



Scheda N.	<b>1</b>	<b>NUOVO INSEDIAMENTO</b> Interno al Territorio Urbanizzato Territorio Urbanizzato come da articoli 224 e 228 LR 65/2014
Codice ZTO:	<b>B3-01</b>	

**2020 Maggio - SCHEDA MODIFICATA A SEGUITO DI CONFERENZA PAESAGGISTICA**

UBICAZIONE, INQUADRAMENTO DELL'AREA E VINCOLI PRESENTI

UBICAZIONE E CATASTO	località:	Le Fornaci, La Madonnina
	area di circolazione:	Via delle Fornaci
	dati catastali:	foglio 7 particella 116

PIANO STRUTTURALE	Sistema:	Occidentale
	Sub-Sistema:	Insediativo
	UTOE:	4 - Capoluogo

PIT/PPR CONTESTO E INVARIANTI STRUTTURALI	Invariante I - Caratteri idro-geo-morfologici:	- Collina a versanti dolci su unità toscane - Collina calcarea
	Invariante II - Caratteri ecosistemici del paesaggio:	- Nodo forestale secondario
	Invariante III - Carattere policentrico reticolare dei sistemi insediativi:	- Tessuto urbano funzione residenziale e mista - Morfortipo T.R.7 tessuto sfrangiato e di margine
	Invariante IV - Caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali:	21. Mosaico colturale e particellare complesso di assetto tradizionale di montagna

VINCOLI PRESENTI SULL'AREA B3-01	Idrogeologico (RDL 3267/1923):	SI
	Idrogeologico, aree boscate (art.37, comma 1, LR 39/2000):	NO
	Paesaggistico, corsi d'acqua (art.142, comma1, lett.c, D.Lgs 42/2004)	NO
	Paesaggistico, aree boscate (art.142, comma1, lett.g, D.Lgs 42/2004)	NO
	Aree boscate (come da revisione proposta in seguito a perizia)	NO
	Archeologico (Parte II^ Codice paesaggio D.Lgs 42/2004)	NO
	Storico, architettonico (Parte II^ Codice paesaggio D.Lgs 42/2004)	NO
	Rispetto cimiteriale	NO
Rispetto strade di uso pubblico (Codice della strada)	NO	

PIANO OPERATIVO: DESCRIZIONE, FINALITÀ, DATI DIMENSIONALI, NTA, PRESCRIZIONI E FATTIBILITÀ:

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CONTESTO:	Nuova edificazione di organismo edilizio ad uso residenziale in area libera non boscata posta all'interno del centro abitato di Sassetta nel nucleo abitativo delle Fornaci in prossimità dell'hotel La Selva.		
FINALITÀ:	La previsione urbanistica persegue l'obiettivo prioritario di interesse generale di incrementare la residenza nel centro urbano di Sassetta, al fine di sostenere l'accoglienza dei centri urbani e di rispondere alle esigenze dei nuclei familiari e di qualità e funzionalità dell'abitare. Viene posta particolare attenzione alla riqualificazione dell'area nel suo insieme, anche per indirizzare correttamente la trasformazione nelle aree calcaree, attraverso un corretto inserimento degli interventi e il disegno del verde e delle aree di margine urbano.		
DATI DIMENSIONALI (PARAMETRI REGOLAMENTO DPGR 39/R -24/07/2018) SONO PRESCRITTIVI: - ALTEZZA MASSIMA	(SF) Superficie fondiaria	mq	1.636,00
	(IC) Indice di copertura	%	20,00
	(VE) Volume edificabile	mc	1.700,00
	(HMax) Altezza massima	m	6,00



- PIANI FUORI TERRA	Piani fuori terra	n.	2
- SUPERFICIE EDIFICABILE	(SE) Superficie edificabile	mq	570,00

