

COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO (PI)
Ufficio di Edilizia Privata

BENEDETTI INGEGNERIA Srls
Studio Tecnico Benedetti
INGEGNERIA E ARCHITETTURA
Progettazione e Consulenza
Via Don Aldo Mei, 64K 55012 Capannori (LU)

P.IVA:02489910469 Tel: 0583-936138 E-mail: benedetti.studiotecnico@gmail.com

Progettista : Arch. Daniela Gagliardi

Richiedente:
GALEOTTI FRANCESCA
Indirizzo:
Via Ponticelli n. 215

Ubicazione degli immobili oggetto di intervento:
Via Morandi / Via Signorini - Castelfranco di Sotto (PI)

Oggetto: **PIANO DI RECUPERO**
con spostamento di volumi per riqualificazione e ristrutturazione urbanistica

**INQUADRAMENTO
URBANISTICO**

Il Richiedente

Il Tecnico

Arch. Daniela Gagliardi

Riservato all'Amministrazione

PROTOCOLLO:

-

BENEDETTI INGEGNERIA SRLs
Studio Tecnico Benedetti
INGEGNERIA E ARCHITETTURA



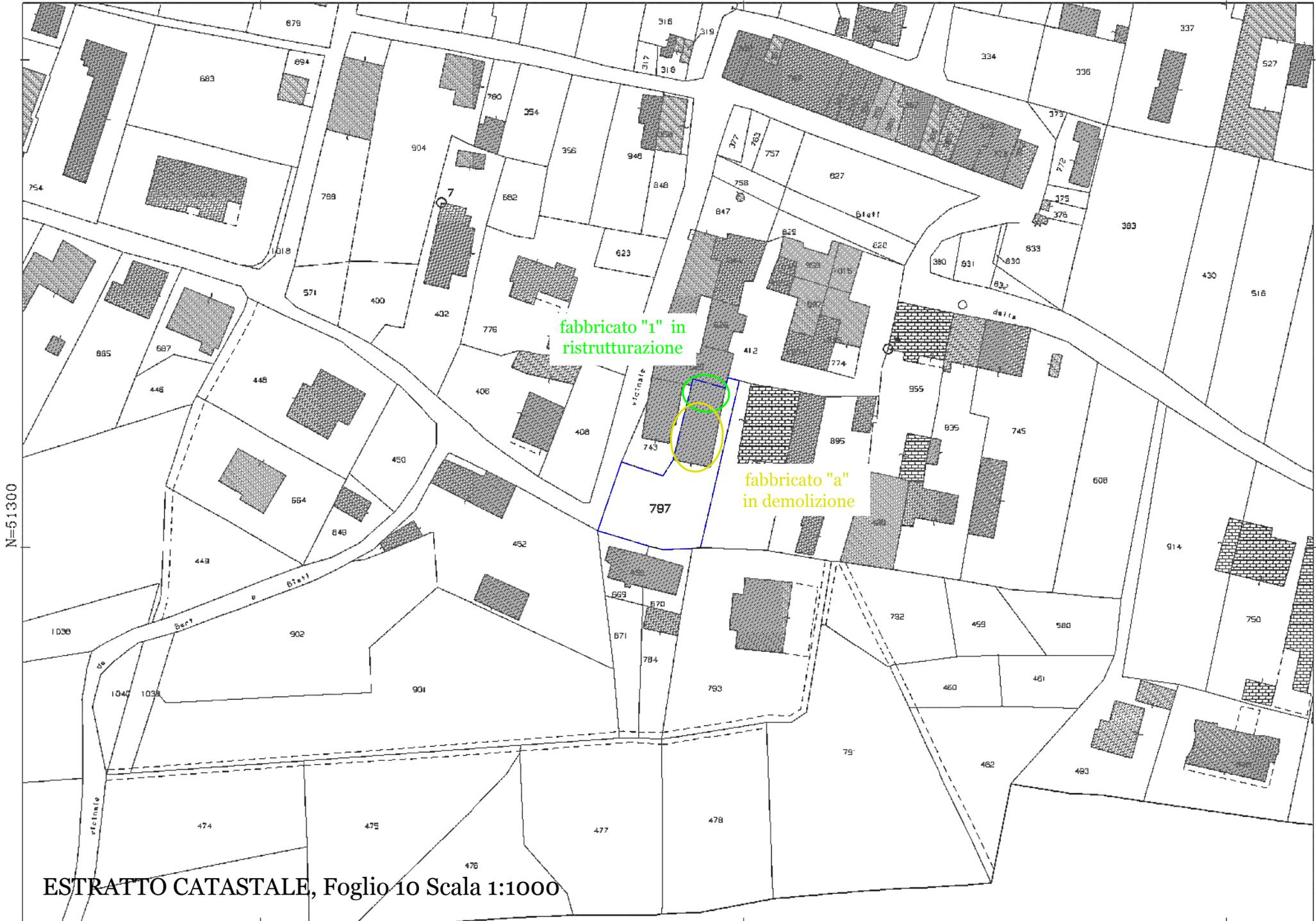
Ing. Junior Leonello Benedetti
Per. Ind. Fabio D'Alessandro
Arch. Daniela Gagliardi
Per. Ind. Mirko Francesconi

Data: Febbraio 2022

Scala: 1:1000/1:2000

TAVOLA

1



fabbricato "1" in ristrutturazione

fabbricato "a" in demolizione

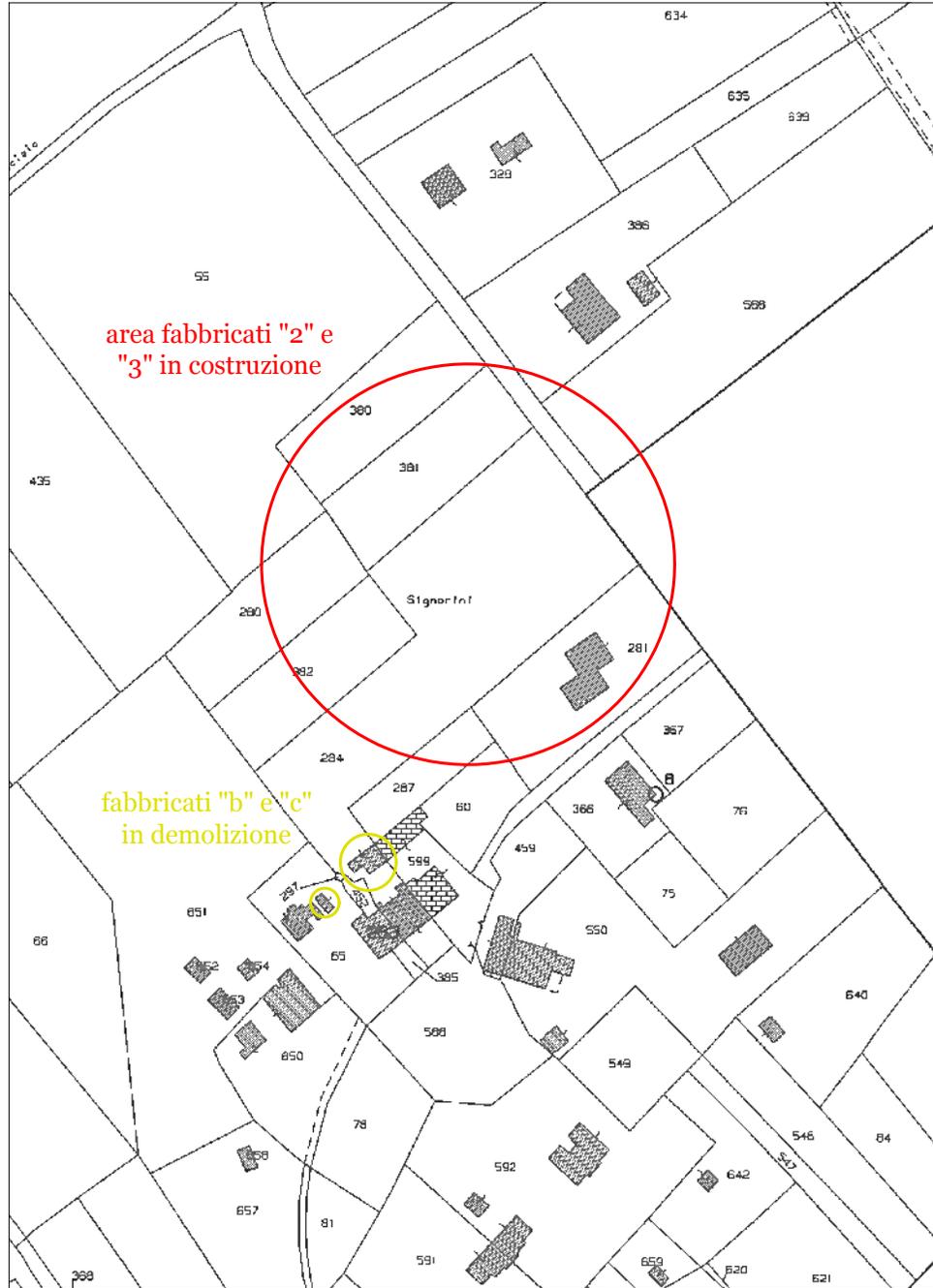
ESTRATTO CATASTALE, Foglio 10 Scala 1:1000

