



Scheda N.	3	NUOVO INSEDIAMENTO Interno al Territorio Urbanizzato Territorio Urbanizzato come da articoli 224 e 228 LR 65/2014
Codice ZTO:	B3-05	

UBICAZIONE, INQUADRAMENTO DELL'AREA E VINCOLI PRESENTI

UBICAZIONE E CATASTO	località:	Il Poggio
	area di circolazione:	Via Piana dei Brizzi
	dati catastali:	foglio 13 particella 571

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

PIT/PPR CONTESTO PAESAGGISTICO E INVARIANTI 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 PRESENTI SULL'AREA B3-05	Idrogeologico (RDL 3267/1923):	SI
	Idrogeologico, aree boscate (art.37, comma 1, LR 39/2000):	SI in parte
	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)	SI in parte
	Aree boscate (come da revisione proposta in seguito a perizia)	SI in parte
	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 capoluogo in prossimità della Villa del Poggio.		
FINALITÀ:	La previsione urbanistica persegue l'obiettivo prioritario di interesse generale di incrementare la residenza nel centro urbano di Sassetta, ponendo attenzione anche alla sua riqualificazione 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 - PIANI FUORI TERRA - SUPERFICIE EDIFICABILE	(SF) Superficie fondiaria	mq	653,00
	(IC) Indice di copertura	%	20,00
	(VE) Volume edificabile	mc	450,00
	(HMax) Altezza massima	m	6,00
	Piani fuori terra	n.	2
	(SE) Superficie edificabile	mq	150,00



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:	E' possibile realizzare un solo edificio: casa singola isolata unifamiliare. La conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra dovrà avere sagoma non complessa e non articolata, uguagliandosi per quanto possibile a quella dell'edificio sottostante e adiacente sul lato est dell'area. La superficie utile dell'unità immobiliare non dovrà essere inferiore a mq. 50,00.
---------------------------	--

CRITERI DI LOCALIZZAZIONE:	Nello schema progettuale allegato sono identificate tre aree interne: - area per l'edificazione, individuata con la sigla AE; - area per giardino e verde privato, individuata con la sigla AV; - area per parcheggi e viabilità di accesso, individuata con la sigla AP; il dimensionamento delle aree interne ha valore indicativo e non prescrittivo. Il nuovo edificio da realizzare dovrà essere posto all'interno della porzione AE, comunque nel rispetto delle seguenti distanze: - non inferiore a m. 10,00 da pareti finestrate di altro edificio; - non inferiore a m. 5,00 da pareti non finestrate di altro edificio; - non inferiore a m. 5,00 dai confini di proprietà.
----------------------------	--

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	Sono vietati gli abbattimenti di alberi di alto fusto presenti in tutta l'area di nuovo insediamento. Qualora si rilevi necessario ed indispensabile, per il posizionamento del nuovo edificio, abbattere alberi di alto fusto all'interno della porzione AE, qualora presenti, ovvero a margine di tale porzione, sarà necessario ripiantumare alberi di alto fusto di pari quantità all'interno delle porzioni AV e AP. 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.
---------------------------------------	---



FATTIBILITÀ GEOLOGICA	<p>Classe di pericolosità: G.2 - Pericolosità geologica media (in parte, vedi allegato A Relazione geologica)</p> <p>Classe di pericolosità: G.3 - Pericolosità geologica elevata (in parte, vedi allegato A Relazione geologica)</p> <p>La pericolosità geologica elevata è associata alla presenza di fenomeni di erosione superficiale diffusa su versante con elevate pendenze.</p> <p>FG2- FATTIBILITÀ 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>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. Infine si prescrive di realizzare un rilievo topografico di dettaglio dell'areale di intervento al fine di mettere in evidenza le aree, morfologicamente, più idonee alla realizzazione dell'intervento di progetto.</p>
FATTIBILITÀ IDRAULICA	<p>Classe di pericolosità: I.1 - Pericolosità bassa</p> <p>FI1 - FATTIBILITÀ 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>

