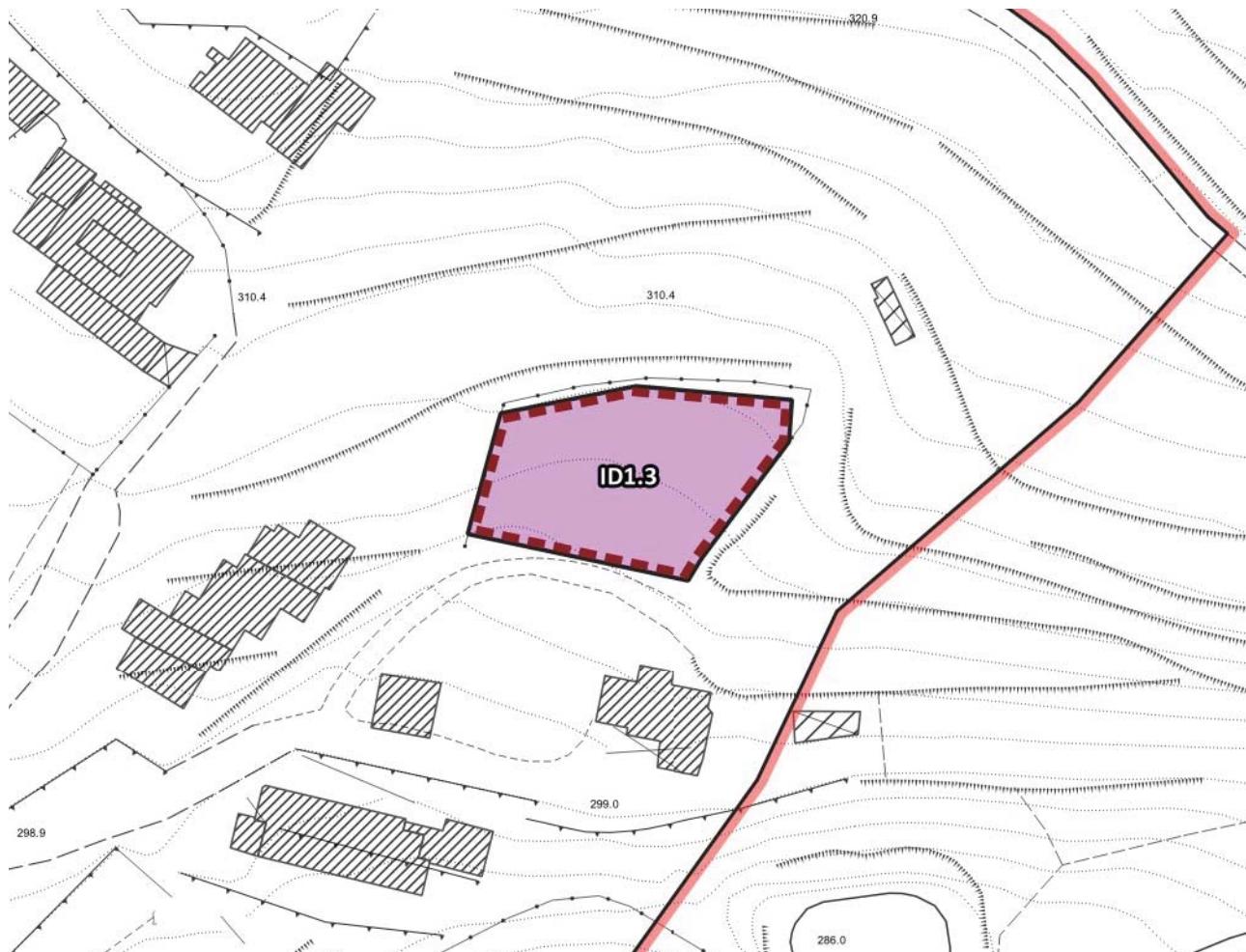


<b>UTOE 2</b>	Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano
<b>ID 1.3 Loc. Castelfranco di Sopra – Via Brunetto Bigazzi</b>	



<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	831 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	230 mq
<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