E=-54300

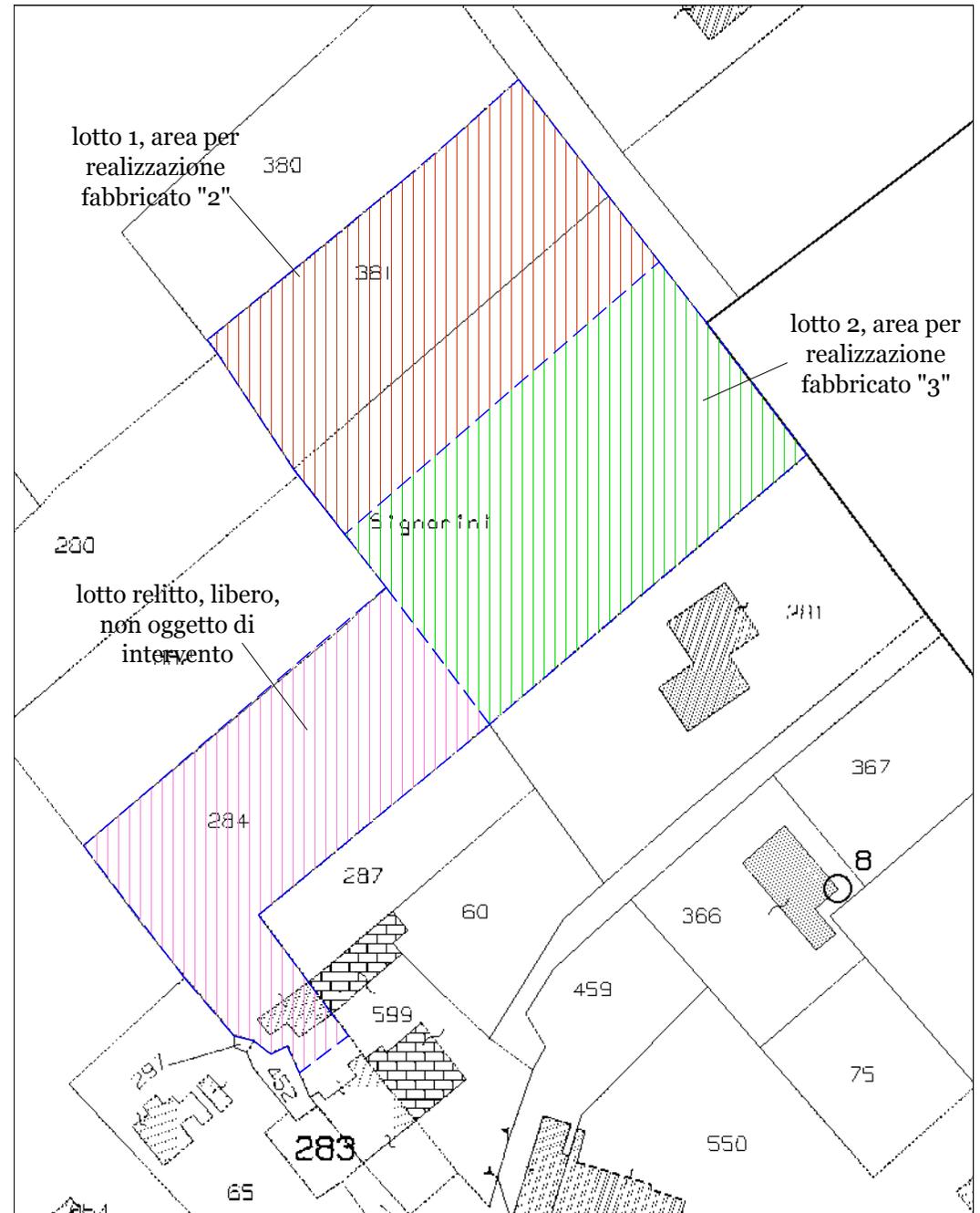
1 Particella: 797

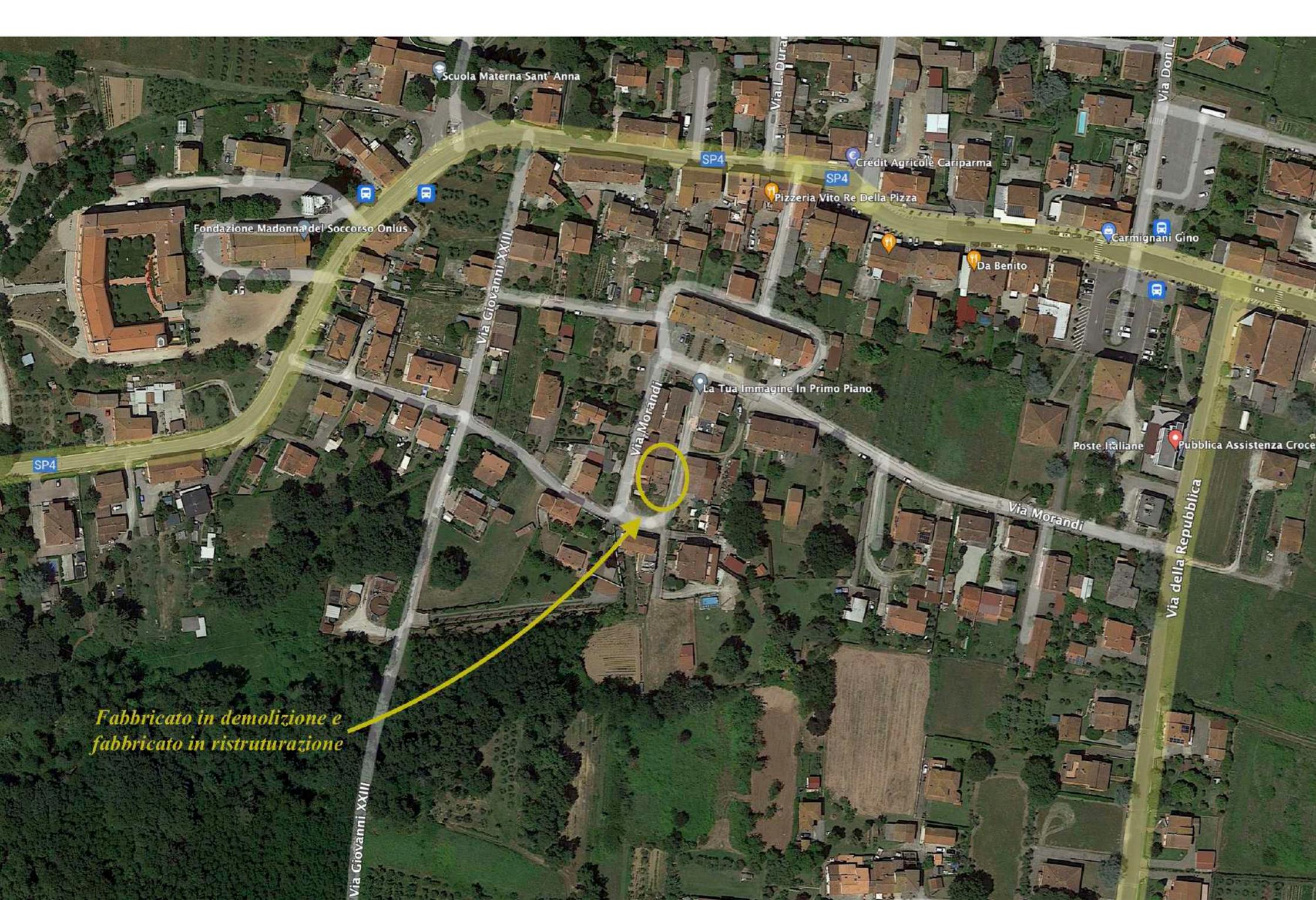
Comune: (PI) CASTELFRANCO DI SOTTO Scala originale: 1:1000
Foglio: 10 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metProtocollo pratica T237145/2022
7-Feb-2022 14:8:43

