

<b>UTOE 2</b>	Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano
<b>PUC 1.3 Loc. Castelfranco di Sopra – Via del Moro Bianco</b>	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.693 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	1.195 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	360 mq + 50% derivante dalla riqualificazione Urbana
<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
OPERE PUBBLICHE	
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>

-----	<b>PERCORSO PEDONALE</b>	Da quantificare in sede di convenzione
<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 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.
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI</b>	L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano di recente formazione della località Castelfranco di Sopra.
<b>AMMESSE</b>	E' ammessa nuova edificazione a destinazione residenziale per una <b>SE</b> massima di 360 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.  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.
<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 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 compattando il più possibile il tessuto insediativo.  Nelle more dell'attuazione della presente previsione non è consentita la recinzione delle aree private nelle quali insistono le reti fognarie e le reti di scolo.
<b>OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE</b>	L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale: <ul style="list-style-type: none"><li>- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 90 mq, lungo via Moro Bianco</li><li>- Percorso pedonale pubblico, nell'area indicata come <b>F2.2</b>, di collegamento tra via del Moro Bianco e l'area a verde pubblico esistente su Via Mario Benedetti, di larghezza non inferiore a 2 mt. Il tracciato 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.</li></ul> L'intervento è inoltre subordinato alla cessione della quota in proprietà del verde pubblico di progetto (F2.2), per una superficie minima pari a 400 mq, alla

-----  
Amministrazione Pubblica.

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**

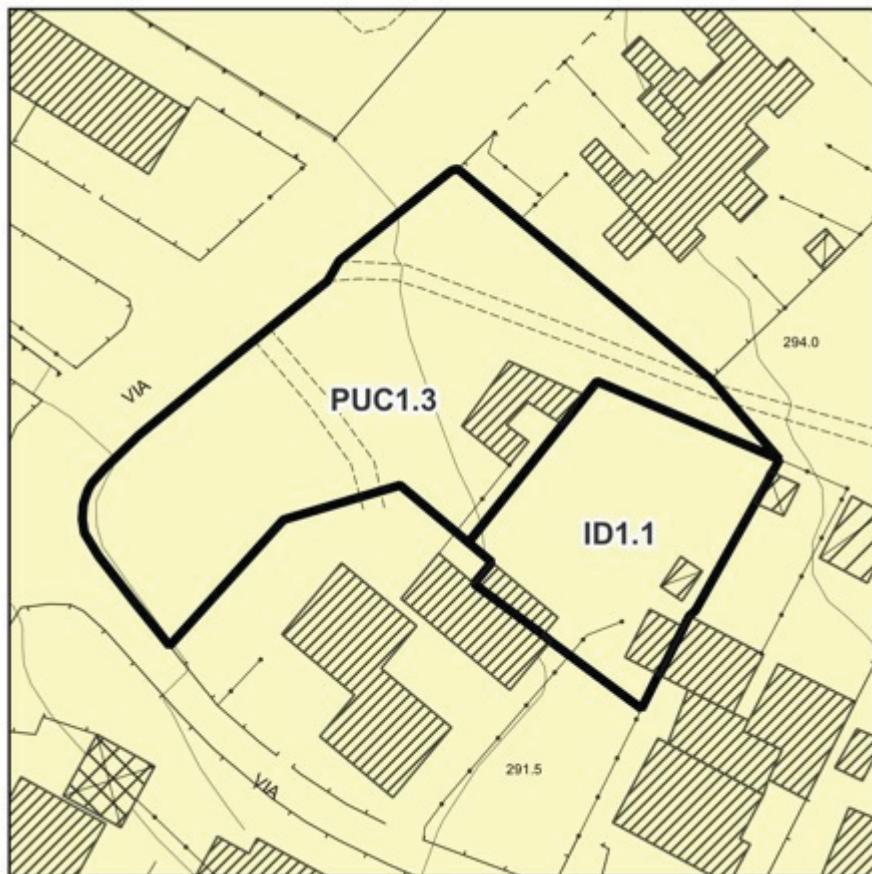
- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
  - contenimento consumi
  - contenimento inquinamento luminoso
  - progettazione delle pertinenze e degli spazi a verde compatibili e coerenti con la struttura agraria ;
  - piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
  - necessita di adeguamento e previsione di aree/tracciato per la mobilità lenta (viabilità pedonale)
  - 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.