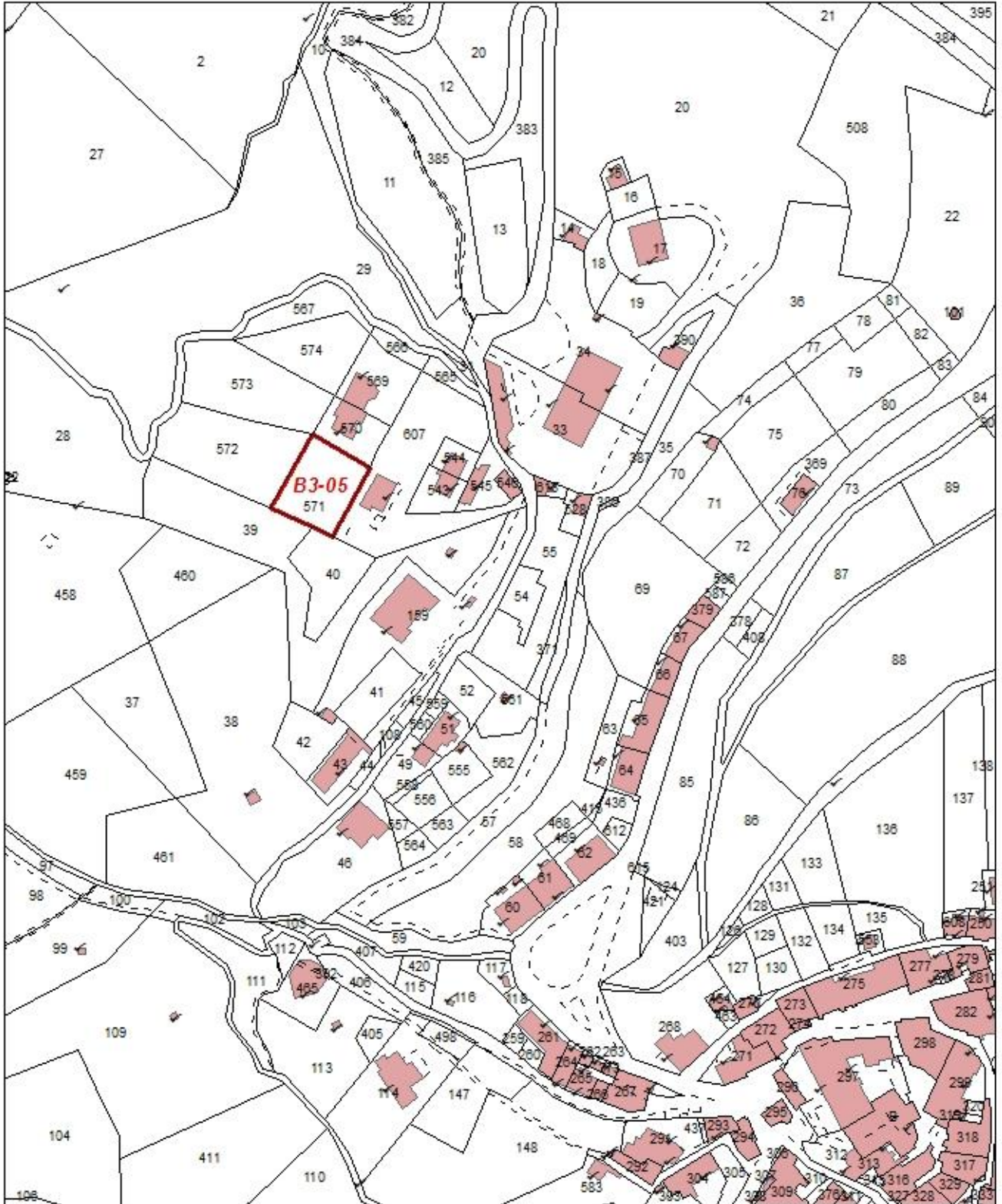


B) INDIVIDUAZIONE DELL'AREA SU ORTOFOTO ANNO 2010 - SCALA 1:2.000





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