ESTRATTO CATASTALE, Foglio 13 Scala 1:2000

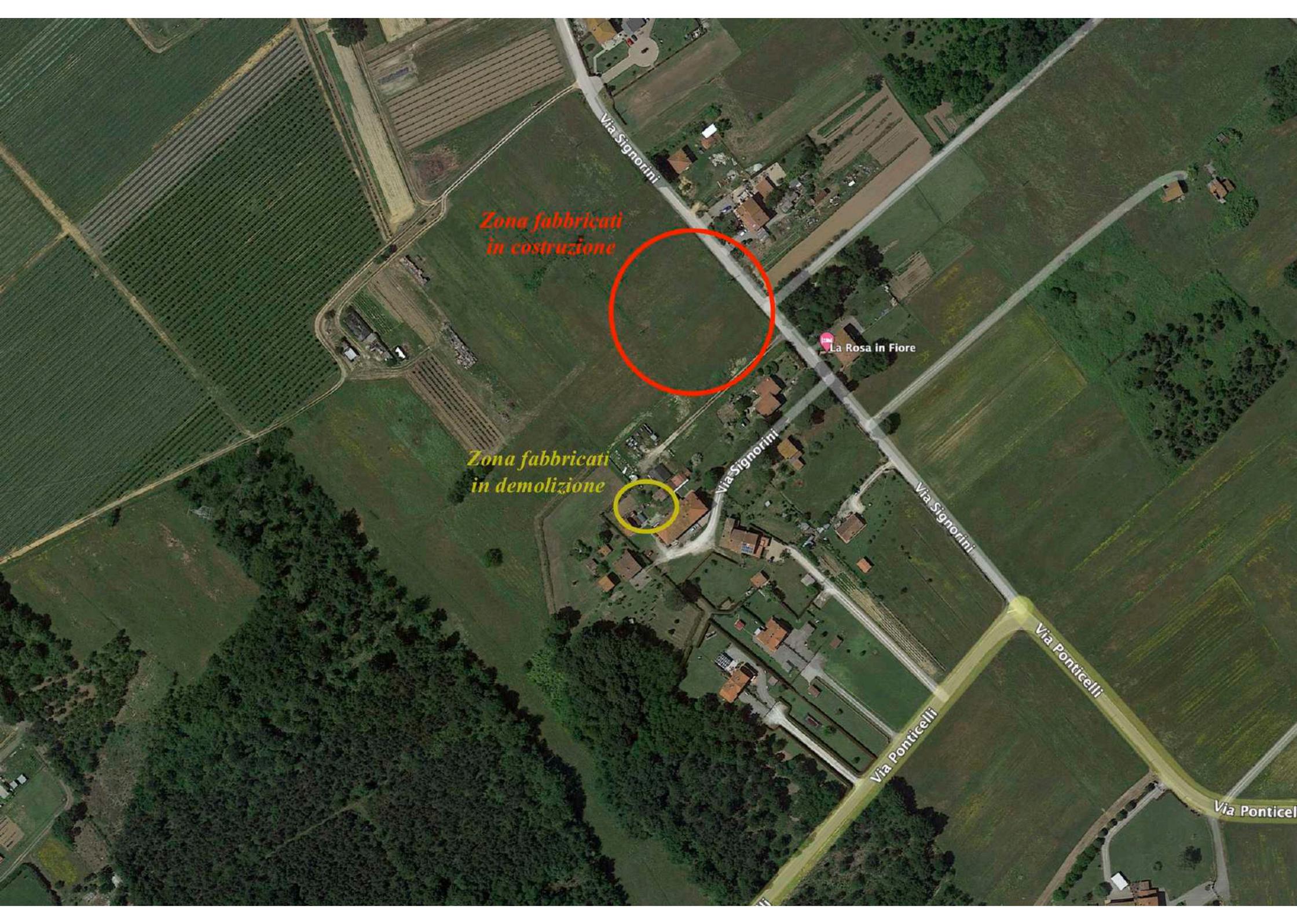


NUOVA DISTRIBUZIONE DEI LOTTI
ESTRATTO CATASTALE, Foglio 13 Scala 1:1000





*Fabbricato in demolizione e
fabbricato in ristrutturazione*



*Zona fabbricati
in costruzione*

*Zona fabbricati
in demolizione*

Via Signorini

Via Signorini

Via Signorini

Via Ponticelli

Via Ponticelli

Via Ponticelli

La Rosa in Fiore



COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

Provincia di Pisa

VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO

Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Masetani
STUDIO MASSETANI Architettura e Urbanistico

Collaboratori:
Arch. PierMichele Malucchi
Arch. Emanuela Vigneri
Dott.ssa Maria Grazia Basile

Indagini geologiche, idrauliche e sismiche

STUDIO GEOPROGETTI: Geol. Francesca Franchi
Geol. Emilio Pistilli

STUDIO CROCE ENG: Ing. Idr. Nicola Croce

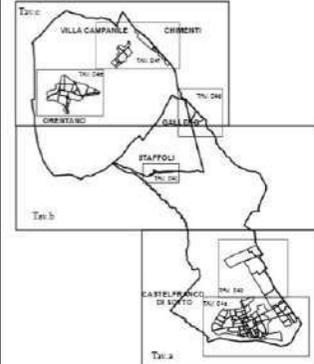
PROCEDIMENTO DI VAS

Autorità proponente: Arch. Graziano Masetani
Autorità competente: Arch. Teresa Arrighetti

Vicesindaco: Gabriele Toi

Assessore all'Urbanistica: Cristian Pardossi
Responsabile del Procedimento: Ing. Manlio Matti

Garante della Comunicazione: Dott.ssa Dania



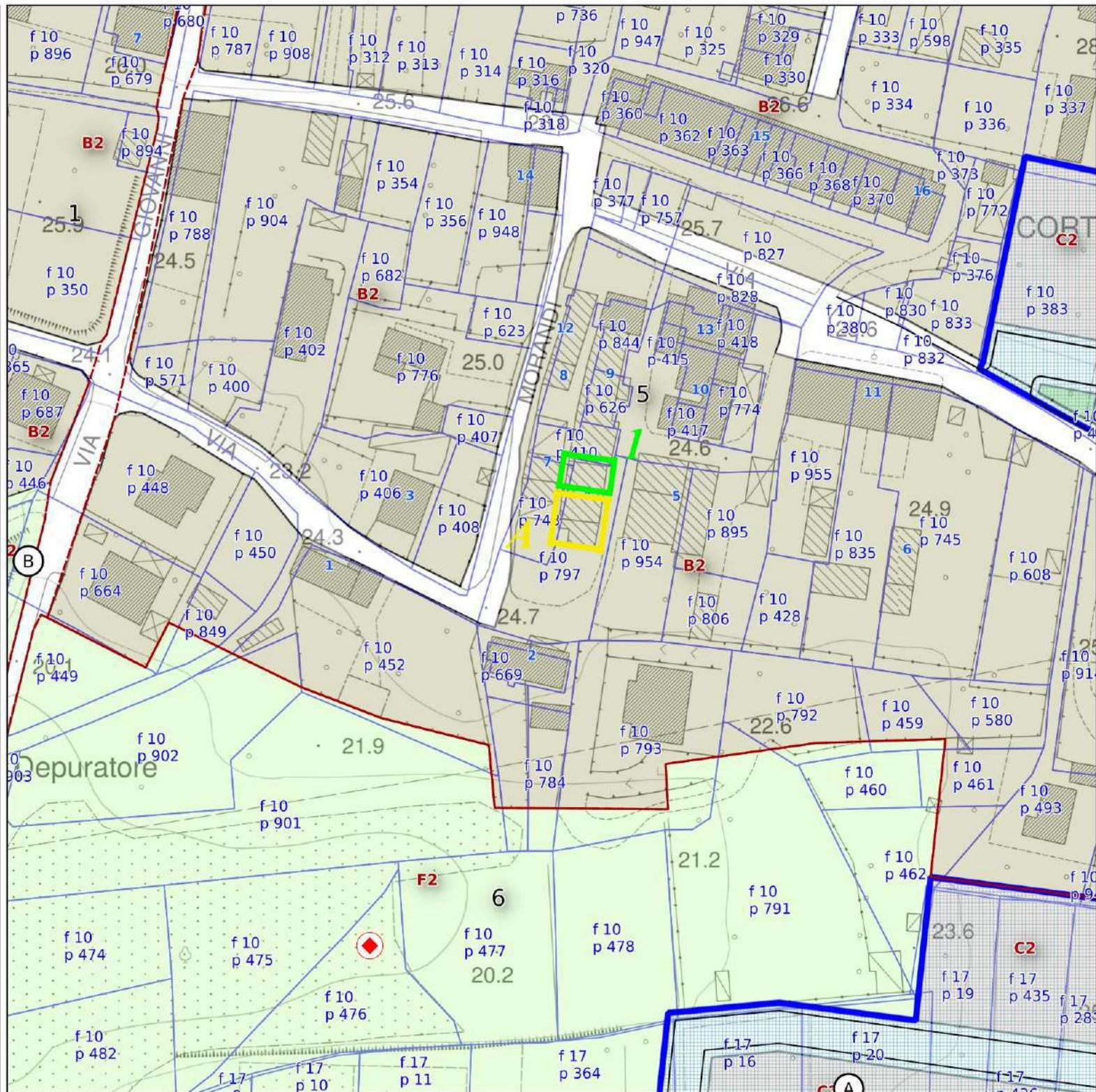
Adozione: Delibera Consiglio Comunale n. 54 del 14/10/2013
Approvazione: Delibera Consiglio Comunale n. 19 del 08/04/2014

Tav. 03 e 04

Carta del territorio:
Strategie per il territorio aperto
e per gli insediamenti

In demolizione

In ristrutturazione





**COMUNE DI
CASTELFRANCO DI SOTTO**

Provincia di Pisa

**VARIANTE GENERALE AL
REGOLAMENTO**

Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Masettani
STUDIO MASSETANI Architettura e Urbanistica

Collaboratori:
Arch. PierMichele Malucchi
Arch. Emanuele Vigneri
Dott.ssa Maria Grazia Bassile

