenzionale con il quale il soggetto attuatore rinunci anche alla possibilità di presentare la richiesta di futuri titoli che comportino variante automatica allo strumento urbanistico nei casi consentiti dalla legge.

-----

**PRESCRIZIONI ED  
INDICAZIONI  
PROGETTUALI**

È ammessa la demolizione delle volumetrie esistenti con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 52.2.1 delle NTA del PO.

Nel caso della demolizione dei fabbricati esistenti per acquisizione del credito edilizio, dovrà essere prevista la completa bonifica dell'area e la realizzazione di un progetto complessivo di riqualificazione paesaggistica e ambientale della stessa.

I nuovi edifici, ovvero il nuovo edificio, derivanti dal recupero dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata e impiego di paramenti verticali verdi al fine di tutelare le visuali dal centro abitato di Faella e lungo la S.P. 9 Fiorentina.

Non sono ammessi interventi che prevedano il rialzamento del piano di campagna.

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

L'area pertinenziale dovrà essere mantenuta il più possibile permeabile, riducendone al minimo l'impermeabilizzazione riconducibile alle sole viabilità interne ed eventuali percorsi pedonali e piazzali, mentre i parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati con soluzioni verdi che garantiscano la permeabilità degli stalli.

Il Piano di Recupero dovrà contenere una *valutazione di impatto* dei nuovi usi, qualora variati rispetto alla produzione di laterizi, sulla viabilità esistente e del traffico veicolare, che tenga conto dell'utilizzo dell'attuale ponte esistente, la previsione di PRC presente a sud-est della scheda norma e l'eventuale contemporanea attività di coltivazione della cava.

Al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico, la nuova previsione dovrà prevedere l'inserimento di idonee misure di mitigazione paesistica quali fasce tampone alberate tra la riedificazione del complesso edilizio esistente e il territorio rurale.

-----

-----

La riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area dovrà porre particolare attenzione al recupero e potenziamento dei corridoio ecologico preesistente o interrotto dall'attività esistente lungo il margine nord corrispondente al Torrente Faella , allo sviluppo di nuove reti ecologiche o "infrastrutturazioni ecologiche", prevedendo un insieme di aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e mantenimento dell'equilibrio ambientale, aventi una profondità di almeno 20 ml dalle sponde del corso d'acqua. Eventuali fabbricati legittimi esistenti posti all'interno di tale fascia, dovranno essere demoliti e ridefiniti nell'ambito della riqualificazione generale.

Il Piano di Recupero dovrà necessariamente prevedere l'ampliamento della viabilità (ponte) di accesso all'area, secondo le esigenze della nuova articolazione funzionale dell'area, purché non interferisca con i valori ecosistemici del corso d'acqua Torrente Faella. L'effettiva dimensione dell'ampliamento del ponte dovrà essere adeguatamente determinata nel Piano di Recupero.

**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) per una superficie minima come da D.M. 1444/68, da individuare all'interno del comparto in sede di Piano Attuativo.
- verde pubblico (F2.2) per una superficie minima come da D.M. 1444/68, da individuare all'interno del comparto in sede di Piano Attuativo;

La stipula della relativa convenzione urbanistica, conseguente all'approvazione del piano di recupero presentato dal soggetto attuatore, è subordinata:

- a) al contestuale impegno, garantito da polizza fideiussoria, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a standards all'interno del comparto (parcheggio pubblico e verde pubblico da individuare in sede di Piano Attuativo) nonché alla cessione gratuita delle stesse, prima del rilascio dei permessi a costruire delle opere private, in ragione della necessità di assicurare tali opere pubbliche anche in assenza di aggravio del carico urbanistico e da intendersi in tal caso quali extraoneri necessari ad assicurare la fruibilità ed agibilità di un'area che altrimenti rimarrebbe priva delle dotazioni pubbliche essenziali per la destinazione urbanistica prevista;
  - b) alla contestuale e irrevocabile cessione a titolo gratuito all'Amministrazione comunale o all'ente pubblico competente della proprietà delle aree di sedime sulle quali ricade la prevista rotatoria extra-comparto, anche mediante accordo ai sensi dell'art. 101 della L.R. 65 del 2014 (compensazione urbanistica) con altri eventuali proprietari
-

