

Scheda N. **2**Codice ZTO: **B3-02****NUOVO INSEDIAMENTO**

Interno al Territorio Urbanizzato

Territorio Urbanizzato come da articoli 224 e 228 LR 65/2014

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

## UBICAZIONE, INQUADRAMENTO DELL'AREA E VINCOLI PRESENTI

|                         |                       |                              |
|-------------------------|-----------------------|------------------------------|
| UBICAZIONE<br>E CATASTO | località:             | Le Fornaci, Lavatoi          |
|                         | area di circolazione: | Via delle Fornaci            |
|                         | dati catastali:       | foglio 7 particelle 205, 288 |

|                      |              |               |
|----------------------|--------------|---------------|
| PIANO<br>STRUTTURALE | Sistema:     | Occidentale   |
|                      | Sub-Sistema: | Insediativo   |
|                      | UTOE:        | 4 - Capoluogo |

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

|   |  |    |
|---|--|----|
| VINCOLI<br>PRESENTI<br>SULL'AREA<br>B3-02             | Idrogeologico (RDL 3267/1923):   | SI |
|   | Idrogeologico, aree boscate (art.37, comma 1, LR 39/2000):             | NO |
|   | Paesaggistico, corsi d'acqua (art.142, comma 1, lett.c, D.Lgs 42/2004) | NO |
|   | Paesaggistico, aree boscate (art.142, comma 1, 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 dei lavatoi comunali.  |    |          |
| 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<br>REGOLAMENTO DPGR 39/R -24/07/2018)<br>SONO PRESCRITTIVI: | (SF) Superficie fondiaria  | mq | 2.088,00 |
|  | (IC) Indice di copertura   | %  | 20,00    |
|  | (VE) Volume edificabile  | mc | 850,00   |



## PO del Comune di Sassetta - SCHEDE NORMA DEGLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE E COMPLETAMENTO

|                          |                             |    |        |
|--------------------------|-----------------------------|----|--------|
| - ALTEZZA MASSIMA        | (HMax) Altezza massima      | m  | 6,00   |
| - PIANI FUORI TERRA      | Piani fuori terra           | n. | 2      |
| - SUPERFICIE EDIFICABILE | (SE) Superficie edificabile | mq | 283,00 |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| 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<br>1.1 - residenze private ordinarie<br>1.2 - residenze private con finalità sociali   |
| CATEGORIE INTERVENTO (ART.14 NTA) | 12 - installazioni impianti e manufatti per energia (LR 39/2005) .....<br>17 - opere di pavimentazione e di finitura spazi esterni, anche per aree sosta.....<br>18 - aree ludiche senza fini di lucro .....<br>19 - installazioni di manufatti pertinenziali privi di rilevanza strutturale .... |
| CATEGORIE INTERVENTO (ART.15 NTA) | 3 - nuova edificazione .....<br>7 - opere di urbanizzazione primaria e secondaria .....<br>8 - infrastrutture ed impianti .....<br>18 - piscine e impianti sportivi .....   |
| MODALITÀ DI ATTUAZIONE            | Intervento diretto.<br>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 nuova residenza con tipologia di casa isolata nel lotto unifamiliare.</p> <p>La conformazione fuori terra dovrà avere sagoma non complessa e non articolata, uguagliandosi per quanto possibile a quella dell'edificio adiacente sul lato nord-est dell'area, conformando anche cromie e finiture esterne al contesto paesaggistico.</p> <p>Sono ammesse tinteggiature e intonacature, a meno che non si usino elementi che per loro natura non lo necessitino come pietra a faccia vista.</p> <p>La superficie utile di ogni unità immobiliare non dovrà essere inferiore a mq. 50,00.</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. I nuovi edifici da realizzare dovranno essere posti 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 dei nuovi edifici, abbattere alberi di alto fusto all'interno della porzione AE, qualora presenti, 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 forestale all'interno delle porzioni AV e AP. Eventuali dislivelli di terreno dovuti al posizionamento dovranno essere riordinati con argini per il sostegno del terrapieno, con strutture in muratura di pietra o in muratura intonacata che rispettino le strutture tipiche del patrimonio paesaggistico e dovranno essere realizzate in materiali che ne garantiscano un buon drenaggio delle acque reflue.</p> <p>Non è ammessa impermeabilizzazione dei terreni neanche per le aree di parcheggio.</p>  |
| <p>FATTIBILITÀ GEOLOGICA</p>                 | <p>Classe di pericolosità: G.3 - Pericolosità geologica elevata (vedi allegato A Relazione geologica)<br/>FG3 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA CONDIZIONATA</p> <p>In relazione agli aspetti geologici sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geologico. Dovrà essere rispettato quanto sancito dal D.P.G.R. 53/R/2011 (par.3.2.1. allegato A – Direttive per le indagini geologiche) e riportate nel §12.1 della relazione geologica. 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 e dell'effettivo spessore del corpo di frana presente. Nello specifico dovranno essere realizzati, almeno 1 sondaggio geognostico a carotaggio continuo fino al raggiungimento della profondità equivalente al cuneo d'influenza della struttura di progetto o almeno 5 m all'interno del substrato roccioso compatto con prelievo di campioni ed analisi di laboratorio delle terre, per determinare le caratteristiche fisico meccaniche di dettaglio dei terreni di fondazione e per la verifica di stabilità del versante nello stato attuale, durante l'esecuzione dei lavori e a lavori eseguiti. La realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica dell'effettive condizioni di stabilità ante, durante e post-opera e alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza nel rispetto del punto 3.2.1. allegato A del DPGR 53/R/2011. Dovrà essere realizzato, comunque un'opera di presidio a monte dell'intervento di progetto, già in fase preliminare all'esecuzione dello scavo al fine di garantire la sicurezza delle maestranze, della struttura di progetto e dei residenti e fruitori della struttura. L'opera di presidio dovrà essere collaudata. Si prescrive inoltre il 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, si prescrive, oltre agli eventuali interventi di messa in sicurezza nel rispetto del punto 3.2.1. allegato A del DPGR 53/R/2011, l'esecuzione di adeguate fondazioni, anche di tipo profondo (pali), se necessario (presenza di orizzonti superficiali di materiale detritico/alterato con scadenti caratteristiche geotecniche o con caratteristiche geotecniche insufficienti a supportare la struttura di progetto, avente uno spessore rilevante), e comunque poggianti sul substrato roccioso compatto. Si prescrive di tenere in considerazione l'assetto morfologico finale in modo da garantire il corretto deflusso delle acque ed evitare possibili fenomeni di erosione o di instabilità geomorfologica.</p> |