Indagini geologiche, idrauliche e sismiche

STUDIO GEOPROGETTI: Geol. Francesca Franchi
Geol. Emilio Pistilli

STUDIO CROCE ENG: Ing. Idr. Nicola Croce

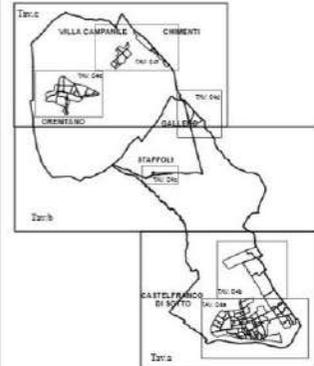
PROCEDIMENTO DI VAS

Autorità proponente: Arch. Graziano Masettani
Autorità competente: Arch. Teresa Arrighetti

Vicesindaco: Gabriele Tod

Assessore all'Urbanistica: Cristian Pardossi
Responsabile del Procedimento: Ing. Manlio Mattii

Garante della Comunicazione: Dott.ssa Daria



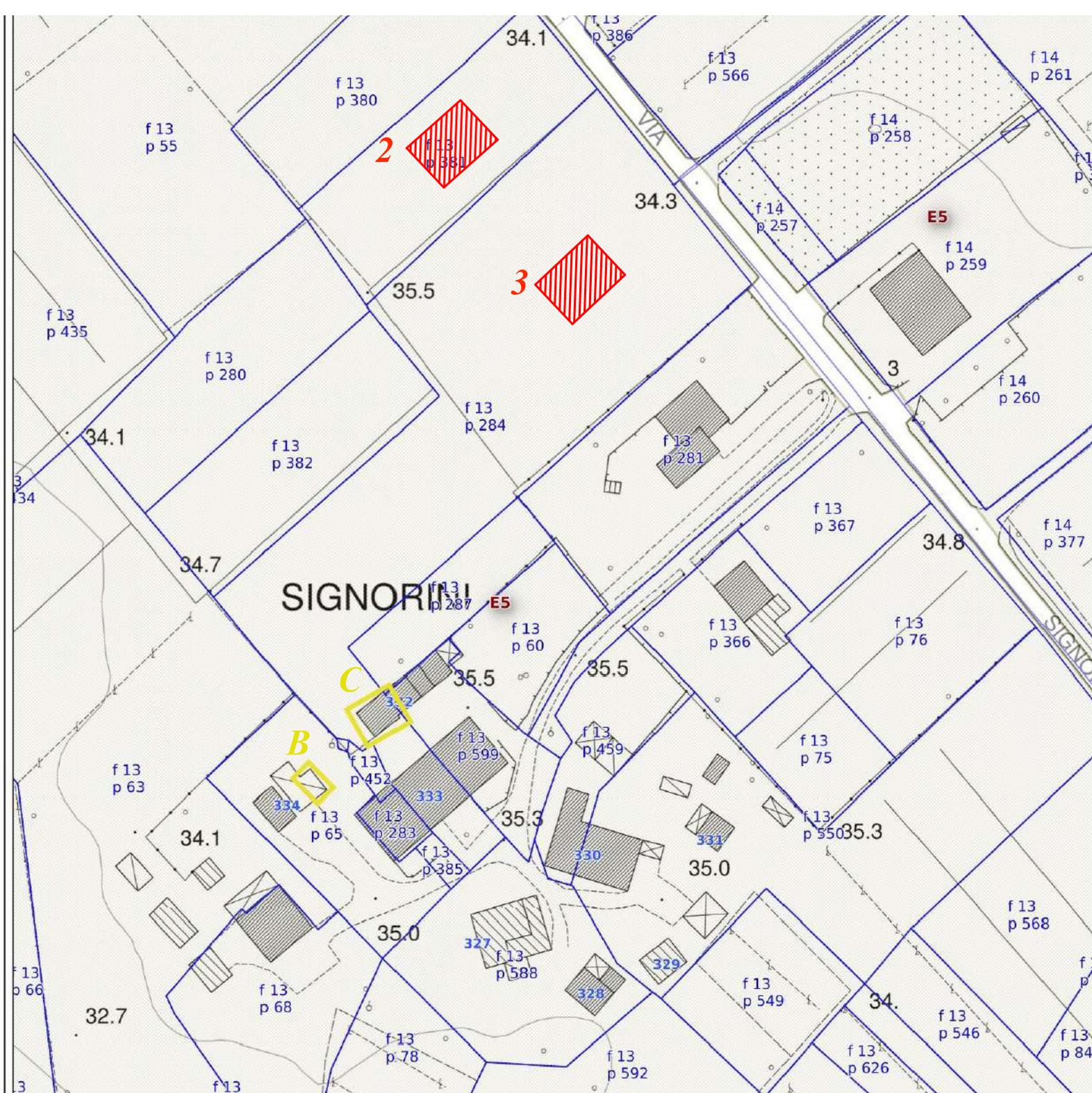
Adozione: Delibera Consiglio Comunale n. 54 del 14/10/2013
Approvazione: Delibera Consiglio Comunale n. 19 del 08/04/2014

Tav. 03 e 04

Carta del territorio:
Strategie per il territorio aperto
e per gli insediamenti

In demolizione

In costruzione





COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

Provincia di Pisa

VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Massetani
STUDIO MASSETANI Architettura e Urbanistico

Collaboratori:

Arch. PierMichele Malucchi
Arch. Emanuela Vigneri
Dott.ssa Maria Grazia Basile

Indagine geologiche, idrauliche e sismiche

STUDIO GEOPROGETTI:
Geol. Francesca Franchi
Geol. Emilio Pistilli

STUDIO CROCE ENG:
Ing. Idr. Nicola Croce

PROCEDIMENTO DI VAS

Autorità proponente: Arch. Graziano Massetani
Autorità competente: Arch. Teresa Arrighetti

Pubblicazione WebGIS

GIS3W s.a.s. - Dott. Walter Lorenzetti
www.gis3w.it

Vicesindaco: Gabriele Toti

Assessore all'Urbanistica: Cristian Perdossi
Responsabile del Procedimento: Ing. Manlio Matti
Garante della Comunicazione: Dott.ssa Daria Romiti



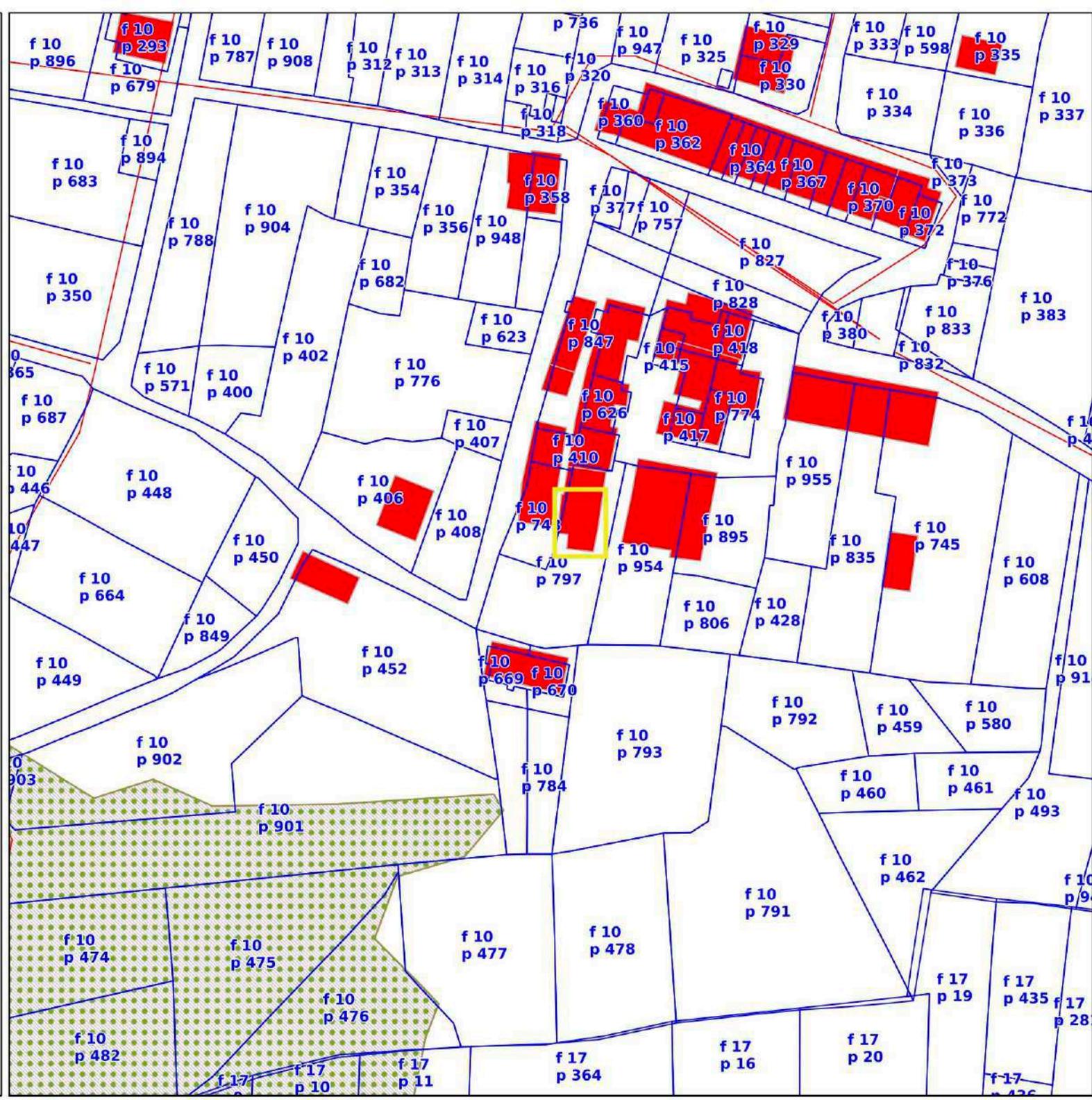
Adozione: Delibera Consiglio Comunale n. 54 del 14/10/2013
Approvazione: Delibera Consiglio Comunale n. 19 del 08/04/2014