- privati delle stesse, che genererà il diritto a ristrutturare \ ricostruire le superfici già edificate all'interno del comparto. Tali aree rimarranno acquisite al Comune anche in caso di mancata attuazione del comparto;
- c) al contestuale impegno, garantito da polizza fideiussoria, alla realizzazione della rotatoria extra-comparto, entro un anno dalla stipula della convenzione ed a prescindere dall'attuazione del comparto edificatorio, in ragione della necessità di assicurare l'accessibilità di un'area che altrimenti rimarrebbe priva di adeguato collegamento con le infrastrutture del territorio, ed in caso di inadempimento la possibilità da parte dell'Amministrazione di eseguire d'ufficio le opere.
- d) Prima della stipula della suddetta convenzione resta salva la facoltà (opzione) dell'Amministrazione comunale di procedere autonomamente ed autoritativamente all'esproprio delle aree ed all'esecuzione dei lavori di realizzazione della rotatoria. In tal caso la stipula della convenzione con il soggetto attuatore dovrà prevedere, in luogo degli obblighi di cui alle precedenti lettere b) e c) e sempre al fine di generare il diritto a ristrutturare\ricostruire le superfici già edificate all'interno del comparto ed anche a titolo di extraoneri, il versamento all'Amministrazione comunale dei costi sostenuti o da sostenere per l'esproprio, la progettazione, la direzione, la realizzazione ed il collaudo dei lavori della rotatoria, così come risultanti dal progetto e da anticiparsi in sede di stipula quanto all'80% del quadro economico di progetto e quanto al saldo in seguito al collaudo, garantito da polizza fideiussoria. Tali oneri rimarranno acquisiti al Comune anche in caso di mancata attuazione del comparto.

---

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

Realizzazione di una fascia tampone tra il luogo produttivo e l'ambiente esterno, con l'inserimento di piantumazioni autoctone omogenee ad alto fusto da integrare con un sistema di siepi e/o arbusti, con in ruolo di schermatura "verde" dell'edificato verso il centro abitato di Faella, da realizzarsi mediante sistemi mediante sistemi ripariali a vegetazione arborea ed arbustiva.

Le recinzioni, dovranno essere integrate e/o mascherate con siepi arbustive o rampicanti.

Nelle aree a parcheggio (sia pubblici che privati) e lungo le viabilità interne dovrà essere prevista l'introduzione di elementi verdi come siepi e filari albera di specie autoctone con funzione sia di mitigazione paesaggistica che di ombreggiatura.

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
  - contenimento consumi
  - contenimento inquinamento luminoso;
  - contenimento inquinamento aria;
  - piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti a compensazione delle emissioni e orientata alle specie maggiormente in
-

-----  
grado di assorbire il carico inquinante;

- impianto vegetazionale con differenziate formazioni arboree e/o arbustive e tipologie di impianto, prevedendo un'adeguata fascia tampone di separazione tra la nuova edificazione e tutto il margine verso il territorio rurale che qualifichi l'intervento da un punto di vista paesaggistico; inoltre dovranno essere previsti fasce di penetrazione e attraversamento di verde di tipo naturalistico con funzione di corridoio ecologico continuo tra insediamento urbanizzato e la tessuto rurale esterno, con l'inserimento anche di slarghi, piccole aree o piazze verdi, sia per differenziare la struttura del verde ma anche con funzione di controllo del microclima e dell'effetto albedo.
- progettazione architettonica di qualità con uso di materiali e tecniche a basso impatto secondo i principi della ecosostenibilità e orientata alla minimizzazione delle visuali da e verso il territorio rurale, anche con l'impiego della tecnologia del verde verticale, coperture piane verdi;
- opere di difesa del suolo come da disciplina e di settore;
- necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde ad uso pubblico;
- anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto e minimizzare l'estensione delle superfici impermeabili;
- 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 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 nord 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.

-----

### **Pericolosità geologica**

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

### **Pericolosità sismica**

Il comparto ricade nella classe S3, pericolosità elevata per per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica e in parte per possibili fenomeni di liquefazione. Fanno eccezione piccolissime porzioni nella zona collinare ricomprese nella classe S2, pericolosità media.

### **Pericolosità da alluvioni**

La porzione meridionale del comparto, più alta in quota è esterna alle aree con fragilità evidenziate dagli studi idraulici condotti in questa sede. La zona più bassa in quota è ricompresa nella classe P1, aree a pericolosità per alluvioni rare o di estrema intensità, ai sensi del D.P.G.R. 5/r 2020.

Il bordo nord del comparto è inoltre rappresentato dagli argini del Torrente Faella.

### **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**

Relativamente agli aspetti geologici, considerando la genesi dei depositi antropici e in minima parte 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.

L'indagine geologica dovrà far emergere e rendere esplicita la eventuale presenza di contaminazioni dovute all'attività pregressa attivando, se necessario, la procedura di verifica secondo le disposizioni normative vigenti.

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.