TITOLO	B3 - Ambiti interni al territorio urbanizzato nei quali sono previsti interventi di nuova edificazione residenziale
RIFERIMENTO ALLE N.T.A.	Articolo 40
FUNZIONE PREMINENTE	Residenziale
DESTINAZIONI D'USO (ART.16 NTA)	1.RESIDENZIALE 1.1 - residenze private ordinarie 1.2 - residenze private con finalità sociali
CATEGORIE INTERVENTO (ART.14 NTA)	12 - installazioni impianti e manufatti per energia (LR 39/2005) ..... 17 - opere di pavimentazione e di finitura spazi esterni, anche per aree sosta ..... 18 - aree ludiche senza fini di lucro ..... 19 - installazioni di manufatti pertinenziali privi di rilevanza strutturale ....
CATEGORIE INTERVENTO (ART.15 NTA)	3 - nuova edificazione ..... 7 - opere di urbanizzazione primaria e secondaria ..... 8 - infrastrutture ed impianti ..... 18 - piscine e impianti sportivi .....
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	Intervento diretto. Il Comune ha comunque la facoltà di prescrivere che l'intervento progettato, per la sua complessità, debba essere soggetto a piano attuativo, anche quando sia stata presentata la richiesta di permesso di costruire.

TIPOLOGIA E PRESCRIZIONI:	<p>Si deve garantire la minimizzazione dell'impatto visivo conformando i materiali da costruzione e le forme al contesto.</p> <p>E' possibile realizzare un solo edificio con la tipologia di casa singola isolata nel lotto, plurifamiliare.</p> <p>La conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra dovrà avere sagoma non complessa e non articolata, uguagliandosi per quanto possibile a quella dell'edificio adiacente sul lato ovest dell'area, conformando anche cromie e finiture esterne al contesto paesaggistico.</p> <p>Si useranno tinteggiature o intonaci, a meno che non si usino elementi che per loro natura non lo necessitano come la pietra a faccia vista.</p> <p>La superficie utile di ogni unità immobiliare non dovrà essere inferiore a mq. 45,00.</p> <p>Deve essere progettato unitariamente il complesso degli spazi aperti che sono interni alla frangia periurbana, per il miglioramento paesaggistico tra gli spazi verdi dell'aperta campagna e la città.</p> <p>Si deve evitare l'introduzione di elementi vegetazionali e forme strutturali del paesaggio incongrue con i caratteri storicamente consolidati.</p>
---------------------------	---

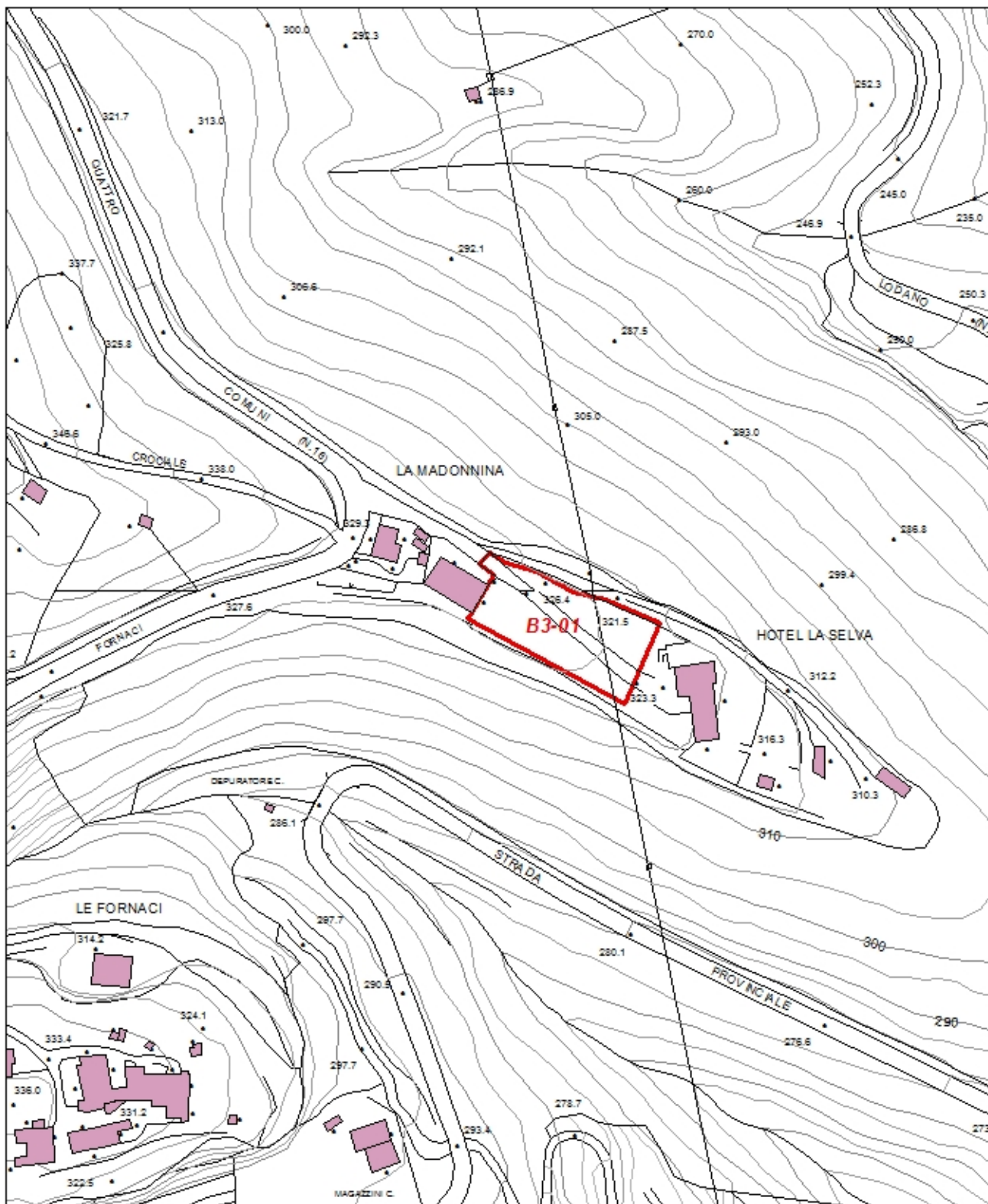
CRITERI DI LOCALIZZAZIONE:	<p>Nello schema progettuale allegato sono identificate tre aree interne:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- area per l'edificazione, individuata con la sigla AE;</li><li>- area per giardino e verde privato, individuata con la sigla AV;</li><li>- area per parcheggi e viabilità di accesso, individuata con la sigla AP</li></ul> <p>Il dimensionamento delle aree interne ha valore indicativo e non prescrittivo.</p> <p>Il nuovo edificio da realizzare dovrà essere posto all'interno della porzione AE, comunque nel rispetto delle seguenti distanze:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- non inferiore a m. 10,00 da pareti finestrate di altro edificio;</li><li>- non inferiore a m. 5,00 da pareti non finestrate di altro edificio;</li><li>- non inferiore a m. 5,00 dai confini di proprietà.</li></ul>
----------------------------	--