Tav. 02

Carte dei Vincoli Sovraordinati e delle Invarianti Strutturali

Modificate a seguito delle osservazioni

in demolizione





COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

Provincia di Pisa

VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

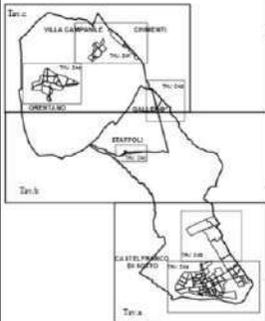
Progettazione Urbanistica
Arch. Graziano Massetani
STUDIO MASSETANI Architettura e Urbanistico
Collaboratori:
Arch. PierMichele Malucchi
Arch. Emanuela Vigneri
Dott.ssa Maria Grazia Basile

Indagine geologiche, idrauliche e sismiche
STUDIO GEOPROGETTI:
Geol. Francesca Franchi
Geol. Emilio Pistilli
STUDIO CROCE ENG:
Ing. Idr. Nicola Croce

PROCEDIMENTO DI VAS
Autorità proponente: Arch. Graziano Massetani
Autorità competente: Arch. Teresa Arrighetti

Publicazione WebGIS
GIS3W s.a.s. - Dott. Walter Lorenzetti
www.gis3w.it

Vicesindaco: Gabriele Toti
Assessore all'Urbanistica: Cristian Pardossi
Responsabile del Procedimento: Ing. Manlio Mattii
Garante della Comunicazione: Dott.ssa Daria Romiti

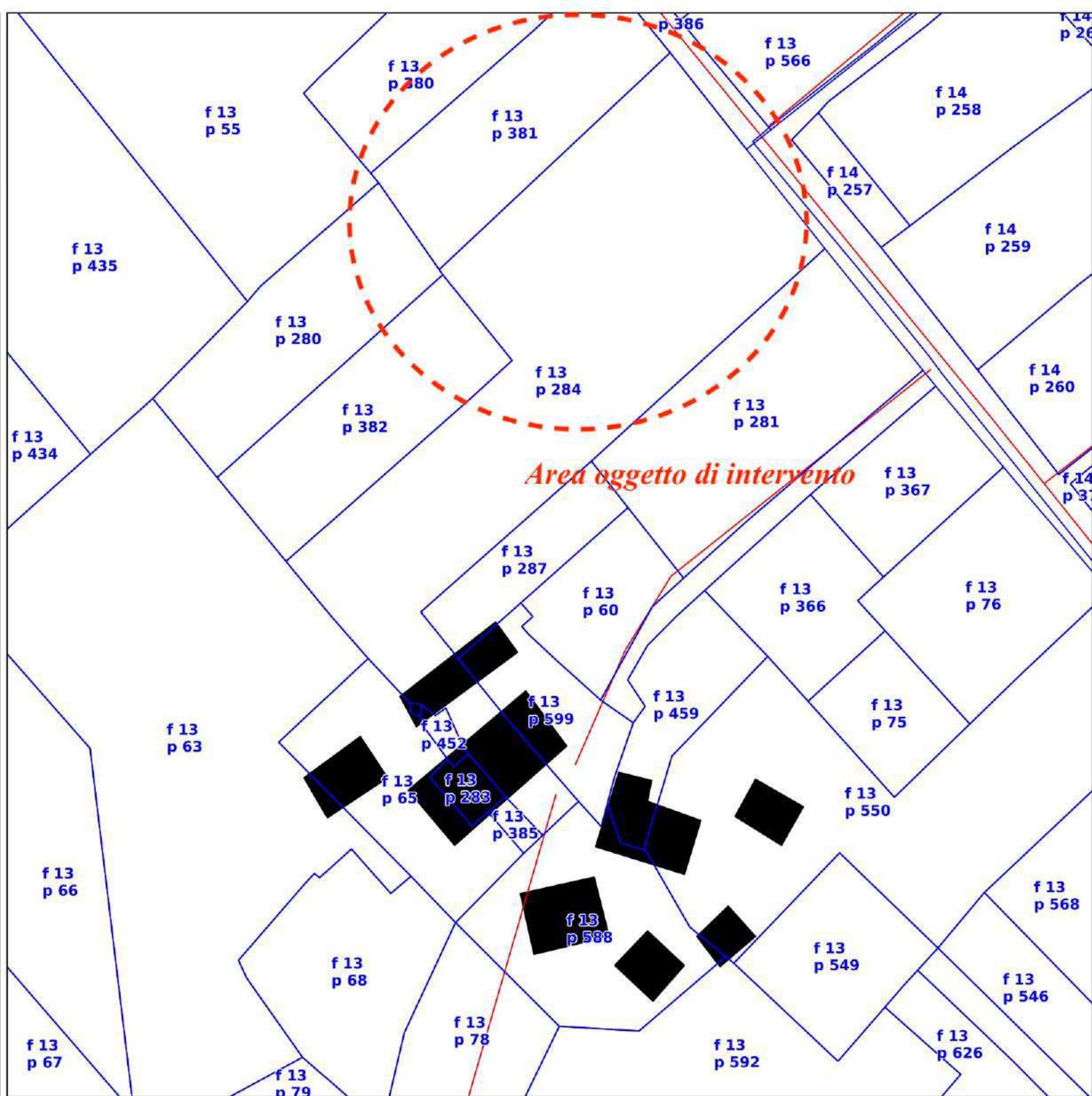


Adozione: Delibera Consiglio Comunale n. 54 del 14/10/2013
Approvazione: Delibera Consiglio Comunale n. 19 del 08/04/2014

Tav. 02

Carte dei Vincoli Sovraordinati e delle Invarianti Strutturali

Modificate a seguito delle osservazioni

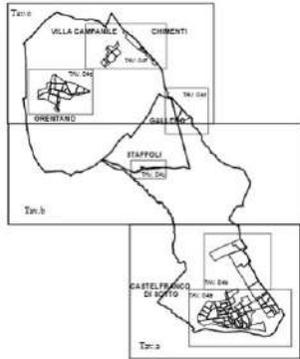




COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

Provincia di Pisa

INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE DI SUPPORTO ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



Indagine geologiche, idrauliche e sismiche

STUDIO GEOPROGETTI:
Geol. Francesca Franchi
Geol. Emilio Pistilli

STUDIO CROCE ENG.
Ing. Idr. Nicola Croce

Pubblicazione WebGIS

GIS3W s.a.s. - Dott. Walter Lorenzetti
www.gis3w.it

Vicesindaco: Gabriele Toti

Assessore all'Urbanistica: Cristian Pardossi
Responsabile del Procedimento: Ing. Manlio Matti

Garante della Comunicazione: Dott.ssa Daria Romiti

Tav. 07 - F

Carta della pericolosità geologica ai sensi del D.P.G.R. 53/R e del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno

Legenda

Classi di pericolosità ai sensi del D.P.G.R. N° 53/R

G.4 - Pericolosità Geologica Molto Elevata

■ Aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza

G.3 - Pericolosità Geologica Elevata

■ Aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti;
■ aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico;
■ aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza;
■ aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche

G.2 - Pericolosità Geologica Media

■ Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente);
■ aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

G.2 - Pericolosità Geologica Bassa

■ Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

Classi di pericolosità ai sensi del P.A.I. - Bacino Arno

Pericolosità Molto Elevata da Frana (P.F.4)