La prevalente costituzione sabbiosa dei depositi alluvionali ha comportato l'inserimento dell'area tra quelle "susettibili 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.

**Criteria 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 denominato Torrente Faella.

Tutti gli interventi dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda del Torrente Faella 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 misurata in loco in fase di progetto esecutivo.

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).

Considerando che la zona di trasformazione ricade all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 41/2018, per interventi di nuova costruzione sono da prevedersi misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del Piano di Protezione civile comunale.

## **11. Loc. Botriolo**

<b>UTOE 3</b>	<b>Tav. 7 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>OP* 11.1 Loc. Botriolo</b>	

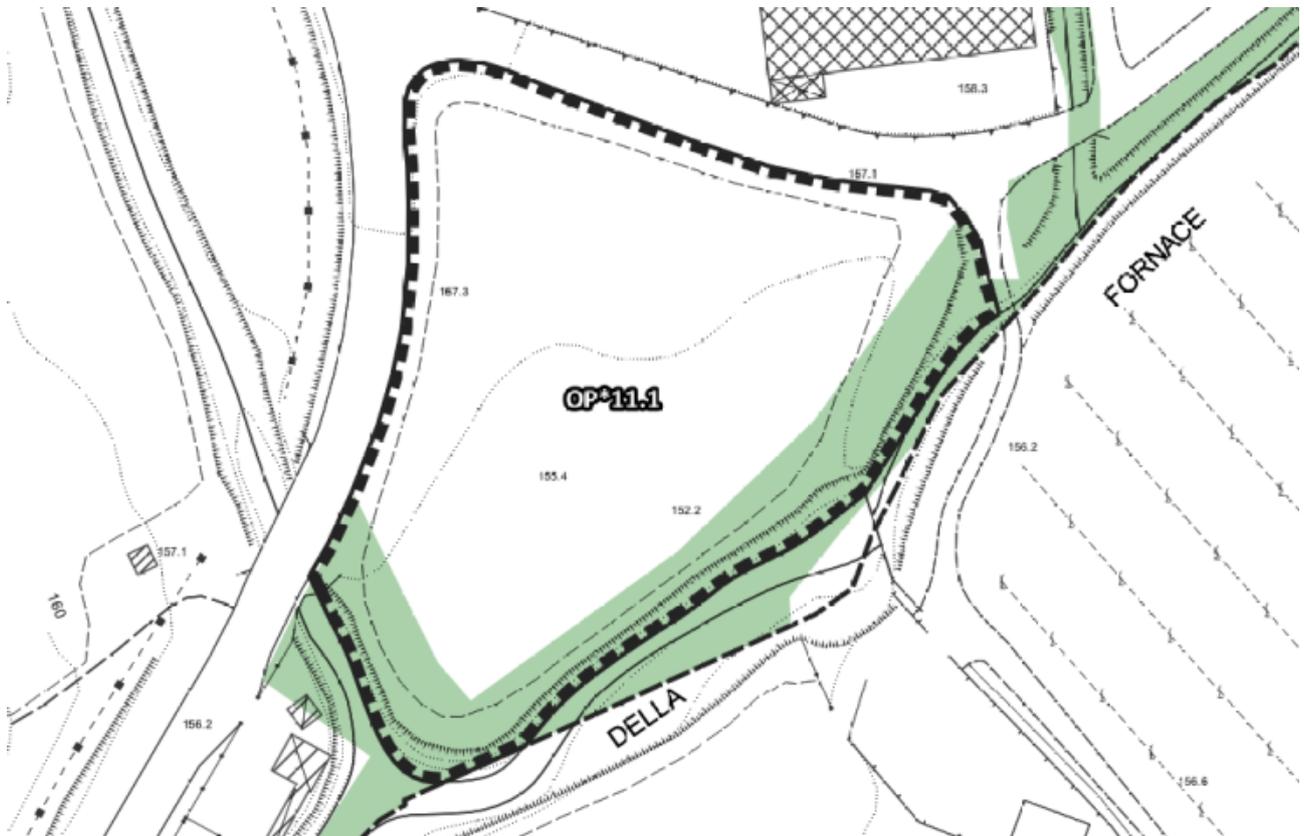


Scala 1:1.000

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** 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.

#### **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**

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.

**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 misurata in loco in fase di progetto esecutivo.

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.

## **12. Territorio Rurale**

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



Scala 1:2.000

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

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.

**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 è ricompresa nella classe G3, pericolosità elevata.

**Pericolosità sismica**

L'area non ricade in quelle aree oggetto di studi sismici a supporto del Piano Operativo comunale. 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 pubblico.

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.