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

---

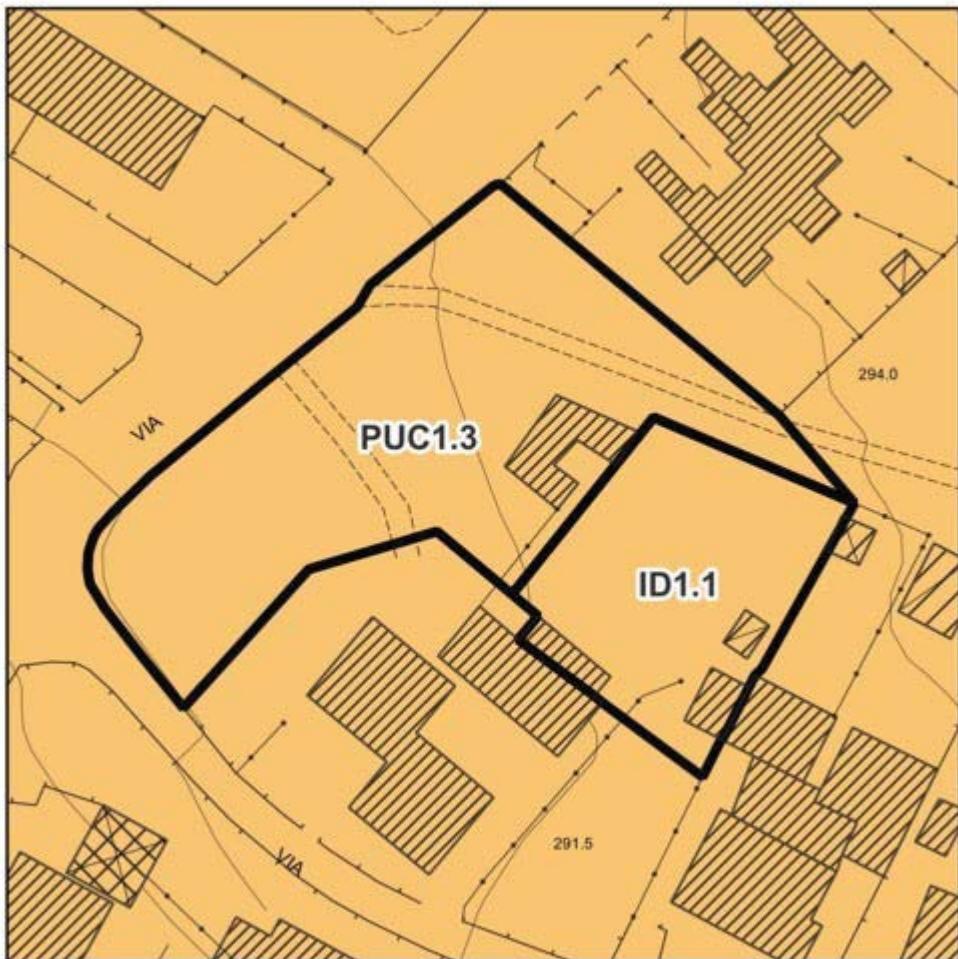


**PERICOLOSITA' GEOLOGICA D.P.G.R. 5/R/2020**

- [Yellow square] G1 - Pericolosità Geologica bassa
- [Light Yellow square] G2 - Pericolosità Geologica media
- [Orange square] G3 - Pericolosità Geologica elevata
- [Red square] G4 - Pericolosità Geologica molto elevata

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

- [Red square icon] G4 - Pericolosità Geologica molto elevata  
(P4 ai sensi del PAI Distretto Appennino Settentrionale)
- [Orange square icon] G3 - Pericolosità Geologica elevata  
(P3a ai sensi del PAI Distretto Appennino Settentrionale)



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

- [Light Blue Box] S.1 - Pericolosità sismica locale bassa (assente)
- [Light Green Box] S2 - Pericolosità sismica locale media
- [Light Yellow Box] S.2\* - Pericolosità sismica locale media ( $f_0 < 1 \text{ Hz}$ )
- [Orange Box] S3 - Pericolosità sismica locale elevata
- [Red Box] 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.