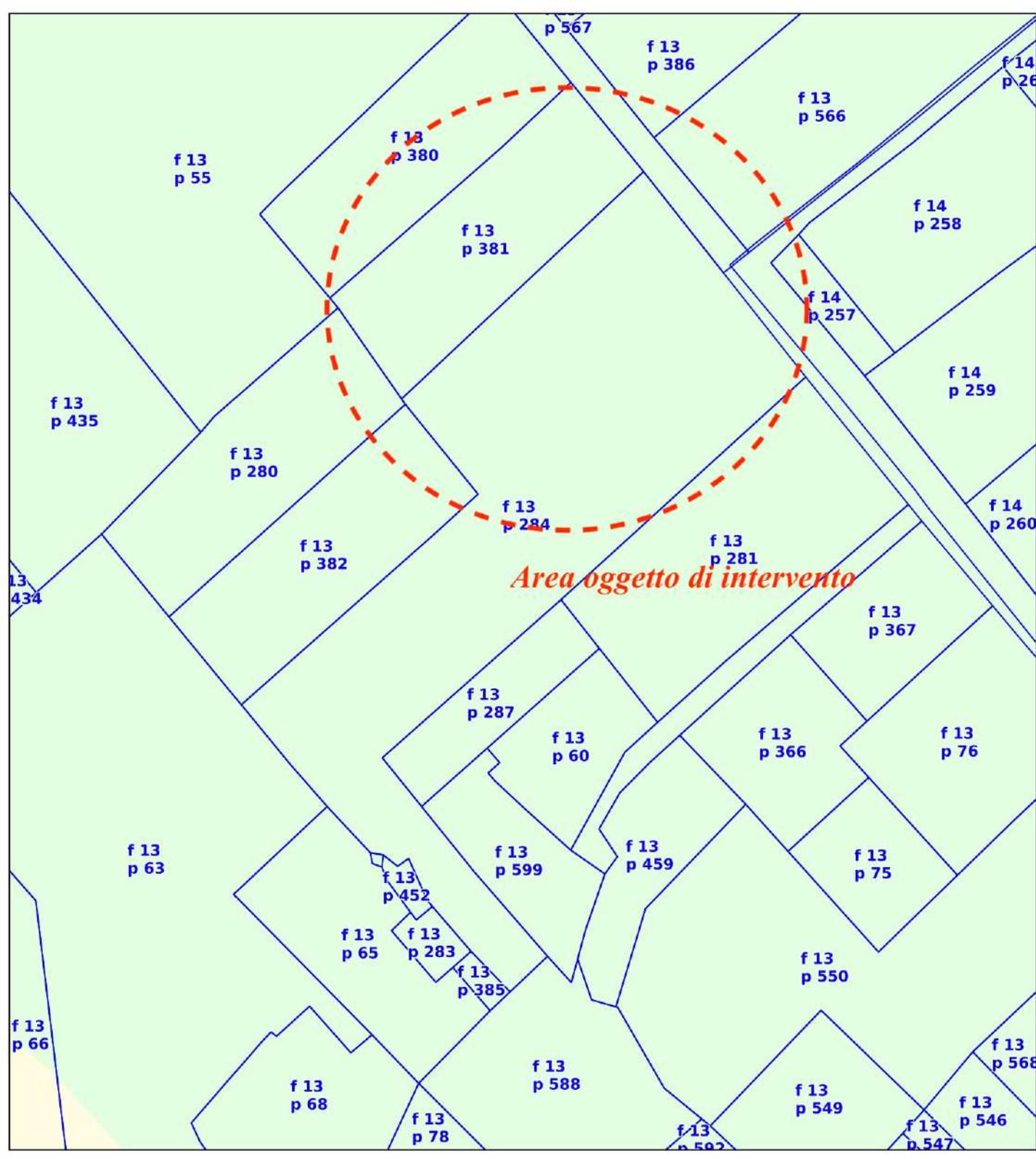
■ Pericolosità indotta da fenomeni franosi attivi che siano anche causa di rischio molto elevato;

Pericolosità Elevata da Frana (P.F.3)

■ Pericolosità indotta da fenomeni franosi attivi o da fenomeni franosi inattivi che presentano segni di potenziale instabilità (frane quiescenti) causa potenziale di rischio elevato;

Pericolosità Media da Frana (P.F.2)

■ Pericolosità indotta da fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente) causa di rischio medio.





COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

Provincia di Pisa

INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE DI SUPPORTO ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Indagine geologiche, idrauliche e sismiche

STUDIO GEOPROGETTI:
Geol. Francesca Franchi
Geol. Emilio Pistilli

STUDIO CROCE ENG.
Ing. Idr. Nicola Croce

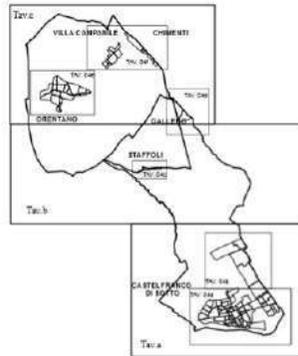
Pubblicazione WebGIS

GIS3W s.a.s. - Dott. Walter Lorenzetti
www.gis3w.it

Vicesindaco: Gabriele Toti

Assessore all'Urbanistica: Cristian Pardossi
Responsabile del Procedimento: Ing. Manlio Mattii

Garante della Comunicazione: Dott.ssa Daria Romiti



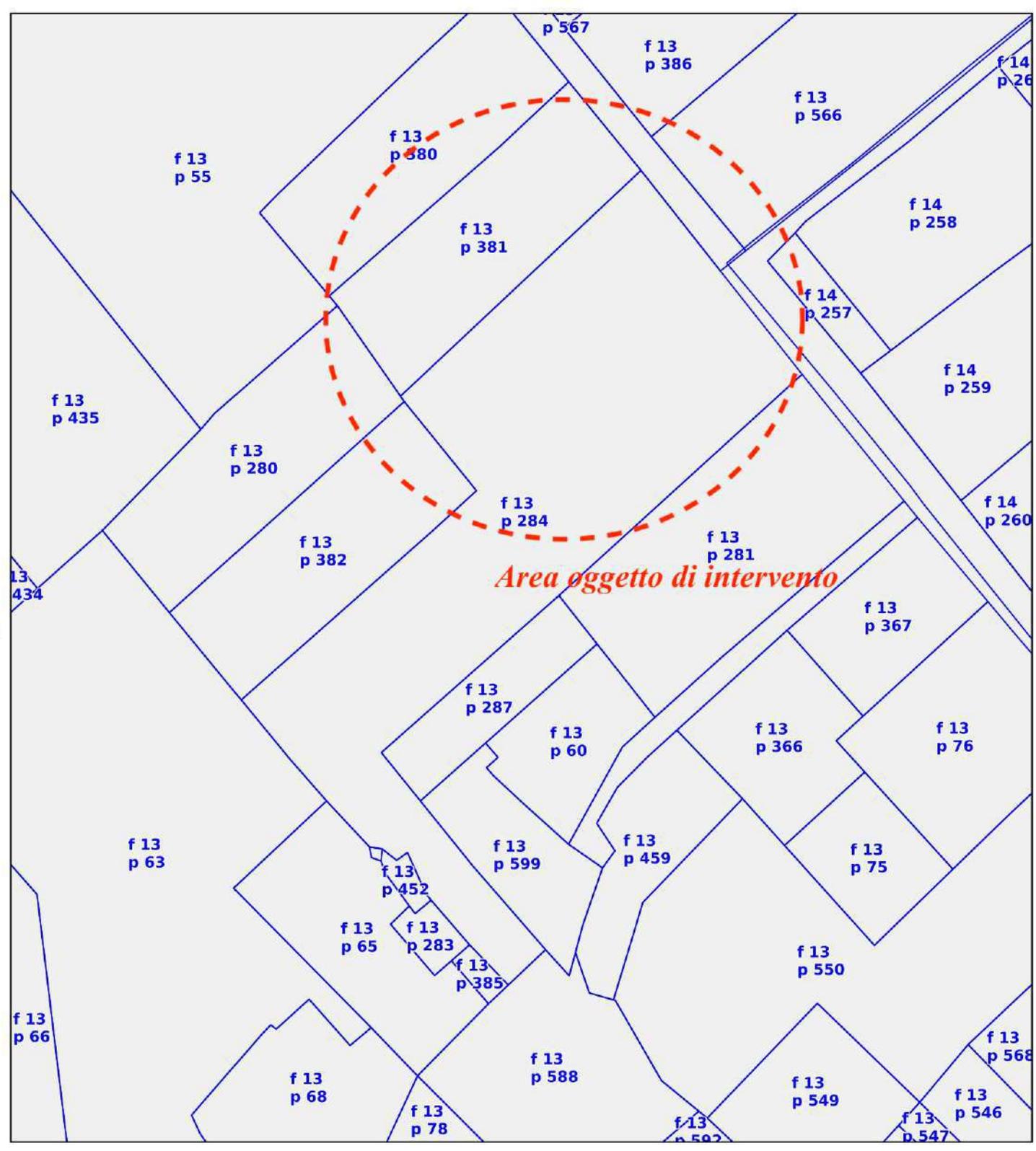
Tav. 07 - G

Carta della pericolosità idraulica ai sensi
del D.P.G.R 53/R e del PAI dell'Autorità di
Bacino del Fiume Arno

Legenda

Classi di pericolosità idraulica nel rispetto del D.P.G.R. n. 53/R

- (I.4) - Pericolosità idraulica molto elevata
definita su notizie storiche e su base morfologica
- dedotta dal PAI Bacino Fiume Arno
- definita sulla base di verifiche idrologico-idrauliche
- (I.3) - Pericolosità idraulica elevata
definita su notizie storiche e su base morfologica
- dedotta dal PAI Bacino Fiume Arno
- definita sulla base di verifiche idrologico-idrauliche
- (I.2) - Pericolosità idraulica media
- (I.1) - Pericolosità idraulica molto bassa
- Corsi d'acqua e principali laghi
- Argini

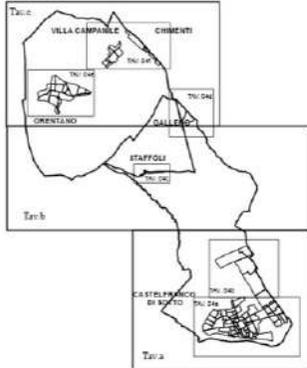




COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

Provincia di Pisa

INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE DI SUPPORTO
ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