<p>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</p>	<p>Sono vietati gli abbattimenti di alberi di alto fusto presenti in tutta l'area di nuovo insediamento, caratterizzata da latifoglie mediterranee, con prevalenza di castagni e lecci; pertanto qualora si rilevi necessario e indispensabile per il posizionamento del nuovo edificio abbattere alberi di alto fusto all'interno della porzione AE ovvero a margine di tale porzione, è obbligo ripiantumare alberi di alto fusto di pari quantità e congrui con le specie autoctone indicate dalla categoria agro-forestale, all'interno delle porzioni AV e AP.</p> <p>Sono vietati, per il posizionamento, movimenti di terreno che alterino notevolmente la configurazione dell'area. Eventuali dislivelli di terreno dovuti al posizionamento dovranno essere riordinati con argini erbosi e cespugliati e strutture lignee oppure, se proprio necessari per il sostegno del terrapieno, con strutture in muratura di pietra o in muratura intonacata, con esclusione del cemento armato, che rispettino le forme e strutture tipiche del patrimonio paesaggistico e che dovranno essere realizzate in materiali garantiti di buon drenaggio delle acque reflue.</p> <p>Sono prescritte opere di ingegneria naturalistica ai fini del contenimento del dissesto per la porzione sopra strada.</p> <p>Non è ammessa impermeabilizzazione dei terreni neanche per le aree di parcheggio.</p>
<p>FATTIBILITÀ GEOLOGICA</p>	<p>Csse di pericolosità: G.2 - Pericolosità geologica media (vedi allegato A Relazione geologica) FG2 - FATTIBILITA' CON NORMALI VINCOLI</p> <p>In relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.</p> <p>La realizzazione di nuove edificazioni e nuove infrastrutture, strade di accesso, sbancamenti necessari ad acquisire le condizioni di sicurezza per la viabilità di accesso e parcheggi compresi, è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni, nel rispetto del DPGR 36/R/2009 per quanto concerne le indagini minime richieste per il deposito al Genio Civile. Stante la situazione morfologica, al fine di garantire la sicurezza per le nuove edificazioni, dovrà essere comunque garantito il corretto deflusso delle acque ed evitare possibili fenomeni di erosione o di instabilità geomorfologica.</p>
<p>FATTIBILITÀ IDRAULICA</p>	<p>Classe di pericolosità: I.1 - Pericolosità bassa FI1 - FATTIBILITA' IDRAULICA SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI</p> <p>Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.</p>