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentramento edificato



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



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

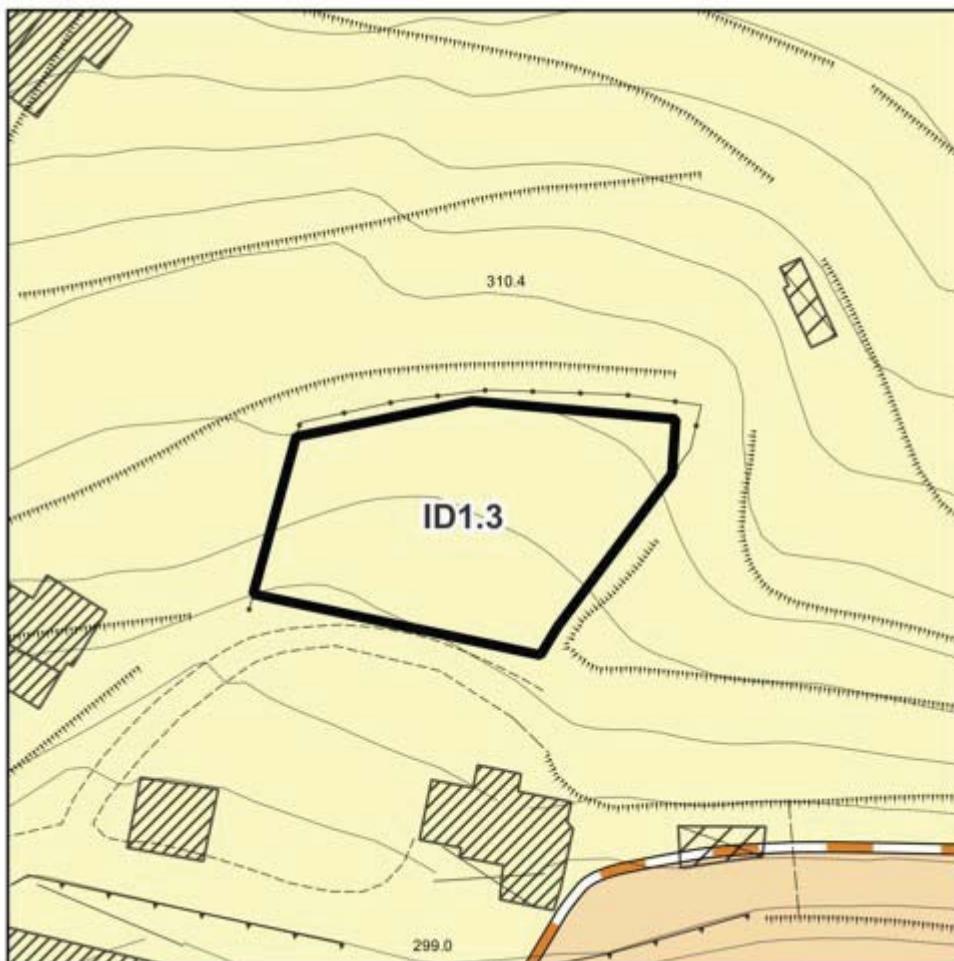
**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Castelfranco di Sopra, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.  E' ammessa una <b>SE</b> massima di 230 mq, <b>IC</b> pari al 30%, e una altezza massima <b>HF</b> di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare.
<b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	I nuovi edifici dovranno rispettare i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"><li>• Distanze dai confini: 5 metri;</li><li>• Distanze dalle strade: 5 metri;</li><li>• Distanze di pareti finestrate da edifici antistanti: 10 metri.</li></ul> La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come <b>Area accentramento edificato</b> , accentrandolo e compattandolo il più possibile il tessuto insediativo.  Dovrà essere tutelato il margine nord-est dell'intervento, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale, integrandosi con l'oliveta presente ad est del comparto.
<b>MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;</li><li>• contenimento consumi</li><li>• progettazione delle pertinenze e degli spazi a verde compatibili con la oliveta presente e prevedano un'adeguata transizione tra verde formale domestico e la struttura rurale del margine dell'intervento</li></ul>
<b>PRESCRIZIONI PIT</b>	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' <b>obiettivo 1 – direttiva 1.4</b> della Scheda d'Ambito 11 del PIT-PPR.  Le aree libere del comparto, sia pubbliche che private, dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con i caratteri ecosistemici del contesto rurale, al fine di ricostruire le relazioni tra la città e lo spazio periurbano.  In fase di progettazione degli interventi dovranno essere tutelati per quanto possibile le coltivazioni di pregio (olivi) e dovranno essere individuati gli elementi

-----  
principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiarie (terrazzamenti, muri a secco e ciglionamenti), nonché le opere di regimazione idraulico-agrario, e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata..