Indagini geologiche, idrauliche e sismiche

STUDIO GEOPROGETTI:
Geol. Francesca Franchi
Geol. Emilio Pistilli

STUDIO CROCE ENG.
Ing. Idr. Nicola Croce

Pubblicazione WebGIS

GIS3W s.a.s. - Dott. Walter Lorenzetti
www.gis3w.it

Vicesindaco: Gabriele Toti

Assessore all'Urbanistica: Cristian Pardossi
Responsabile del Procedimento: Ing. Manlio Mattii

Garante della Comunicazione: Dott.ssa Daria Romiti

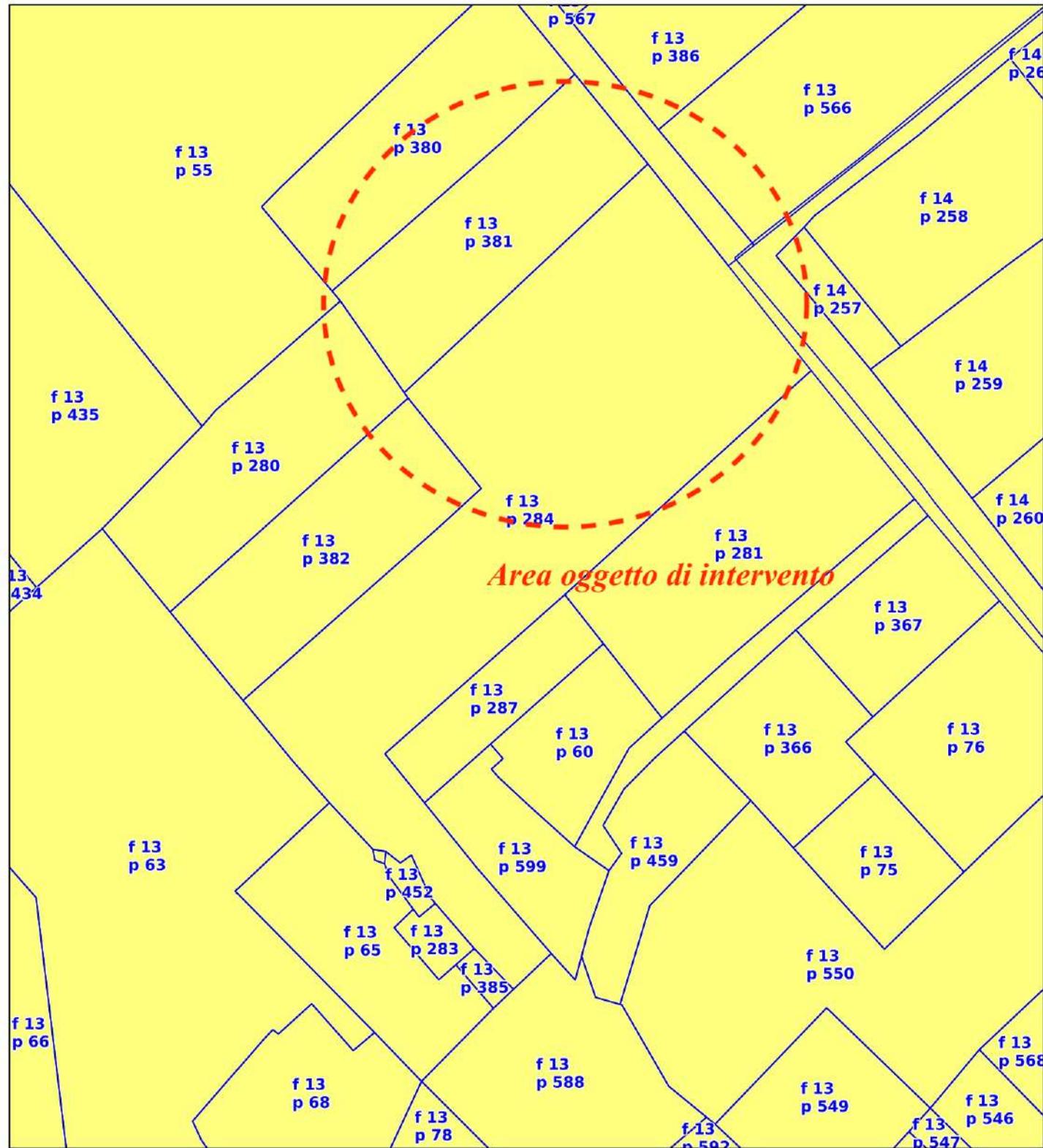
Tav. 07 - H1

Vulnerabilità Idrogeologica ai sensi
dell'art. 20 del P.T.C. della Provincia di Pisa

Legenda

Vulnerabilità idrogeologica

-  Classe 1 - Vulnerabilità irrilevante (non rappresentata)
-  Classe 2 - Vulnerabilità bassa (non rappresentata)
-  Classe 3a - Vulnerabilità media
-  Classe 3b - Vulnerabilità media
-  Classe 4a - Vulnerabilità elevata
-  Classe 4b - Vulnerabilità elevata

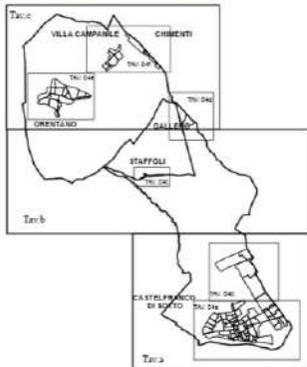




COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

Provincia di Pisa

INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE DI SUPPORTO ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



Indagine geologiche, idrauliche e sismiche

STUDIO GEOPROGETTI:
Geol. Francesca Franchi
Geol. Emilio Pistilli

STUDIO CROCE ENG.
Ing. Idr. Nicola Croce

Pubblicazione WebGIS

GIS3W s.a.s. - Dott. Walter Lorenzetti
www.gis3w.it

Vicesindaco: Gabriele Toti

Assessore all'Urbanistica: Cristian Pardossi
Responsabile del Procedimento: Ing. Manlio Mattii

Garante della Comunicazione: Dott.ssa Daria Romiti

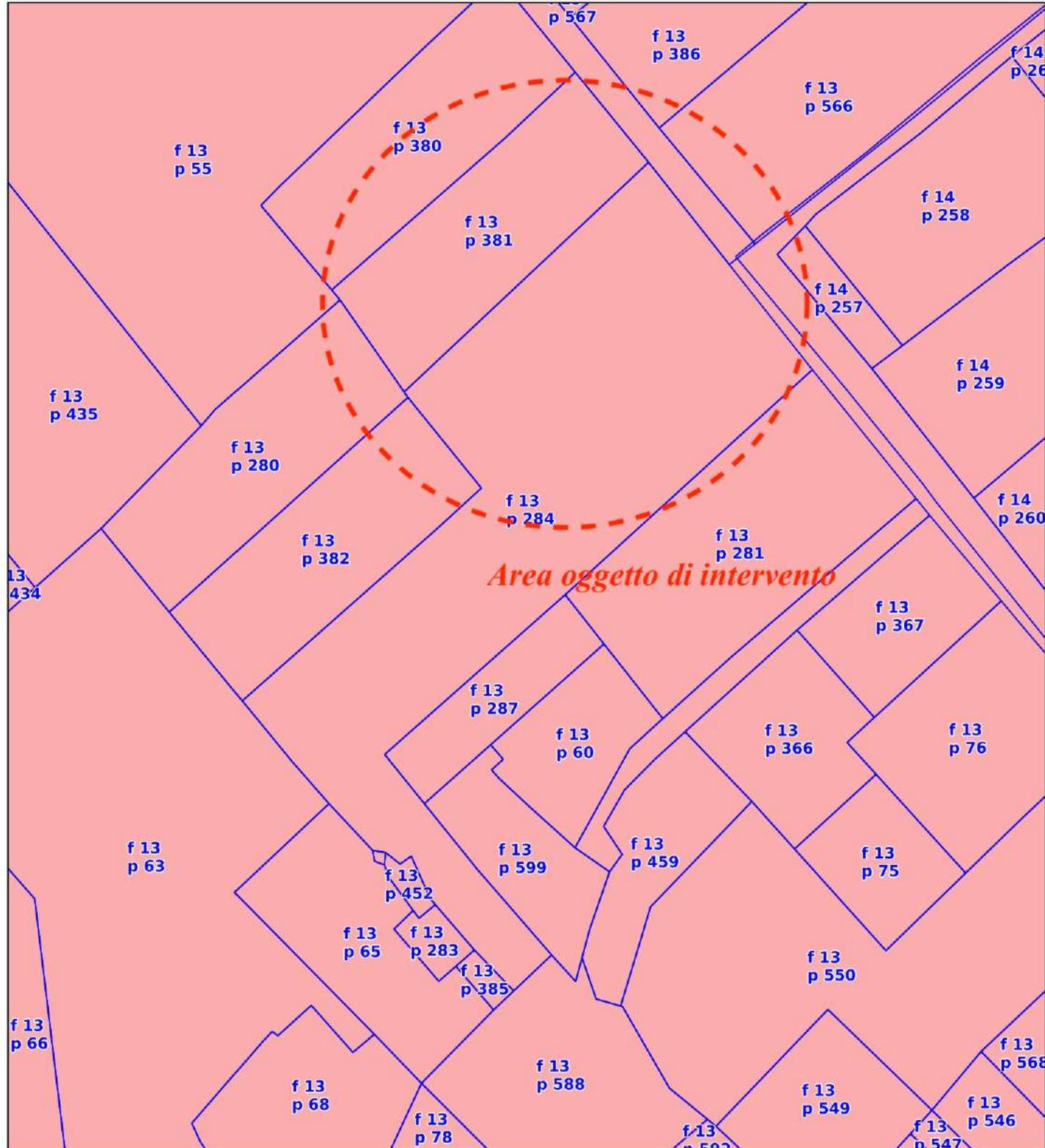
Tav. 07 - H3

Autorità di Bacino Fiume Arno
Zonizzazione del Territorio in base agli
articoli del Progetto di Piano di Bacino
Stralcio "Bacino Idrico"