FATTIBILITÀ IDRAULICA

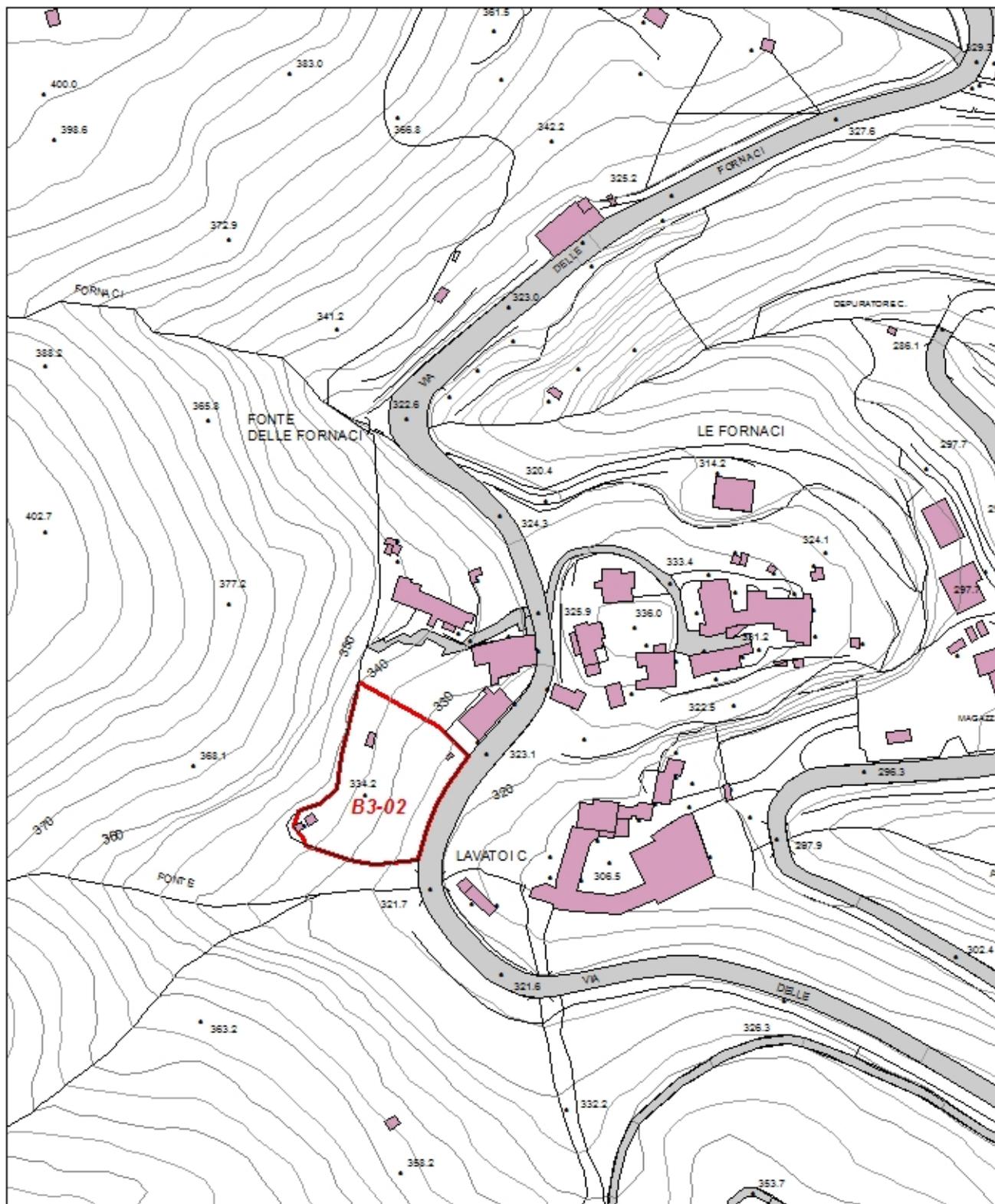
Classe di pericolosità: I.1 - Pericolosità bassa