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

---

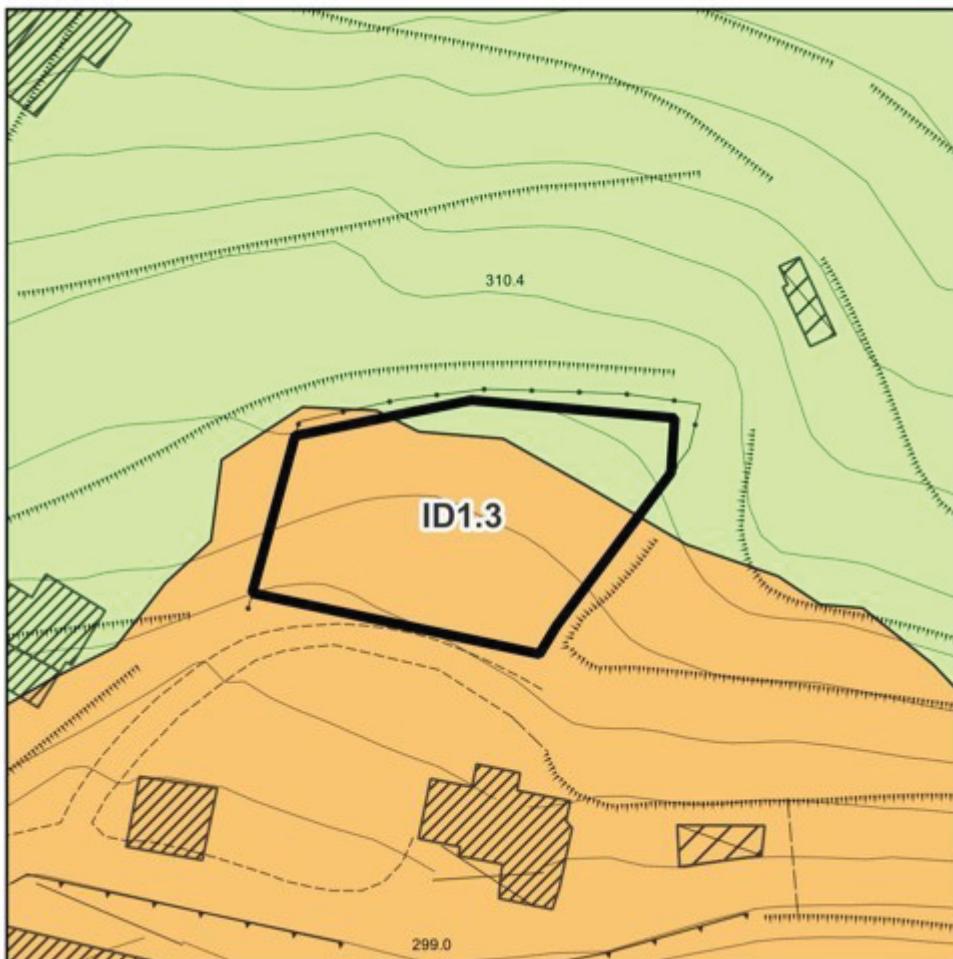


**PERICOLOSITA' GEOLOGICA D.P.G.R. 5/R/2020**

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

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

- G4 - Pericolosità Geologica molto elevata  
(P4 ai sensi del PAI Distretto Appennino Settentrionale)
- G3 - Pericolosità Geologica elevata  
(P3a ai sensi del PAI Distretto Appennino Settentrionale)



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

- S.1 - Pericolosità sismica locale bassa (assente)
- S2 - Pericolosità sismica locale media
- S.2\* - Pericolosità sismica locale media ( $f_0 < 1 \text{ Hz}$ )
- 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 S3, pericolosità elevata per gran parte dell'area in funzione di potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica. Una parte del comparto, posto nella zona Nord Est è ricompreso nella classe S2, pericolosità media.

### **Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle ricomprese nella Pericolosità da alluvioni ed è a quote altimetriche molto superiori rispetto al Borro di Valecchi.

## **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Considerata la posizione dell'area, ubicata nella parte più alta dell'abitato di Castelfranco di Sopra, al contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire la presenza dei depositi eluvio-colluviali e l'eventuale presenza di coltri di alterazione, determinando anche gli spessori, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

In fase di indagine dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua, prevedendo se necessari, drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

A supporto della progettazione dovranno essere eseguite specifiche verifiche di stabilità nella zona a maggior acclività, in modo da ubicare la nuova edificazione in condizioni di sicurezza.

Infine, l'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

### **Criteri di fattibilità idraulica**

Il comparto è ubicato all'interno di una piccola vallecola che ha origine alla quota della strada bianca che corre poco sopra. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto, allo stato attuale ed in seguito agli interventi e dovranno essere valutati i quantitativi delle acque meteoriche che possono essere raccolte all'interno di detta vallecola. La progettazione dovrà prevedere l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari ad evitare situazioni di ristagni e/o allagamenti.