Legenda

Progetto di Piano di Bacino Stralcio Bacino Idrico

-  Art. 6, Art. 7, Art. 16
-  Art. 6, Art. 8, Art. 9, Art. 15
-  Art. 6, Art. 8, Art. 9, Art. 14, Art. 15
-  Art. 6, Art. 8, Art. 10, Art. 15
-  Art. 6, Art. 8, Art. 10, Art. 14, Art. 15
-  Art. 6, Art. 8, Art. 11
-  Art. 6, Art. 8, Art. 11, Art. 14
-  Art. 6, Art. 8, Art. 12
-  Art. 6, Art. 8, Art. 12, Art. 14
-  Art. 7, Art. 16
-  Art. 13

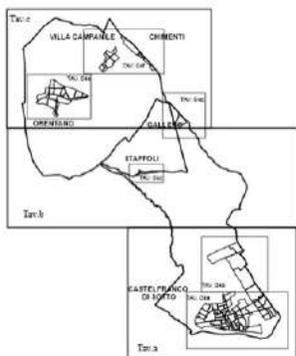




COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

Provincia di Pisa

INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE DI SUPPORTO
ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



Indagine geologiche, idrauliche e sismiche

STUDIO GEOPROGETTI:
Geol. Francesca Franchi
Geol. Emilio Pistilli

STUDIO CROCE ENG.
Ing. Idr. Nicola Croce

Pubblicazione WebGIS

GIS3W s.a.s. - Dott. Walter Lorenzetti
www.gis3w.it

Vicesindaco: Gabriele Toti

Assessore all'Urbanistica: Cristian Pardossi
Responsabile del Procedimento: Ing. Mario Mattii

Garante della Comunicazione: Dott.ssa Daria Romiti

Tav. 07 - L1

PERICOLOSITA' SISMICA
AI SENSI DEL D.P.G.R. 53/R

Legenda

Classi di pericolosità ai sensi del D.P.G.R. N° 53/R

S.4 - Pericolosità sismica locale molto elevata

Zone suscettibili di instabilità di versante attiva che potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici.

S.3 - Pericolosità sismica locale elevata

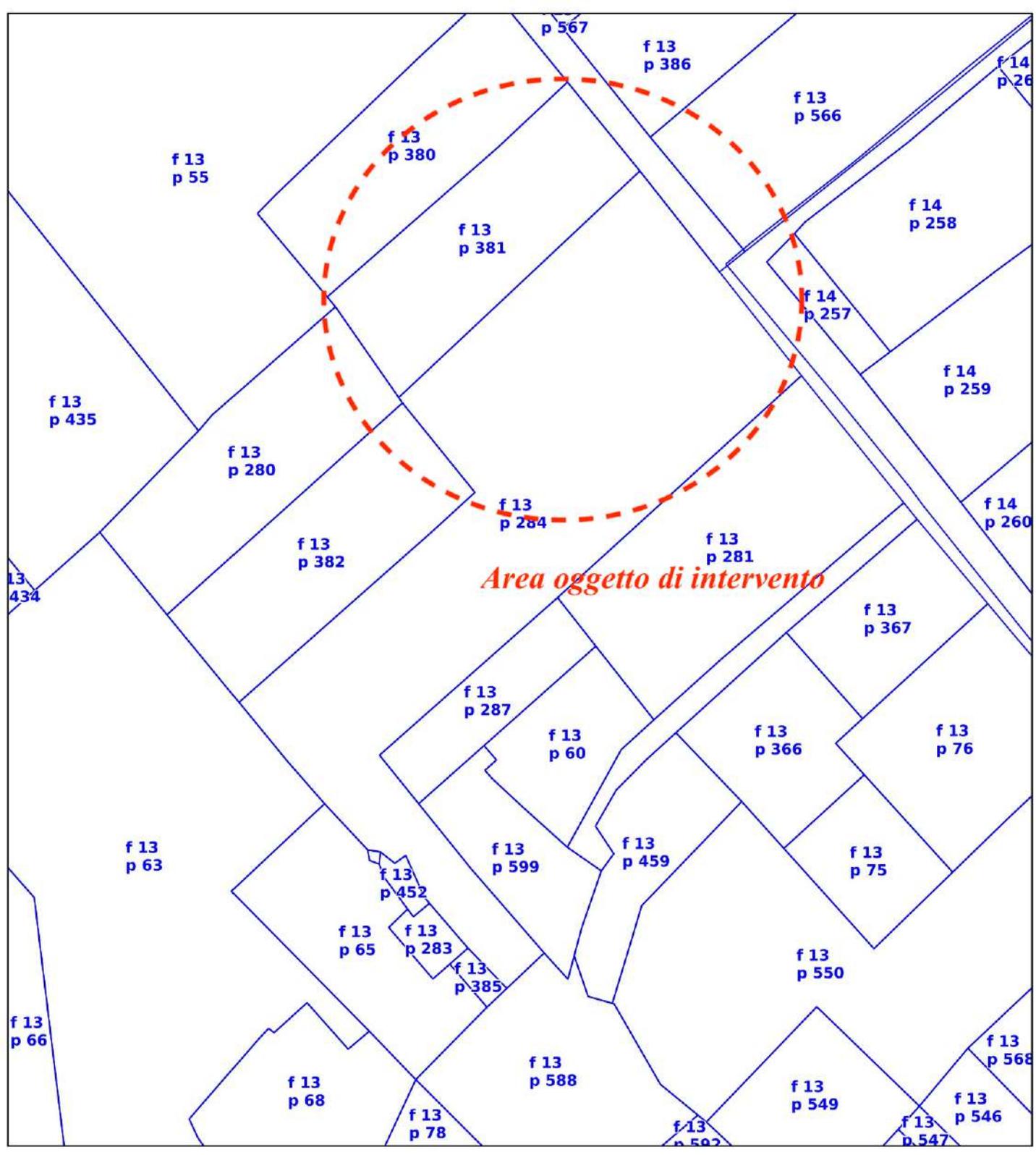
Zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; alle zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; ai terreni suscettibili di liquefazione dinamica; alle zone in cui gli spessori dei depositi alluvionali attuali che giacciono al di sopra dei depositi del terrazzo delle Cerbaie sono compresi entro 20 metri ed alle zone di versante con pendenze maggiori di 15°.

S.2 - Pericolosità sismica locale media

Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; alle zone stabili

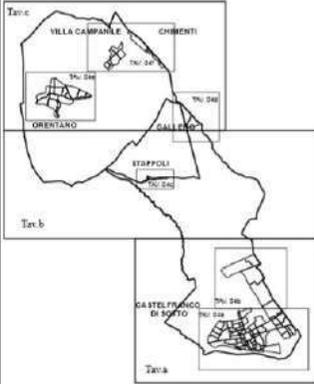
S.1 - Pericolosità sismica locale bassa

Non rappresentata





**COMUNE DI
CASTELFRANCO DI SOTTO**
Provincia di Pisa
**VARIANTE GENERALE AL
REGOLAMENTO URBANISTICO**



Progettazione Urbanistica
Arch. Graziano Massetani
STUDIO MASSETANI Architettura e Urbanistica

Collaboratori:
Arch. Pier Michele Malucchi
Arch. Emanuela Vigneri
Dott.ssa Maria Grazia Raella

Indagini geologiche, idrauliche e sismiche
STUDIO GEOPROGETTI: Geol. Francesca Franchi
Geol. Emilio Pistilli
STUDIO CROCE ENG: Ing. Idr. Nicola Croce

PROCEDIMENTO DI VAS
Autorità proponente: Arch. Graziano Massetani
Autorità competente: Arch. Teresa Arrighetti

Vicesindaco: Gabriele Tod
Assessore all'Urbanistica: Cristian Pardossi
Responsabile del Procedimento: Ing. Manlio Matti
Garante della Comunicazione: Dott.ssa Daria

Adozione: Delibera Consiglio Comunale n. 54 del 14/10/2013
Approvazione: Delibera Consiglio Comunale n. 19 del 08/04/2014

Tav. 07 M1

Carta della Fattibilità
ai sensi del D.P.G.R. 53/r

CLASSI DI FATTIBILITA'

- (F1) **Fattibilità senza particolari limitazioni:**
si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- (F2) **Fattibilità con normali vincoli:**
si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- (F3) **Fattibilità condizionata:**
si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessivi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
- (F4) **Fattibilità limitata:**
si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