A) INDIVIDUAZIONE DELL'AREA SU ESTRATTO CTR 2K - IN SCALA 1:2.000



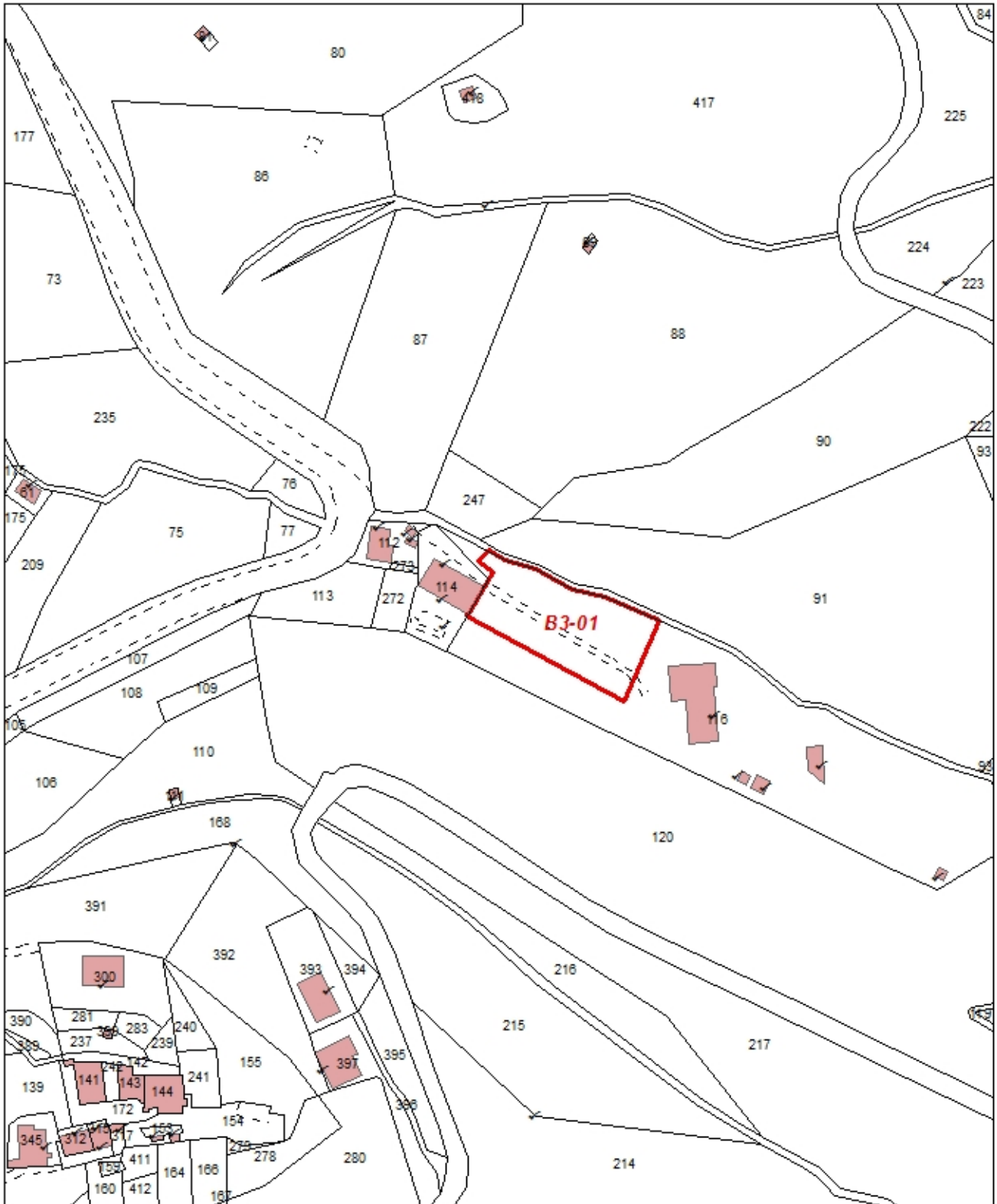


B) INDIVIDUAZIONE DELL'AREA SU ORTOFOTO ANNO 2010 - SCALA 1:2.000



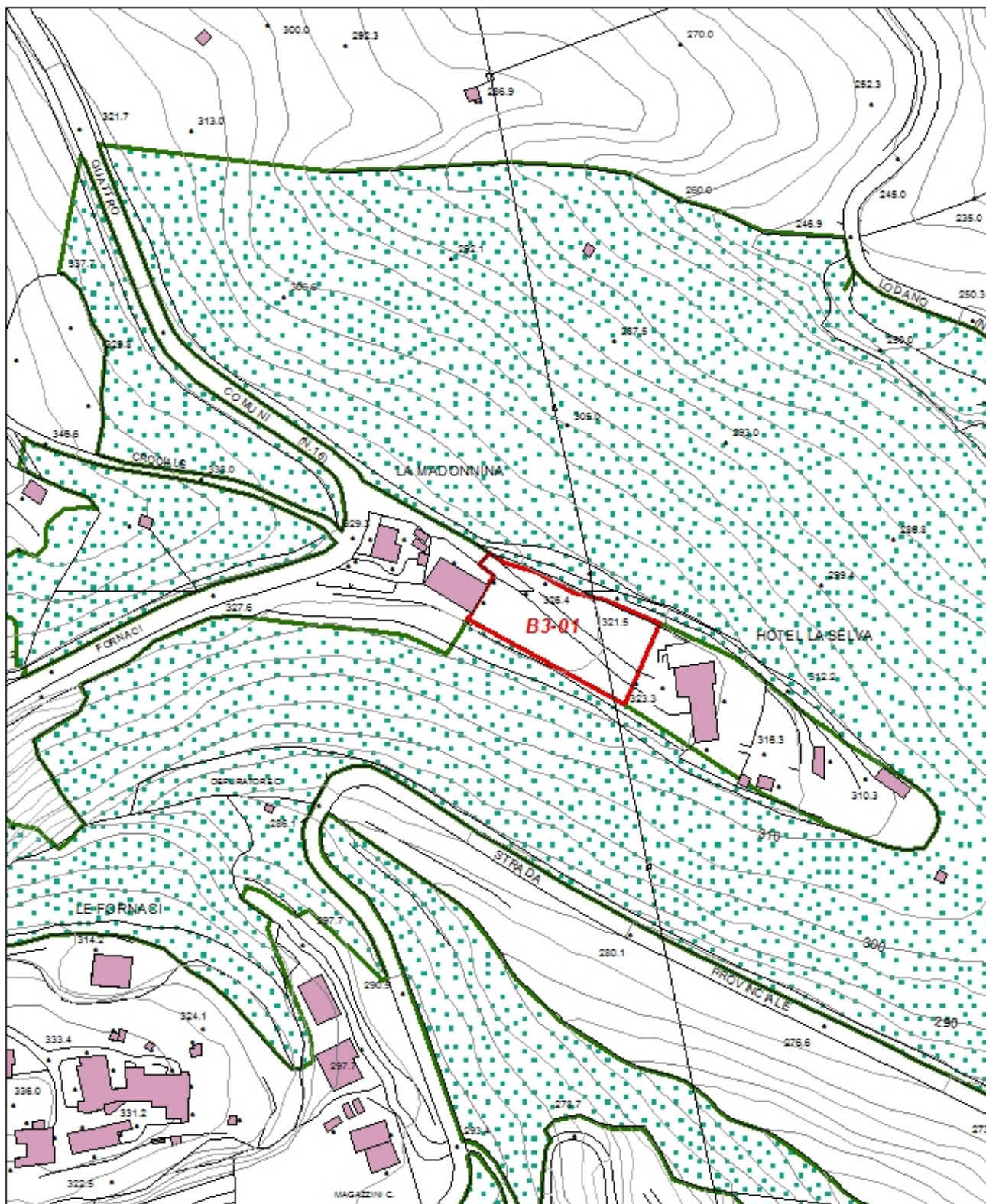


C) INDIVIDUAZIONE DELL'AREA SU ESTRATTO CATASTALE - SCALA 1:2.000





D) INDIVIDUAZIONE AREA SU ESTRATTO TAV. SD-02 DEL PO, AREE BOSCADE COME DA REVISIONE PROPOSTA - SCALA 1:2.000





E) SCHEMA PROGETTUALE - SCALA 1:2.000