FI1 - FATTIBILITA' IDRAULICA SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.



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



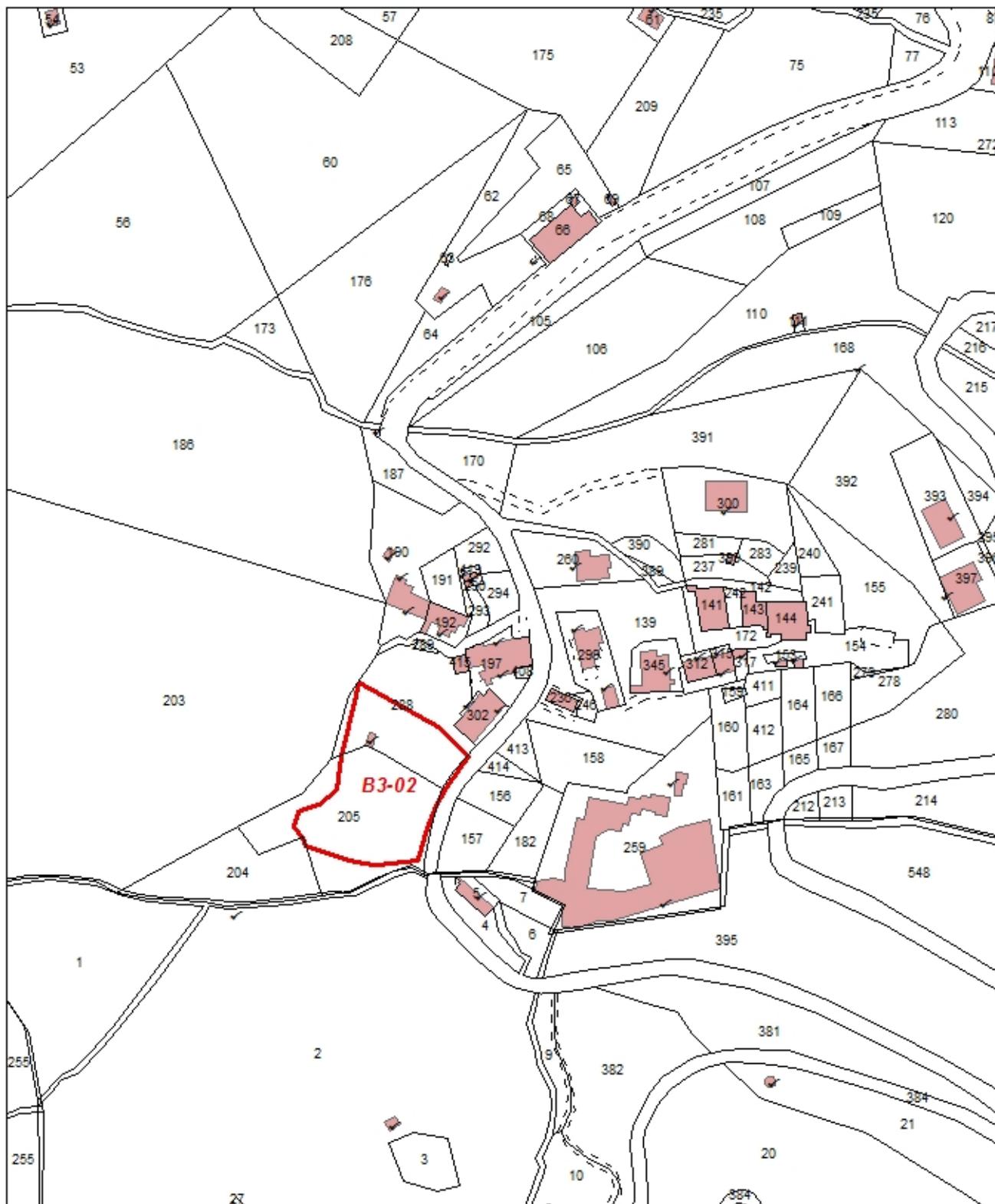


B) INDIVIDUAZIONE DELL'AREA SU ORTOFOTO ANNO 2010 - SCALA 1:2.000





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







E) SCHEMA PROGETTUALE - SCALA 1:2.000

